

Sachverständigenbüro Schürckämper

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 026/25

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:

1. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1182
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Zedernweg 10
42111 Wuppertal

sowie

2. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1184
Erschließungsfläche

Wertermittlungsstichtag: 11.09.2025

Verkehrswert:	1. Flurstück 1182	478.000,00 €
	2. Flurstück 1184	10.000,00 €
	gesamt	488.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürckämper

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 026/25

	Objektart	1. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1182, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage 2. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1184 ,Erschließungsfläche
	Anschrift	Zedernweg 10 42111 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Dönberg, Blatt 45, Gemarkung Dönberg, Flur 3, lfd. Nr. 3 Flurstück 1182, Groß 674 m² lfd. Nr. 4 Flurstück 1184, Groß 123 m²
Belastungen	erschließungsbedingte Dienstbarkeiten	
Nutzung	Nutzung durch eine Miteigentümerin	
Bebauung	nur Flurstück 1182 bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und teil- ausgebautem Kellergeschoss (Einliegerwohnung) sowie einer zweigeschossigen Garage mit Flachdach.	
Wohnfläche	ca. 177,88 m²	
Baujahr	ca. 1979	
Zustand Grundstück	- leicht vernachlässigter Gesamtzustand	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster soweit einsehbar Holzfenster mit Isolierverglasung Elektrik Standard Sanitär KG Bad mit Dusche/WC EG Bad mit Dusche/WC OG Bad mit Dusche/WC Heizung Gas-Zentralheizung (Keller)	
Lage allgemein	- Wohnstraße - insgesamt gute Wohnlage	
Liegenschaftszins	2 %	
Rohertrag (Miete)	7,90 €/m²	
Verkehrswert Stichtag 11.09.2025	1. Flurstück 1182 2. Flurstück 1184 gesamt	478.000,00 € 10.000,00 € 488.000,00 €

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	- 13 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 13 -
10	Baubeschreibung	- 14 -
10.1	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	- 14 -
10.2	Gebäudebeschreibung Garage	- 16 -
11	Außenanlagen	- 17 -
12	Alterswertminderung	- 17 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18 -
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	- 18 -
13.2	Altlasten	- 19 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 19 -
13.4	Sicherheitsabschlag	- 20 -
14	Allgemeine Bewertung	- 21 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 21 -
15.1	Berechnung des Bodenwertes Flurstück 1182	- 22 -
15.2	Berechnung des Bodenwertes Flurstück 1184	- 22 -
16	Sachwertverfahren nur Flurstück 1182 (§§ 35-38 ImmoWertV)	- 23 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 23 -
16.2	Eingangsgrößen	- 23 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 24 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 24 -
16.5	Berechnung der Sachwerte nur Flurstück 1182	- 25 -
17	Ertragswertverfahren nur Flurstück 1182	- 25 -
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 25 -
17.2	Eingangsgrößen	- 26 -
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	- 26 -
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	- 27 -
17.5	Bewirtschaftungskosten	- 27 -
17.6	Restnutzungsdauer	- 28 -
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 29 -
17.8	Vervielfältiger	- 29 -
17.9	Berechnung des Ertragswertes nur Flurstück 1182	- 30 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 30 -

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 Kopien der Grundrisse (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 47 Seiten, davon 32 Seiten Text und 15 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)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl. S. 2346
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 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 Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Zedernweg 10 42111 Wuppertal
Gegenstand der Bewertung	1. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1182 bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und teilausgebautem Kellergeschoss (Einliegerwohnung) sowie einer zweigeschossigen Garage mit Flachdach. Das Gebäude wurde Ende der 1970er-Jahre von Ost nach West in den Hang gebaut. 2. Gemarkung Dönberg, Flur 3, Flurstück 1184 Erschließungsfläche
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag	11.09.2025
Ortsbesichtigung	Ortstermin 11.09.2025 Teilnehmer: - Rechtsvertretung zu a), b) c) - Rechtsvertretung zu d) und e) nicht anwesend - Verfahrensbeteiligte - der Sachverständige Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden, 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. 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.).
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	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	nein, Eigennutzung durch eine Miteigentümerin
Energieausweis	nein

