

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

---

## Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 083/24

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 42, Flurstück 308  
Einfamilienhaus und Garage  
Am Anschlag 86  
42113 Wuppertal

Wertermittlungstichtag:

28.10.2024

**Verkehrswert:**


**433.000,00 €**

# 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 083/24

	Objektart	Gemarkung Elberfeld, Flur 42, Flurstück 308 Einfamilienhaus und Garage
	Anschrift	Am Anschlag 86 42113 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 28948, Flur 42, Flurstück 308, Groß 657 m²
Belastungen	Baulast nicht wertrelevant	
Nutzung	Eigennutzung	
Bebauung	<div>1. ein 1 1/2 geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, ab 1987 ( gemäß Aktenlage) in Hangbebauung errichtet</div> <div>2. Garage mit Flachdach und Unterkellerung (Hangbebauung)</div> <div>3. massiver Schuppen mit Pultdach im Garten</div>	
Wohnfläche	rund 140 m²	
Baujahr	ab ca. 1987, Gaube ab 2005 (Aktenlage)	
Zustand Grundstück	leicht vernachlässigt	
Ausstattung Wohnhaus	<div>Fenster überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dach mit z.T. mit liegenden Studio Dachfenstern in Holzausführung, zum Garten auch Glasbausteine</div> <div>Elektrik überwiegend gemäß Baujahr</div> <div>Sanitär UG 1 Bad, EG 1 Bad, DG 1 Bad</div> <div>Heizung Öl-Zentralheizung</div>	
Lage allgemein	Gemäß Wohnlagenkarte der Stadt Wuppertal gute Wohnlage	
Liegenschaftszins	2 %	
Rohertrag (Miete)	8,50 €/m²	
Verkehrswert	433.000,00 € (Bewertungstichtag 28.10.2024)	

## 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	- 10 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 11 -
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 12 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 12 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 13 -
10	Baubeschreibung	- 14 -
10.1	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	- 14 -
11	Außenanlagen	- 18 -
12	Alterswertminderung	- 18 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 19 -
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	- 19 -
13.2	Altlasten	- 20 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 20 -
13.4	Sicherheitsabschlag	- 21 -
14	Allgemeine Bewertung	- 22 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 22 -
16	Sachwertverfahren	- 23 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 23 -
16.2	Eingangsgrößen	- 24 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 24 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 25 -
16.5	Berechnung der Sachwerte	- 25 -
17	Ertragswertverfahren	- 26 -
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 26 -
17.2	Eingangsgrößen	- 26 -
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	- 27 -
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	- 28 -
17.5	Bewirtschaftungskosten	- 28 -
17.6	Restnutzungsdauer	- 29 -
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 29 -
17.8	Vervielfältiger	- 30 -
17.9	Berechnung des Ertragswertes	- 30 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 31 -

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (3 Seiten)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses (4 Seiten)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 48 Seiten**, davon 32 Seiten Text und 16 Seiten Anlagen.

## 1 Unterlagen

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

## 2 Literatur/Rechtsgrundlagen

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

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Am Anschlag 86 42113 Wuppertal
<b>Gegenstand der Bewertung</b>	Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 42, Flurstück 308, mit folgender Bebauung: 1. ein 1 1/2 geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, ab 1987 ( gemäß Aktenlage) in Hangbebauung errichtet 2. Garage mit Flachdach und Unterkellerung (Hangbebauung) 3. massiver Schuppen mit Pultdach im Garten
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>28.10.2024</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	Ortstermin 28.10.2024  Teilnehmer: - die Eigentümerin - der Sachverständige  Da der Zugang wurde ermöglicht, das Objekt konnte überwiegend besichtigt werden. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden, soweit möglich schriftlich fixiert.

