

Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 022/25

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:	Gemarkung Elberfeld, Flur 399, Flurstück 32 Mehrfamilienhaus Anilinstraße 7 42115 Wuppertal
Wertermittlungstichtag:	19.01.2026
Verkehrswert:	81.000,00 €

Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 022/25

	Objektart	Gemarkung Elberfeld, Flur 399, Flurstück 32 Mehrfamilienhaus
	Anschrift	Anilinstraße 7 42115 Wuppertal
	Grund- buchan- gaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 35469, Gemarkung Elberfeld, Flur 399, Flurstück 32, groß 195 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	keine	
Bebauung	ein unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Mansarddach	
Baujahr	vermutlich um 1900	
Wohnfläche	rund 198 m²	
Zustand Gebäude	- schlechter Zustand - hoher Instandsetzungsaufwand - Müll- und Gerümpel im Haus	
Ausstattung	Fenster	alte, verbraucht Kunststofffenster
	Elektrik	dem Anschein nach einfach Anschlüsse waren vom Energieversorger ge- sperrt
	Sanitär	je WE ein Bad mit Dusche, WC, einfache Aus- stattung, in den Bädern keine Heizung
	Heizung	keine Heizungsanlage vorhanden
Lage allgemein	- Wohn- und Mischgebiet - einfache Wohnlage	
Mieten	5,50 €/m²	
Liegenschaftszins	4,5 %	
Verkehrswert	81.000,00	Stichtag 19.01.2026

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	-7-
5	Lagebeschreibung	-8-
5.1	Makrolage	-8-
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	-9-
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	-10-
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	-12-
8	Annahmen und Vorbehalte	-12-
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	-13-
10	Baubeschreibung	-14-
11	Außenanlagen	-16-
12	Alterswertminderung	-16-
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-16-
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	-16-
13.2	Altlasten	-19-
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	-19-
13.4	Risikoabschlag	-20-
14	Allgemeine Bewertung	-20-
15	Berechnung des Bodenwertes	-21-
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	-24-
17	Ertragswertverfahren	-24-
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	-25-
17.2	Eingangsgrößen	-25-
17.3	Aufteilung der Wohnflächen	-25-
17.4	Nachhaltig erzielbare Miete	-26-
17.5	Bewirtschaftungskosten	-26-
17.7	Liegenschaftszinssatz	-27-
17.8	Vervielfältiger	-28-
17.9	Berechnung des Ertragswertes	-28-
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	-29-

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (5 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 Baulastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopien der Grundrisse (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 49 Seiten, davon 31 Seiten Text und 18 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)
- 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"
- Metzmaker/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Az.: 400 K 022/25 Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Anilinstraße 7 42115 Wuppertal
Gegenstand der Bewertung	Gemarkung Elberfeld, Flur 399, Flurstück 32, bebaut mit einem unterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Mansarddach. Das Gebäude wurde nach derzeitigem Kenntnisstand im Zeitraum zwischen 1890 und 1914 errichtet. Es steht seit mehreren Jahren offiziell leer und befindet sich in einem entsprechend schlechten baulichen Zustand. Sämtliche Stromzähler wurden außer Betrieb genommen, sodass eine ordnungsgemäße Nutzung derzeit ausgeschlossen ist.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	19.01.2026
Ortsbesichtigung	Ortstermin 19.01.2026 Teilnehmer der Eigentümer die Sachverständige Das Haus wurde durch einen Schlüsseldienst geöffnet, so dass der Eigentümer und die Sachverständige Zutritt hatten. Das Grundstück konnte jedoch nicht in allen Bereichen eingesehen werden. Zur Ortsbegehung wurden alle wertrelevanten Eigenschaften, soweit möglich, schriftlich fixiert.
Grundlagen der 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. Ent-

	fernung 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.).
Verwendung	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. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nein
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	keine Im Zuge des Ortstermins wurde festgestellt, dass sich eine bislang unbekannte Person unbefugt Zutritt zum Erdgeschoss des Gebäudes verschafft hat. Dort wurde eine Wohnung widerrechtlich und ohne entsprechende Genehmigung genutzt. Ein Miet- oder Nutzungsverhältnis besteht nicht. Die vorgefundene Nutzung im Erdgeschoss des Hauses ist unrechtmäßig. Der Eigentümer erklärte, dass er Anzeige erstattet hat.
Energieausweis	nicht vorhanden
Denkmal	nein