Besonderheiten	Es handelt sich um zwei rechtlich eigenständige Grundstücke. Der Verkehrswert muss daher getrennt ausgewiesen werden. Da das Flurstück 1184 als Erschließungsgrundstück zum bebauten Flurstück 1182 dient, gibt es einen zwingend vorgeschriebenen baurechtlichen Zusammenhang beider Grundstücke. Die Bebauung auf dem Flurstück 1182 wäre ohne das Flurstück 1184 baurechtlich nicht legal und müsste im Weiteren entfernt werden. Aus diesem Grund wird im Weiteren ausdrücklich der wirtschaftliche Zusammenhang beider Grundstücke festgestellt.
-----------------------	---

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Dönberg
Blatt		45
Bestandsverzeichnis		Gemarkung Flur Flurstück Größe
	3	Dönberg 3 1182 674 m ² Gebäude- und Freifläche, Zedernweg 10
	4	Dönberg 3 1184 123 m ² Gebäude und Freifläche, Zedernweg
Belastungen		
Abt. II	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (das Recht einen Kabelverteilungsschrank nebst Stromkabelleitungen zu haben, zu belassen, zu betreiben und ggf. zu erneuern, verbunden mit einem Betretungs- und Revisionsrecht sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung für WSW- Energie...
	5, 6	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

nur Flurstück 1182



Ein unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweise ausgebautem Kellergeschoss (Einliegerwohnung) sowie einer zweigeschossigen Garage mit Flachdach. Wohnhaus und Garage wurden in den Hang gebaut, so dass die Garage ein Untergeschoss mit Ausgang zum Garten besitzt. Das Gebäude wurde ca. 1979 in massiver Bauweise errichtet und von Ost nach West in den Hang gebaut. Zugang und Zufahrt erfolgen direkt von der Straße.

Vom Hauseingang gelangt man in den Hausflur, von dem aus man links über eine offene Treppe in das Dachgeschoss und rechts hinten über eine massive Treppe in das Kellergeschoss gelangt. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, der Hausflur, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer, die Küche, ein Duschbad, eine Garderobe sowie der Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Im Dachgeschoss liegen das Badezimmer und vier weitere Räume. Kellerseitig befinden sich die Ein- und Ausgänge der Einliegerwohnung sowie des Untergeschosses der Garage. Beide werden von der Straßenseite über eine massive Außentreppe erschlossen.

Die Fassade ist überwiegend mit Klinker ausgeführt. Im Kellergeschoss wurde gartenseitig eine Holzverkleidung angebracht.

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 des Bergischen Landes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich über eine Fläche von rund 168 km ² und zählt mit etwa 348.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den mittleren Großstädten Deutschlands. Gleichzeitig gehört Wuppertal zu den zehn größten Städten Nordrhein-Westfalens und bildet eines der Oberzentren des Landes.

	Die Stadt liegt in der geografischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebiets, im erweiterten Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Wuppertal entstand 1929 durch die Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren umliegenden Stadtteilen. Diese historische Städtefusion prägt das Stadtbild bis heute. So verfügt Wuppertal weiterhin über zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) sowie fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischem Charakter. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke gegliedert, die zu statistischen Zwecken in insgesamt 69 Quartiere unterteilt sind. Von nahezu jedem Punkt der Stadt ist in kurzer Zeit eine Grünzone oder ein ausgedehntes Waldgebiet erreichbar. Topografisch liegt Wuppertal in einem Bogen der Wupper, zwischen den Grenzen zum Niederbergischen Land im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der teilweise erheblichen Höhenunterschiede im Stadtgebiet weist Wuppertal zahlreiche steile Straßen und Treppenanlagen auf und gilt als die Stadt mit den meisten öffentlichen Treppen in Deutschland. Weltbekannt ist Wuppertal vor allem für seine Schwebebahn, das Wahrzeichen der Stadt. Sie wurde bis 2004 umfassend erneuert, umgebaut und modernisiert. Nach über 100 Jahren Betriebszeit stellt sie heute ein hochmodernes, sicheres und vergleichsweise schnelles Nahverkehrsmittel dar. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreibt neben der Schwebebahn ein umfassendes Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien; zusätzlich verbinden Städteschnellbusse Wuppertal mit den umliegenden Städten. Auch die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Durch das Stadtgebiet verläuft die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten auf die A 1 (Köln–Dortmund) trifft. Dort beginnt auch die nach Münster führende A 43. Mehrere Bundesstraßen – darunter die B 7, B 51, B 224 und B 228 – durchqueren Wuppertal. Die B 7 bildet dabei die zentrale Verkehrsachse der Stadt und verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand verläuft zudem die Landesstraße L 418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf. Wuppertal ist außerdem hervorragend an das Eisenbahnnetz
--	--