<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	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.).
<b>Verwendung</b>	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.
<b>Anwendungsbereich</b>	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.
<b>Gewerbebetrieb</b>	nicht ersichtlich
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	Eigennutzung
<b>Energieausweis</b>	liegt nicht vor
<b>Besonderheiten</b>	Die Erschließung der Straße "Am Anschlag" wurde von einer Interessengemeinschaft in eigener Regie durchgeführt. Aus diesem Grund wird die Straße als Privatstraße geführt. Erschließungskosten werden somit nicht erhoben.

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Elberfeld
Blatt		28948
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung      Flur      Flurstück      Größe Elberfeld      42      308      657 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Am Anschlag 86
Belastungen		
Abt. II	1	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

### 4.2 Vorhandene Bebauung



Ein 1 1/2 geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und Gaube, von Süd nach Nord in den Hang gebaut. Das Wohnhaus wurde zwischen ca. 1987 und 2005 erbaut, wobei die Gaube erst 2005 (Aktenlage) errichtet wurde.



Rechts neben dem Wohnhaus liegt eine Garage mit Flachdach und Untergeschoss, die ebenfalls in den Hang gebaut wurde. Die Garage ist mittels einer grundstückseigenen, befestigten Zufahrt erreichbar.





Im Garten befindet sich ein massiver Schuppen.

Zwischen dem Wohnhaus und der Garage führt eine massive Außentreppe in den Gartenbereich.

Zugang zum Objekt erfolgt mittels einer massiven Außentreppe von der Straße her. Von der Treppe her gelangt man zum befestigten Terrassenbereich. Von hier aus rechts gelegen ist der Zugangsbereich zum Wohnhaus. Auf dem Niveau der Terrasse befindet sich das Erdgeschoss mit Hauseingang. Von hier werden Dach- und Untergeschoss erschlossen, wobei das Untergeschoss einen eigenen Gartenzugang hat.

Das Objekt hinterlässt insgesamt einen etwas vernachlässigten und unfertigen Eindruck.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p>



	<p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.</p> <p>Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.</p> <p>Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43.</p> <p>An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.</p> <p>Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbar-</p>
--	---

	<p>men, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn.</p> <p>Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen.</p> <p>Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.</p>
--	--

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 4 km südlich Elberfeld-Mitte Bezirk Uellendahl-Katernberg Quartier Nevigeser Straße Lage nördlich A 46
Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2023	Fläche in km <sup>2</sup> 2,39 Bevölkerung 6.822 davon weiblich 3.604 davon männlich 3.218 davon Ausländer 964 Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> ) 2.854 Ausländeranteil (in v.H.) 14,1 Arbeitslose 192 Leistungsempfänger nach dem SGB II 526 zugelassene Kfz privater Halter 4.079
nähere Umgebung	Wohnsiedlung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 33) ca. 2,0 km Bushaltestelle ab ca. 0,6 km S-Bahn ca. 4,9 km Intercitybahnanschluss Elberfeld ca. 4,9 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze - auf dem Grundstück Garage und Stellplatz
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnstraße, Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten

Schulen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten, Grundschulen, Gesamtschule im erweiterten Umfeld</li> <li>- weitere Schulen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar</li> </ul>
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs <b>nicht</b> im Umfeld</li> <li>- Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Katernberg</li> <li>- großflächige Einkaufszentren im Stadtgebiet</li> <li>- Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet</li> </ul>
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als gute Wohnlage, im Sinne des Wuppertaler Mietspiegels, eingeordnet werden.

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (Internet) folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan <span style="float: right;">B 187</span> Bekanntmachung vom <span style="float: right;">30.07.1970</span></li> <li>- Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- o (offene Bebauung)</li> <li>- 0,4 (GFZ 0,4)</li> <li>- WA (Wohngebiet)</li> </ul> </li> <li>- Planungsrecht <span style="float: right;">vermutlich § 30 BauGB</span></li> <li>- Flächennutzungsplan <span style="float: right;">Wohnbaufläche</span></li> </ul>