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Elberfeld
Blatt		35469
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 399 32 195 m ² Gebäude- und Freifläche, Anilinstraße 7
Belastungen		
Abt. II	3	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Es handelt sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus das zwischen 1890 und 1914 erbaut wurde. Das Gebäude ist unterkellert, das Mansarddach ist ausgebaut. Der Zugang erfolgt mittig, über eine innenliegende alte Steintreppe.

Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer. Es stehen Fenster offen, die Dacheindeckung ist schadhaft, so dass über längere Zeit Feuchtigkeit eindringen konnte. Alle sichtbaren Holzteile waren verrottet oder zeigten zumindest erste Spuren von Auflösung. Der Anstrich ist verbraucht, die Dacheindeckung (Bitumenschindeln) löst sich in Teilen auf. Eine ordnungsgemäße Nutzung ist derzeit nicht möglich.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km² 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. 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). 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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.
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Bezirk Quartier Lage	Elberfeld West Nützenberg nordwestlich Schwebebahn "Westende"
---------------------	----------------------------	---

Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2024	Fläche in km ²	1,48
	Bevölkerung	5.895
	davon weiblich	2.874
	davon männlich	3.021
	davon Ausländer	1.955
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²)	3.983
	Ausländeranteil (in v.H.)	33,2
	Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	821 2.843
nähere Umgebung	überwiegend geschlossene meist ältere Bebauung mit zwei bis vier Geschossen	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 32) ca.	1,6 km
	Bushaltestelle (über Anilintreppe) ca.	0,2 km
	S-Bahn	2,2 km
	Schwebebahn	ca. 0,5 km
	Intercitybahnanschluss Elberfeld ca.	3,7 km
Parkplätze	im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze.	
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Sackgasse, Lärmimmissionen sind von der nahen B 7 zu erwarten.	
Schulen	- Kindergärten und diverse Schulen im erweiterten Umfeld - weitere Schulen im Bezirk, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar	
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im unmittelbaren Umfeld - Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Mitte - Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet	
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als einfache Wohnlage (siehe Wohnlagenkarte der Stadt), im Sinne des Wuppertaler Mietspiegels, eingeordnet werden.	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in fünf Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:
	- Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige

	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zu- steht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (Internet) folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan 732 in Aufhebung - WA - 9 - 1,1 - Planungsrecht vermutlich § 30/33 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnen
	Anmerkung zu Aussagen der Behörden 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 der Sachverständige nicht berechtigt. Weiter muss auch mit Änderungen der Planung bezüglich der Bebaubarkeit gerechnet werden. Die Änderungen können durchaus kurzfristig erfolgen, so dass vor einer finanziellen Disposition immer eine Anfrage bei den maßgeblichen Behörden anzuraten ist. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.
Erschließung	Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Anilinstraße" erschlossen. Die Straße ist endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungsbeiträge sind derzeit nicht mehr zu zahlen. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann derzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszu- schnitt	regelmäßig
Topographie	Gefälle in Richtung B 7 und entsprechend dem Straßenverlauf

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) $\frac{\text{gesamte Geschossfläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
282	195	1,45

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage der Flurkarte, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen. Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnung grob überschlägig erfolgen musste, da keine Planungs- und Genehmigungsunterlagen zur Verfügung standen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur z.T. Planungs- und Genehmigungsunterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

Eine Innenbesichtigung war zwar möglich, das Spitzdach konnte jedoch nicht eingesehen werden, da die Treppe nicht begehbar war. Die Gebäuderückseite war ebenfalls nicht zugänglich. Bei allen nicht eingesehenen Bauteilen wurde durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu erstellen. Die Angaben wurden den übergebene Plänen entnommen.