	angeschlossen. Die Stadt liegt an den Hauptstrecken Köln–Hagen und Düsseldorf–Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld; Regionalzüge halten zusätzlich in Oberbarmen, Barmen und Vohwinkel. Darüber hinaus gibt es S-Bahn-Haltepunkte in Langenfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn. Die industrielle Entwicklung Wuppertals wurde im 19. Jahrhundert maßgeblich durch die Textilindustrie geprägt. Heute dominieren die Branchen Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik. Daneben sind Verlage sowie landwirtschaftliche Betriebe vertreten. In Cronenberg haben mehrere führende Werkzeughersteller ihren Sitz. Insgesamt haben sich 26 Wuppertaler Unternehmen mit der Stadt zur Wuppertal Marketing GmbH zusammengeschlossen. Wuppertal ist zudem ein bedeutender Bildungs- und Forschungsstandort. Hier befinden sich die Bergische Universität Wuppertal, die Kirchliche Hochschule Wuppertal, der Standort Wuppertal der Hochschule für Musik Köln sowie das renommierte Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie.
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 6 km nördlich Barmen-Mitte Bezirk Uellendahl-Katernberg Quartier Dönberg Lage südwestlich ev. Friedhof Dönberg
Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2024	Fläche in km ² 6,39 Bevölkerung 4.782 davon weiblich 2.495 davon männlich 2.287 davon Ausländer 196 Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²) 748 Ausländeranteil (in v.H.) 4,1 Leistungsempfänger nach dem SGB II 43 zugelassene Kfz privater Halter 3.700
nähere Umgebung	aufgelockerte Bebauung unterschiedlicher Baujahre
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 35) ca. 4,4 km Bushaltestelle ab ca. 0,2 km Intercitybahnanschluss Elberfeld ca. 9,0 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum Stellplätze - auf dem Grundstück steht eine Garage

Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnstraße, erhöhte Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.
Schulen	- Kindergärten, Grundschule, Realschule im Umfeld - weitere Schulen im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht unmittelbar anliegend - Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als gute Wohnlage, 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 vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV 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 zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (Internet) folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan B 605 - Planungsrecht vermutlich § 30/34 BauGB - WA (allgemeines Wohngebiet) - II (zwei Geschosse) - 0,4/0,7 (GRZ/GFZ) - o (offen) - Flächennutzungsplan Wohnbaufläche

	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 die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.
Erschließung	Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Zedernweg" erschlossen. Die Straße ist im maßgeblichen Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, ist zurzeit nicht abschließend zu beurteilen.
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Topographie	Gefälle von Ost nach West

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

nur Flurstück 1182

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) $\frac{\text{gesamte überbaute Fläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte überbaute Fläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GRZ
122	674	0,18

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GRZ
331	674	0,49

Die Berechnung der GFZ erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, grob überschlägig und dient ausschließlich zur Bestimmung des Bodenwertes im Bodenrichtwertverfahren. Die baurechtlich relevante GFZ kann hiervon abweichen.

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. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Unterlagen der Miteigentümerin, sowie Vermutungen und Schätzungen.

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 den zur Verfügung gestellten bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung wurde durch grob überschlägiges Aufmaß vor Ort vorgenommen, die Maße konnten größtenteils verifiziert werden, kleinere Abweichungen wurden korrigiert.

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 Sachwertverfahren 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 ist aussagefähig, da in Großstädten immer mehr Einfamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.
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. Die Ertragswertermittlung 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 ermittelt.