	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist der Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>
Erschließung	Das maßgebliche Grundstück wird von der Privatstraße "Am Anschlag" erschlossen. Die Straße ist derzeit keine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinn des § 127 Abs. 2 BauGB dar. Sollte die Straße den Status einer öffentlichen Erschließungsanlage erhalten, so können Erschließungseinträge erhoben werden.
Grundstückszuschnitt	regelmäßig (trapezförmig)
Topographie	Gefälle in nördlicher Richtung

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GRZ
99,85	657	0,15

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

gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GRZ
299,55	657	0,46

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. Eine Innenbesichtigung war weitestgehend möglich. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen

Ausstattungsmerkmalen, Aussagen der Eigentümerin, 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 amtlichen Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung der Unterlagen wurde grob überschlägig, durch eigenes Aufmaß vor Ort vorgenommen. Die festgestellten Differenzen liegen im Toleranzbereich und können somit vernachlässigt werden.

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 <b>Sachwertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Einfamilienhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus.</p> <p>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.</p>

Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da in Großstädten immer mehr Einfamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zum Nachweis der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und sachlich angezeigt.
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.</p>

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes		Einfamilienhaus
Konstruktion	überwiegend massiv	
Baujahr	ab ca. 1987, Gaupe ab 2005 (Aktenlage)	
Geschosse	Untergeschoss (Gartenzugang) Erdgeschoss (Hauseingang) Dachgeschoss	
Eingang	Holz mit ca. 1/3 Glasausfachung	


Dachform	Satteldach mit Gaupe
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachentwässerung	soweit ersichtlich Kupfer
Dachkonstruktion	Holz
Außenwände	massiv
Fassade	Schindeln, Klinkerriemchen
Decken	überwiegend massiv
Deckenbekleidungen	Holz, Putz mit Anstrich
Fußböden	vermutlich Estrich
Fußbödenbeläge	Fliesen, Laminat, Parkett, Vinyl usw.
Innenwände	überwiegend massiv
Wandbekleidungen	Fliesen, Holz, Putz mit Anstrich
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung Dach mit z.T. mit liegenden Studio Dachfenstern in Holzaustrführung, zum Garten auch Glasbausteine
Türen	Außen Eingang als Holz-Kassettenür mit Glaseinsätzen Garten als Holz-Kassettenür Innen glatt gesperrte Holzfurniertüren, einfache Furniertüren, z.T. mit Glaseinsätzen, Sicherheitstüren
Wärme- und Schallschutz	entsprechend dem Baujahr
Sanitär	UG 1 Bad EG 1 Bad DG 1 Bad
Elektrik	überwiegend gemäß Baujahr
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal
Heizung	Öl-Zentralheizung
Hausentwässerung	über Privatleitung (Interessengemeinschaft) in öffentlicher Kanal (Aktenlage)
besondere Bauteile/Einrichtungen	Gaupe, offener Kamin, Eingangsüberdachung



## Garage

Art des Gebäudes		Garage mit Abstellraum im Untergeschoss
Konstruktion	massiv	
Baujahr	vermutlich ca. 1987	
Geschosse	Untergeschoss Erdgeschoss	
Tor	Rolltor	
Dachform	Flachdach	
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen	
Dachentwässerung	soweit ersichtlich Kupfer	
Dachkonstruktion	vermutlich massiv	
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz/Anstrich/Schindeln	
Decke	massiv	
Böden	massiv	
Fenster	überwiegend Glasbausteine	
besondere Bauteile/Einrichtungen	Überdachung Rückseite	

## Schuppen

Art des Gebäudes	 massiver Schuppen
Konstruktion	massiv
Baujahr	nicht bekannt
Tür	Stahltür
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen
Dachkonstruktion	vermutlich massiv
Außenwände	massiv
Fassade	Putz/Anstrich
Boden	massiv
Fenster	überwiegend Glasbausteine

Der Schuppen ist wirtschaftlich verbraucht, aber nutzbar. Der Wert wird im Weiteren mit pauschal

**500,- €**

veranschlagt. Aufgrund einer fehlenden wirtschaftlichen Verwertung bleibt der Schuppen in der Ertragswertberechnung ohne Berücksichtigung.