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.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	Für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Zahl der Bewertungsfälle 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 (§§ 27-34 ImmoWertV)	Das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung von Mehrfamilienhäusern an. Die Wertigkeit der Immobilie kann durch gezahlte oder fiktive Mieten (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Da vergleichbare Immobilien in ausreichender Anzahl als Mietobjekte zu Verfügung stehen, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.
Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)	Das Sachwertverfahren ist in den meisten Bewertungsfällen nur eingeschränkt aussagekräftig. Vermietete Wohnhäuser sind nur dann von Wert, wenn Erträge erwirtschaftet werden. Diese Erträge können über Vermietung oder Selbstnutzung erzielt werden. Die Bausubstanz ist nur insoweit wichtig, dass sie die Gewährleistung dafür bietet, dass ein Ertrag erwirtschaftet werden kann. Insoweit bildet die Bausubstanz nur eine, wenn auch notwendige, Hülle. Es ist allerdings zu beachten, dass ohne die entsprechende Gebäudesubstanz kein Ertrag fließen kann. Insoweit bedarf auch der Ertragswert dieser, meist aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Erkenntnisse. Der Sachwert wird daher zusätzlich zum Ertragswert ausgeführt.

Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert eines Mehrfamilienhauses, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Ertragswert abgeleitet wird. Die Sachwertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen. Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens (§§ 40-45 ImmoWertV) ermittelt.
-----------------------------------	--

10 Baubeschreibung

Art des Gebäudes	 Mehrfamilienhaus
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich um 1900

Geschosse Aufteilung soweit sichtbar	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Mansardgeschoss Spitzdach
Keller	ja
Eingang/Hausflur	Eingangstür Kunststoff (völlig verbraucht) Treppe massiv Podeste mit gefährlichen Neigungsflächen zur Treppe hin
Dachform	Mansarddach mit Einzelgaupen (Gaupen desolat)
Dacheindeckung	soweit einsehbar Bitumenschindeln (verbraucht und schadhaf)
Dachentwässerung	soweit einsehbar Kunststoff / Zink
Dachkonstruktion	Holz
Außenwände	massiv
Fassade	vorn Putzfassade, hinten Eternitschindeln
Decken	Holzbalken
Fußböden	vermutlich z.T. Spanplatten, Dielen
Fußbödenbeläge	PVC, Laminat u.ä.
Innenwände	überwiegend massiv
Fenster	alte, z.T. verbrauchte Kunststofffenster
Türen	Wohnungseingänge Holz- und Furniertüren überwiegen mit Schäden Innentüren Furniertüren
Heizung	es war keine Heizungsanlage vorhanden
Wärme- und Schallschutz	gemäß dem Alter
Sanitär	je WE ein Bad mit Dusche, einfache Ausstattung in den Bädern keine Heizkörper
Elektrik	dem Anschein nach einfach Anschlüsse waren vom Energieversorger gesperrt
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Abwasser, Gas
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile	Gauben

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

Anschlüsse und Leitungen usw. Die Außenanlagen werden aufgrund des Gesamtzustandes des Gebäudes im Weiteren vernachlässigt.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2026
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	45
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	35
Alterswertminderung linear in %	56,25

Anmerkung:

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt (Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der AGVGA/NRW). Die Erledigung von eventuell festgestellten Reparaturrückstaus wird dabei unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

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 wurden augenscheinlich folgender Baumängel festgestellt:

- großflächige Putz- und Anstrichschäden im Treppenhaus, Treppenhaus sanieren
- sanieren der Treppenabsätze jeweils zur Treppe hin (unmittelbar vor Treppe angeschrägt, Sturzgefahr)
- Elektroanlagen überprüfen und instandsetzen, in einigen Wohnungen fehlt elektrische Installation (siehe Bild leerer Sicherungskasten);
- Nässeschäden mit Putz- und Schimmel im Kellergeschoss und z.T. in einzelnen Wohnungen
- z.T. Tür- und Zargenschäden
- Kunststofffenster z.T. nicht funktionstüchtig (öffnen, schließen, Dichtungen usw.) eine Instandsetzung ist hier höchstwahrscheinlich nicht möglich, da aufgrund des Alters keine Teile mehr zu bekommen sind
- Rollos im Erdgeschoss verbraucht und z.T. schadhaft
- teilweise noch vorhandene Holzfenster austauschen (marode)
- Holzeinfassungen der Fenster in den Gauben marode
- Klingel-Sprechanlage desolat, muss bis in die Wohnungen neu gelegt werden