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
------------------	--

Konstruktionsart	massiv
Baujahr	ca. 1979
Geschosse	Keller (teilausgebaut) Erdgeschoss Dachgeschoss (ausgebaut)
Keller	ja
Kellertreppe	massiv mit Fliesenbelag und Holzgeländer
Flur	Boden Fliesen Wände Putz mit Anstrich / Tapeten Treppe offene Stahlkonstruktion mit aufliegenden Holz-Trittsstufen mit Stahlgeländer
Eingänge	vorn Kunststoff mit Glaseinsatz und feststehendem Seitenteil hinten Holz mit Glaseinsatz
Dachform	Satteldach mit Ausbau
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung	soweit ersichtlich Zink
Dachkonstruktion	Holz
Außenwände	massiv
Fassade	Klinker, gartenseitig z.T. Holzverkleidung
Decken	massiv
Fußböden	Estrich
Fußbödenbeläge	Fliesen, Kork, Laminat, Parkett usw.
Innenwände	überwiegend massiv
Fenster	soweit einsehbar Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	überwiegend glatt gesperrte Holz-Furniertüren, Stahl-Sicherheitstüren
Wärme- und Schallschutz	soweit ersichtlich überwiegend entsprechend dem Baujahr
Sanitär	KG Bad mit Dusche/WC EG Bad mit Dusche/WC OG Bad mit Dusche/WC
Elektrik	Standard
Hausanschlüsse	Strom, Gas, Wasser, Kanal
Heizung	Gas-Zentralheizung (Keller)

Heizkörper	soweit einsehbar Flachheizkörper mit Thermostaten
Warmwasser	vermutlich über Heizung
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile/Einrichtungen	Außentreppe, Balkon, Eingangsüberdachung usw.

10.2 Gebäudebeschreibung Garage

Art des Gebäudes	Einzel-Garage mit Geräteraum im Untergeschoss
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	ca. 1979
Geschosse	Keller Erdgeschoss
Keller	ja
Eingänge Türen / Tor	EG vorn Stahlfeder-Schwinger UG hinten Holz mit Glaseinsatz
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen
Dachentwässerung	soweit einsehbar Zink
Dachkonstruktion	vermutlich massiv
Außenwände	massiv
Fassade	Klinker, gartenseitig z.T. Holzverkleidung
Decken	massiv
Fußböden	massiv
Fenster	soweit einsehbar Holzfenster mit Isolierverglasung (Untergeschoss, gartenseitig)
Elektrik	einfach

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 baujahrs-

typischen 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, Grünflächen, Anschlüsse und Leitungen usw.

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

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

Wohnhaus

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1985
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	40
Alterswertminderung linear in %	50,00

Garage

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1985
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	20
Alterswertminderung linear in %	66,67

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 dabei unterstellt.** Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Rest-

nutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachver- ständig 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 Alterswertmin- derung und Restnutzungsdauer) steht.

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regel- mäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäu- desubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag, der normalen Alters- wertminderung 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 schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung be- richtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sach- gerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Scha- densbeseitigungskosten 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 folgende wertrelevanten Bauschäden festgestellt werden:

- Klinkerfassade im Garagenbereich mit Nässeschäden

- Fenster und Eingang der Garage im UG verzogen (Nässeschaden)
- Geräteraum trocknen, Schimmelbefall beseitigen, malermäßig komplett erneuern
- Nässeschäden in der Einliegerwohnung beseitigen
- Geländer Außentreppe erneuern
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert obiger Schäden wird grob überschlägig mit

12.000,- €

veranschlagt.

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 ist das Grundstück üblich erschlossen. Erschließungsbeiträge fallen derzeit nicht an.
Grundbuch Abt. II	- lfd.-Nr.: 4 (Leitungsrecht, u.a.) Das eingetragene Recht ist erschließungsbedingt notwendig. Eine wertrelevante Belastung ist hieraus nicht abzuleiten.