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 dominie-

rende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Außenanlagen

Befestigter Eingang , Begrenzungsmauer, Außentreppen, befestigte Terrassenflächen, Grünflächen, Zaun, verzinktes Eingangstor, Pflanzsteine als Hangbefestigung, befestigte Garagenzufahrt usw.

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

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht:

## 12 Alterswertminderung

### Wohnhaus

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1994
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	30
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	50
Alterswertminderung linear in %	37,50

### Garage

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1994
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	30
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	50,00

### 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 Restnutzungs-

dauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

### **13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **13.1 Wert der schadhaften Bauteile**

*“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”*

“zum besseren Verständnis”

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

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

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

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

Es konnten folgende Bauschäden festgestellt werden:

- Innenausbau im Erdgeschoss unfertig (Türen, Verkleidungen, Anstrich usw.)

- insgesamt malermäßige Erneuerung
- diverse Fliesenarbeiten (Risse, Brüche usw.)
- Außenanlagen aufarbeiten

Der Wert oben genannter Bauschäden 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 (§ 46 ImmoWertV)**

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	<p>Gemäß Auskunft der Stadt wurden folgende Baulasten eingetragen:</p> <p>zugunsten Flurstück 308</p> <p>Baulastenblätter 10592-10626</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zufahrt über Drittgrundstücke</li></ul> <p>zulasten Flurstück 308</p> <p>Baulastenblatt 10623</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zufahrt für Drittgrundstücke</li></ul> <p>Lasten und Rechte beruhen auf Gegenseitigkeit und resultieren aus der Gesamterschließung über private Zuwegungen (Interessengemeinschaft "Am Anschlag").</p>
Erschließungskosten	<p>Gemäß Auskunft der Stadt ist das Grundstück über private Wege und Einrichtungen erschlossen. Erschließungsbeiträge sind derzeit nicht zu zahlen.</p>

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 wurde im Rahmen dieses Gutachtens <b>augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung</b> festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.
baurechtliche Legalität	Es wird von baulicher Legalität ausgegangen. Die Genehmigungsunterlagen konnten eingesehen werden. Insgesamt wurde festgestellt, dass der Innenausbau nicht in allen Bereichen mit den Genehmigungsunterlagen übereinstimmt.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Es konnte augenscheinlich kein Hausschwamm festgestellt werden.
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. Die Räumlichkeiten waren großflächig mit Bekleidungen und Möbeln verdeckt. Die Einsicht war entsprechend eingeschränkt. Es ist daher nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich, dass Mängel vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht festgestellt 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	Gemäß Wohnlagenkarte der Stadt Wuppertal, gute Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- leicht vernachlässigt
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- keine Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld - Grundschulen, Gesamtschule, Kindergärten im erweiterten Umfeld - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- ca. 2,0 km zur A 46
Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,6 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 01.01.2024)	<b>320,00 €/m²</b>
Lage	Richtwertnummer 1295
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
Geschosse	I-II
Größe	500

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Am Anschlag, Hangbebauung	Anpassung
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	I-II	vergleichbar/wertneutral
Größe	657	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m²	320,00
* Anpassungsfaktor Grundstücksbeschaffenheit (Hang)	0,90
* Anpassungsfaktor Grundstücksgröße	0,95
* Grundstücksgröße in m²	657
= Bodenwert in €	179.755,20

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

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwert-

verfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dementsprechend liegt der "objektive" Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

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

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

## **16.2      Eingangsgroßen**

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

## **16.3      Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten**

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

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

#### 16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

<b>Wohnhaus</b>	BGF in m <sup>2</sup>
Untergeschoss rd.	99,85
Erdgeschoss rd.	99,85
Dachgeschoss rd.	99,85
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>299,55</b>

<b>Garage</b>	BGF in m <sup>2</sup>
Untergeschoss	17,50
Erdgeschoss rd.	17,50
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>37,00</b>

Zur Garage lagen keine Genehmigungsunterlagen vor. Die oben genannten Maße wurden grob überschödig der Flurkarte entnommen.