- Bodenbeläge z.T. schadhaft
- Hauseingangs- und Hinterausgangstüren schadhaft und technisch verbraucht
- diverse Installationsarbeiten
- einbringen einer neuen Heizungsanlage
- sanieren der Gauben
- instandsetzen der Dacheindeckung

	Kostengruppe	Kostenanteil ge- samt %	davon Scha- densanteil %	Schadensanteil Ge- samt %
1.	Keller/Bodenplatte			
	Mauerwerk	5,10	50,00	2,55
	Isolierung	2,20	100,00	2,2
	Boden	3,80	50,00	1,9
2.	Decken			
	über Keller	0,50	30,00	0,15
	übrige	9,50	20,00	1,9
	Deckenputz	3,60	35,00	1,26
3.	Umfassungswände			
	Mauerwerk/Fachwerk	15,30	15,00	2,295
	Außenputz/Fassade	3,90	70,00	2,73
4.	Innenwände	11,80	25,00	2,95
5.	Dach			
	Dachstuhl	11,20	40,00	4,48
	Dachhaut	3,50	80,00	2,8
	Dachrinnen	0,80	15,00	0,12
6	Treppen	3,10	30,00	0,93
7.	Innenausbau			
	Wandputz	6,80	25,00	1,7
	Bodenbeläge	4,50	20,00	0,9
	Installation	5,10	40,00	2,04
	Fenster	5,50	80,00	4,4
	Türen	3,80	30,00	1,14
Gesamtanteil der schadhaften Bauteile in %				36,445
Gebäudezeitwert in €				221.159,56
Wert der schadhaften Bauteile in €				80.601,60

Beräumungskosten:

Im Gebäude befinden sich alten Einrichtungsgegenständen und sonstiger Müll. Die Beräumungskosten werden pauschal mit

8.000,- €

in Ansatz gebracht.

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 davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung gewährleistet ist.

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	keine Baulasten
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt werde aktuell keine Erschließungsbeiträge erhoben.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Eintragungen
	Anmerkung: 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.

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 wurden im Rahmen dieser Bewertung augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauungen festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude, wird in diesem Gutachten unterstellt.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Wurde augenscheinlich nicht festgestellt, ist aber aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes möglich.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht, es waren jedoch einige Stellen innerhalb des Gebäudes nicht zugänglich. Die Gebäuderückseite war ebenfalls nicht zugänglich. Schäden an nicht sichtbaren Teilen des Gebäudes sind möglich, ja sogar wahrscheinlich.

Das sich daraus ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Der Risikoabschlag wird mit

10 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohn- und Mischbebauung - einfache Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- schlechter Zustand - hoher Instandsetzungsaufwand - Müll- und Gerümpel im Haus

Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht in unmittelbarem Umfeld - Einkaufsstrukturen in Mitte - alle Schulformen im Stadtgebiet - alle infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb der Stadt
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 46
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,2 km entfernt

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 Wert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	160,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 13001
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	MI
Geschosse	II-V
GFZ	1,8

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Grundstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II+	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,5	Umrechnung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m ²	160,00
* Faktor vorhandene GFZ	1,180
/ Faktor Richtwert GFZ	1,300
= angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	145,23
* Größe in m ²	195
= Bodenwert in €	28.320,00

16 Sachwertverfahren

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 Bruttogrundflächen erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010 und des Marktberichtes. Im Gutachten werden nur die Ergebnisse aufge-

führt, die Berechnungen sind Teil der Akte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Berechnungen auf der Basis der vorliegenden Unterlagen erfolgen mussten, da eigene Aufmaße vor Ort nicht möglich waren.