	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 wurde im Rahmen dieses Gutachtens augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.
baurechtliche Legalität	Die notwendigen Genehmigungsunterlagen standen zur Verfügung.
Denkmalschutz	nein
Hausschwamm	augenscheinlich nicht erkennbar
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 Objekt konnte besichtigt werden, wobei anzumerken ist, dass alle Räumlichkeiten mit Möbeln, Wand- und Deckenverkleidungen usw. überdeckt waren. Es ist daher nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich, dass Mängel vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht erkannt werden konnten.

Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

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

5 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohnstraße - insgesamt gute Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- leicht vernachlässigter Gesamtzustand
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Kindergärten, Grund- und Realschule im erweiterten Umfeld - Deckung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld - Rathaus, Amts- und Landgericht sowie Polizei-Präsidium im Elberfeld und Barmen
Straßenanbindung	- ca. 4,4 km zur A 46
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,2 km

15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

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 01.01.2025)	420,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 1785
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
Geschosse	I-II
Größe	500 m²

Angaben zum Bewertungsobjekt (Flurstück 1182)

Lage/Beschaffenheit	Zedernweg	Anpassung
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II	vergleichbar/wertneutral
Größe	674	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

15.1 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 1182

Bodenrichtwert in €/m²	420,00
* Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	0,94
* Anpassungsfaktor Beschaffenheit und Lage (z.T. extremer Hang)	0,90
= angepasster Richtwert in €/m²	355,32
* Grundstücksgröße in m²	674
= Bodenwert Flurstück 1182 in €	239.485,68

15.2 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 1184

Bei dem Flurstück 1184 handelt es sich um ein nicht bebaubares jedoch baurechtlich notwendiges Grundstück. Im eigentlichen Sinn ist ohne das Flurstück 1184 eine Erschließung des Grundstücks Flurstück 1182 nicht möglich. Im Weiteren wird daher vom Wert von Rohbauland (unterste Stufe, hin zur Erschließungsfläche) ausgegangen.

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m ²	420,00
* Anpassungsfaktor	0,20
= angepasster Richtwert in €	84,00
* Grundstücksgröße in m ²	123
= Bodenwert Flurstück 1184 in €	10.332,00

16 Sachwertverfahren nur Flurstück 1182 (§§ 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. Dem entsprechend 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 Eingangsgrößen

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 ²
Keller	110,48
Erdgeschoss	110,48
Dachgeschoss .	110,48
Grundfläche gesamt ca.	331,44

Garage	BGF in m ²
Untergeschoss	11,15
Erdgeschoss rd.	13,35
Grundfläche gesamt ca.	24,50

16.5 Berechnung der Sachwerte nur Flurstück 1182

01		Wohnhaus	Garage
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 rd. in m ²	331,00	25,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	798,00	350,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,897	1,897
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	501.069,79	16.598,75
06	Alterswertminderung in %	50,00	66,67
07	- Alterswertminderung in €	250.534,89	11.066,39
08	= Gebäudezeitwert in €	250.534,89	5.532,36
09	Gebäudezeitwert gesamt in €		256.067,26
10	+ Außenanlagen 5 % in €		12.803,36
11	+ Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €		7.000,00
12	+ Bodenwert Flurstück 1182 in €		239.485,68
13	= vorläufiger Sachwert in €		515.356,30
14	- Risikoabschlag 5 % in €		25.767,82
15	- Wert Bauschäden in €		12.000,00
16	= Sachwert in €		477.588,48

Anmerkung:

Für frei stehende Einfamilienhäuser wurden keine Sachwertfaktoren ausgewiesen.

17 Ertragswertverfahren nur Flurstück 1182

Zum besseren Verständnis hier 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 Eingangsgroßen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage} \\ * & \text{ Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)} \\ = & \text{ Ertragswert der baulichen Anlage} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ = & \text{ vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)} \\ +/- & \text{ Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal-} \\ & \text{ len (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV} \\ = & \text{ Ertragswert} \end{aligned}$$

Aus dem ermittelten Ertragswert wird im Normalfall ohne weitere Anpassungen (z.B. Marktanpassung) der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Wohnungen

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die von 1978 bis 1994 (Ausstattungsgrad) bezugfertig wurden
- mittlere Lage
- über 90 m²
- 5,87 - 8,22 €/m² (7,02)

Folgende Anpassungen sind möglich:

- + 0,16 €/m² für zusätzliche Bäder
- + 0,25 €/m² für Garten
- + 0,11 €/m² für Bodenbeläge
- + 0,18 €/m² für großen Balkon
- + 0,11 €/m² für Rolläden
- + 0,38 €/m² für gute Wohnlage

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort und unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzung als Einfamilienhaus mit Einlieger, wird die nachhaltig erzielbare Miete, nach Instandsetzung, im Mittel mit

7,90 €/m²

eingeschätzt.