Mehrfamilienhaus	BGF in m ²
Kellergeschoss ca.	94,00
Erdgeschoss ca.	94,00
Obergeschoss ca.	94,00
Dachgeschoss (Mansarddach) ca.	94,00
gesamt ca.	376,00

16.5 Berechnung der Sachwerte

01	Gebäude	Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	376,00
03	* Nomalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	705,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,907
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	505.507,56
06	Alterswertminderung in %	56,25
07	- Alterswertminderung in €	284.348,00
08	= Gebäudezeitwert in €	221.159,56
09	+ Zeitwert der besonderen Bauteile	2.500,00
10	+ Bodenwert in €	28.320,00
11	= vorläufiger Sachwert in €	251.979,56
12	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	25.197,96
13	- Wert schadhafte Bauteile in €	80.601,60
14	- Beräumungskosten pauschal in €	8.000,00
15	= Sachwert in €	138.180,00
16	* Sachwertfaktor	0,75
17	= marktangepasster Sachwert in €	103.635,00

17 Ertragswertverfahren

Zum besseren Verständnis gibt die Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert uninteressant.

17.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

	marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
./. nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	
= marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)	
./. Bodenwertverzinsung (§ 17 ImmoWertV)	
= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage	
* Vervielfältiger (§ 20 ImmoWertV)	
= Ertragswert der baulichen Anlage	
+ Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)	
= vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)	
+/- Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien, § 8 Abs. 3 ImmoWertV)	
= Ertragswert	

17.3 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den übergebene Grundrisszeichnungen entnommen

	Fläche in m²
Erdgeschoss	56,56
Obergeschoss	70,67
Mansardengeschoss	70,94
Wohnfläche gesamt	198,17

17.4 Nachhaltig erzielbare Miete

Laut aktuellen Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 5,59 bis 7,36 €/m². Der Mittelwert wird mit 6,48 €/m² ausgewiesen.

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- einfache Lage (Abschlag 0,16 €/m²)
- Baujahr vor 1948
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Unter Berücksichtigung der Ausstattung und der einfachen Lage wird einer Miete im unteren Bereich mit

5,50 €/m²

in Ansatz gebracht.

17.5 Bewirtschaftungskosten

Zitat

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält langfristig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes, besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

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

20 %

in Ansatz gebracht.

17.6 Restnutzungsdauer

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (35 Jahre) wurde im Punkt 12 ermittelt.

17.7 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend der **Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Für Mehrfamilienhäuser wird im Marktbericht ein Zins 4,3 genannt.

Die Berechnung basiert auf folgenden Werten:

- | | | |
|---|------------------|------------------|
| - | Miete | 4,50 - 8,50 €/m² |
| - | RND | 25 - 53 Jahre |
| - | WohnflächeFläche | 275 - 840 m² |
| - | Einheiten | 4-11 |
| - | Bodenrichtwert | 160 - 370 €/m² |

Vorbehaltlich der Wohnfläche ergibt sich keine Anpassung.

Zinserhöhend wirken:

- geringere Wohnfläche
- einfache Lage
- hoher Instandhaltungsaufwand

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

4,5 %

in Ansatz gebracht.

17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

wobei:

p = Liegenschaftszinssatz in %	(4,5 %)
n = Restnutzungsdauer in Jahren	(35 Jahre)
q = 1 + p/100	(1,045)

Berechnung: $V = \frac{1,045^{35} - 1}{1,045^{35} * (1,045 - 1)}$

V = 17,46

Der Vervielfältiger ist mathematisch wie der Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente zu sehen.

17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	Kaltmiete in €/m²	5,50
02	* Wohnfläche in m²	198,17
03	* Monate im Jahr	12,00
04	= jährlicher Rohertrag in €	13.079,22
05	- 20 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	2.615,84
06	= jährlicher Reinertrag in €	10.463,38
07	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	1.274,40
08	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	9.188,98
09	Restnutzungsdauer in Jahren	35
10	Liegenschaftszinssatz	4,50

11	*	Vervielfältiger	17,46
12	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	160.439,52
13	+	Bodenwert in €	28.320,00
14	=	vorläufiger Ertragswert in €	188.759,52
15	-	Wert der schadhaften Bauteile in €	80.601,60
16	-	Beräumungsaufwand in €	8.000,00
17	-	10 % Sicherheitsabschlag in €	18.875,95
18	=	Ertragswert in €	81.281,97

18 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 Wertermittlung 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 zu bewertende Objekt wurde vermutlich um 1900 erbaut. Der Zustand ist schlecht.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Ertragswertverfahren herangezogen. 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 des zu bewertenden Grundstücks mit

81.000,00 €

eingeschätzt:

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

Langenfeld den 14. März 2026

Erika Schaks

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D



Foto 1: Gebäudeansicht

Foto 2: Hauseingang

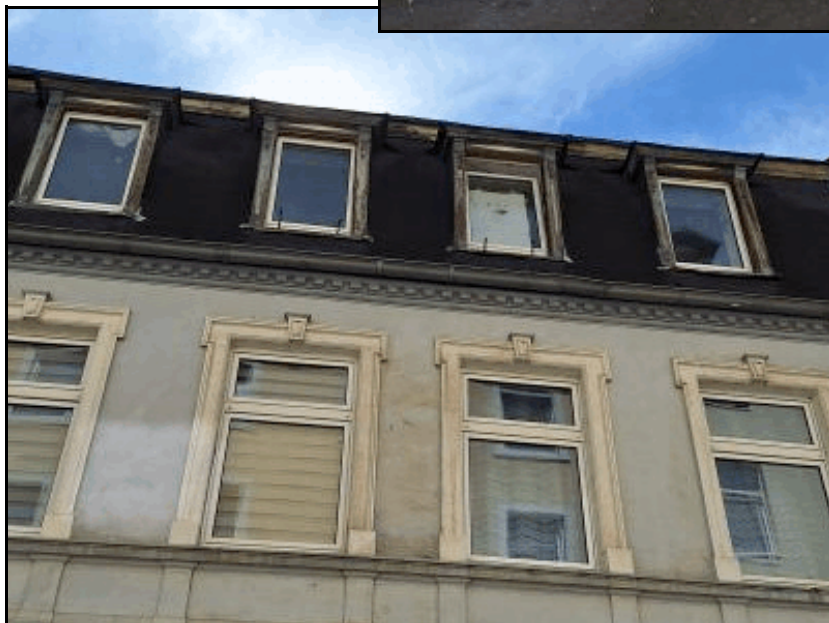


Foto 3: offenes Fenster im Mansardengeschoss, Nässeschäden im Obergeschoss



Foto 4: Kellerraum



Foto 5: Kellerraum



Foto 6: Elektroanschlüsse, alle gesperrt vom Energieversorger

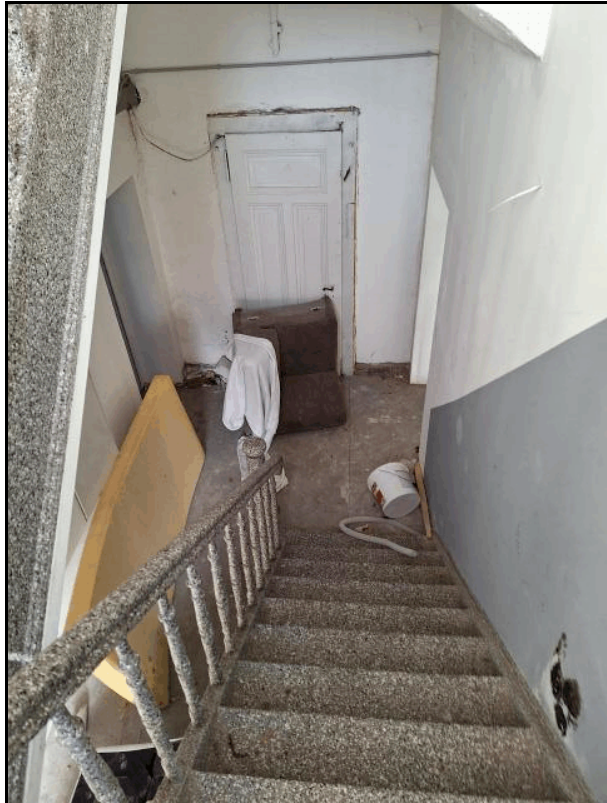


Foto 7: Treppenhaus

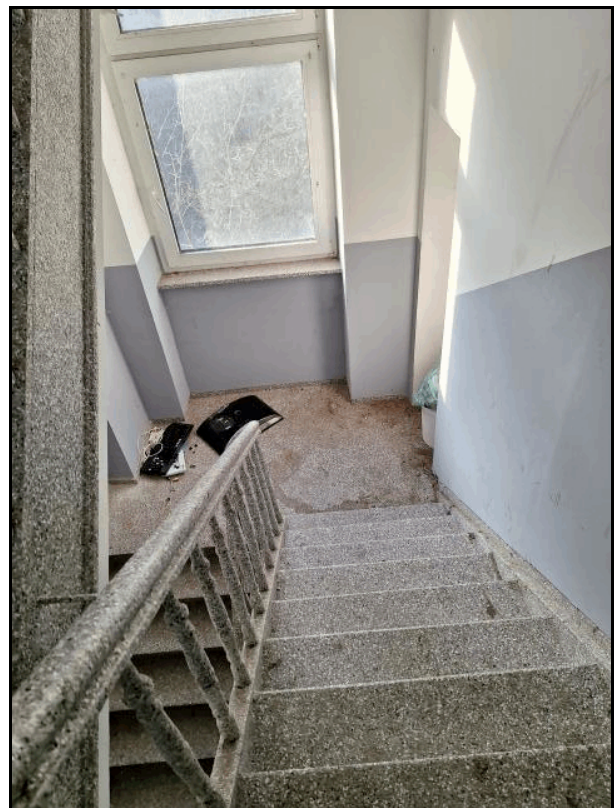


Foto 8: Treppenhaus



Foto 9: Abstellkammer im Treppenhaus



Foto 10: Beispiel Elektrik in den Wohnungen



Foto 11: Beispiel Türen



Foto 12: Beispiel Küche



Foto 13: Beispiel Bad

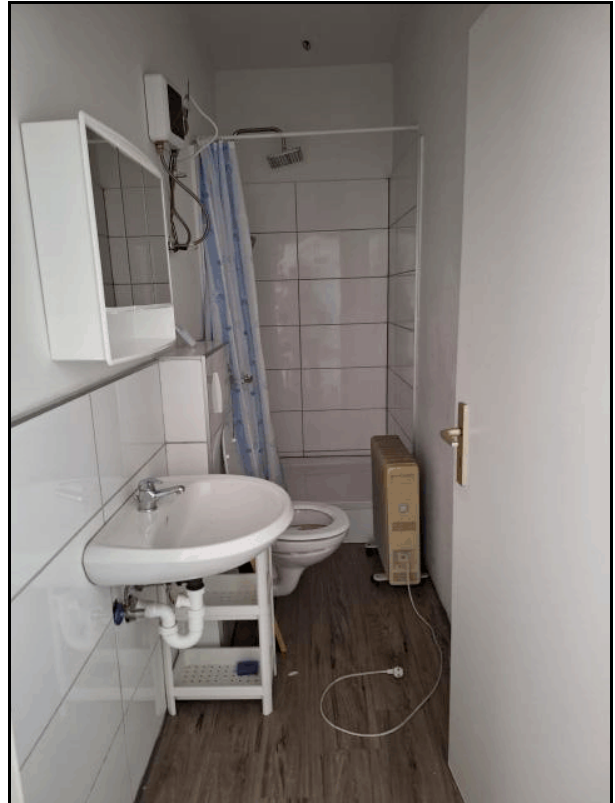


Foto 14: Beispiel Bad



Foto 15: Beispiel Zimmer