Garage

Für die Garage wird eine nachhaltig erzielbare Miete von

55,00 €

veranschlagt, der Geräteraum bleibt unberücksichtigt.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, grob überschlägig ermittelt und durch grob überschlägiges Aufmaß weitgehend verifiziert. Nutzflächen wie Kellerräume, Verkehrsflächen (Treppen) usw. bleiben hier unberücksichtigt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der übergebenen Unterlagen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Flächenangaben der übergebenen Genehmigungsunterlagen

	Wohnfläche im m²
Untergeschoss ca.	47,95
Erdgeschoss ca.	86,65
Obergeschoss ca.	43,28
Wohnfläche gesamt ca.	177,88

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 langjährig 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.

Im Weiteren wird pauschal von

19 %

ausgegangen.

17.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt Alterswertminderung bereits ermittelt. Sie beträgt 40 Jahre. Dabei wurde fortlaufende Instandsetzung unterstellt.

17.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird. Er ist zu vergleichen mit Zinsen aus anderen Geldanlagen, die, wie die Immobilie, als langfristige und sichere Geldanlage gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem so genannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, desto kleiner der gezahlte Zins. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 193 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal wurden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Die Literatur geht derzeit von Zinssätzen zwischen 1,0 und 4,5 % aus.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem **nutzbaren und teilmodernisierten Zustand**.

Zinserhöhend wirken: - Marktsituation verhalten

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen und unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung mit

2,0 %

angesetzt.

17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

Berechnung: $V = \frac{1,02^{40} - 1}{1,02^{40} * (1,02 - 1)}$

wobei: $p =$ Liegenschaftszinssatz in % (2,0 %)
 $n =$ Restnutzungsdauer in Jahren (40 Jahre)
 $q = 1 + p/100$ (1,02)

$$V = 27,36$$

17.9 Berechnung des Ertragswertes nur Flurstück 1182

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m ²	7,90
02	* Wohnfläche gesamt in m ²	177,88
03	= monatliche Miete in €	1.405,25
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	16.863,02
06	+ jährlicher Rohertrag aus Garage (12*55) in €	660,00
07	= Jährlicher Rohertrag gesamt in €	17.523,02
08	- 19 % Bewirtschaftungskosten in €	3.329,37
09	= jährlicher Reinertrag in €	14.193,65
10	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	4.789,71
11	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	9.403,94
12	Restnutzungsdauer in Jahren	40
13	Liegenschaftszinssatz in %	2,00
14	* Vervielfältiger	27,36
15	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	257.291,68
16	+ Bodenwert in €	239.485,68
17	= vorläufiger Ertragswert in €	496.777,36
18	- 5 % Sicherheitsabschlag in €	24.838,87
19	- Abschlag wegen Bauschäden in €	12.000,00
20	= Ertragswert in €	459.938,50

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 ca. 1979 erbaut und später baulich verbessert. Der bauliche Zustand ist als leicht vernachlässigte einzustufen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren herangezogen, das Ertragswertverfahren dient der Unterstützung der gefundenen Werte.

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 ausgewiesen:

Gemarkung Dönberg Flur 3 Flurstück 1182	478.000,00 €
Gemarkung Dönberg Flur 3 Flurstück 1184	10.000,00 €
Gesamt	488.000,00 €

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 23. Oktober 2025

B Sch -

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



Anlage 1



Foto 1: Gebäudean-
sicht

Foto 2: Rückseite Garage und Giebel
Wohnhaus



Foto 3: Rückseite
Wohnhaus
mit Eingang
zur Einlieger-
wohnung