#### 16.5 Berechnung der Sachwerte

	Garage	Wohnhaus
01		
02 Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m <sup>2</sup>	37,00	299,55
03 * Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>	250,00	790,00
04 * Baukostenindex (2010)	1,840	1,840
05 = Gebäudeherstellungskosten in €	17.020,00	435.425,88
06 Alterswertminderung in %	50,00	37,50
07 - Alterswertminderung in €	8.510,00	163.284,71
08 = Gebäudezeitwert in €	8.510,00	272.141,18
09 Gebäudezeitwert gesamt in €		280.651,18
10 + Außenanlagen 5 % in €		14.032,56
11 + Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €		1.500,00

12	+	Pauschalwert Schuppen in €	500,00
13	+	Bodenwert in €	179.755,20
14	=	vorläufiger Sachwert in €	476.438,93
15	*	Sachwertfaktor	0,98
16	=	angepasster vorläufiger Sachwert in €	466.910,16
17	-	5 % Sicherheitsabschlag in €	23.345,51
18	-	Wert der Bauschäden in €	12.000,00
18	=	Sachwert in €	431.564,65

## **17 Ertragswertverfahren**

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 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:

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

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

### 17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die vor 1978 bis 1994 bezugfertig wurden
- normale Lage
- über 90 m<sup>2</sup>
- 5,44- 7,57 €/m<sup>2</sup> (6,46)

Für die Nutzung als Einfamilienhaus sind Aufschläge möglich.

Folgende Anpassungen sind möglich:	+	0,19 €/m <sup>2</sup> für zusätzliche WC
	+	0,34 €/m <sup>2</sup> für Garten
	+	0,11 €/m <sup>2</sup> für Elektro
	+	0,17 €/m <sup>2</sup> für Dämmung der Außenwände
	+	0,52 €/m <sup>2</sup> für gute Wohnlage

Aufschlag für die Nutzung als Einfamilienhaus und für exklusive Lage ist möglich.

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

**8,50 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt.

## Garage

Für Garagen werden derzeit Mieten zwischen 20 und 100 € gezahlt. Aufgrund der Lage und der Nachfrage wird eine nachhaltig erzielbare Miete von

**50,00 €**

veranschlagt.

## 17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, grob überschlägig ermittelt. Die Flächenmaße wurden vor Ort grob überschlägig geprüft, die festgestellten Differenzen lagen im Toleranzbereich.

	Wohnfläche im m²
Untergeschoss ca.	40,21
Erdgeschoss ca.	75,33
Dachgeschoss ca.	64,84
Wohnfläche gesamt nach Plan ca.	140,17

## 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.

Im Weiteren wird pauschal von

**19 %**

ausgegangen.

## **17.6 Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt Alterswertminderung bereits ermittelt. Sie beträgt 50 Jahre. Dabei wurde fortlaufende Instandsetzung unterstellt.

Die Restnutzungsdauer der Garage wurde der Restnutzungsdauer des herrschenden Gebäudes untergeordnet.

## **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 unterschiedli-



che 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 4,0 % aus.

Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem **nutzbaren und modernisierten Zustand**.

Zinserhöhend wirken:

- Marktsituation verhalten
- Interessengemeinschaft "Am Anschlag" bezüglich der Erschließung

Der Liegenschaftszins wurde aufgrund obiger Aussagen mit

**2,0 %**

eingeschätzt.

## 17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:

p =	Liegenschaftszinssatz in %	(2 %)
n =	Restnutzungsdauer in Jahren	(50 Jahre)
q =	1 + p/100	(1,02)

Berechnung:

$$V = \frac{1,02^{50} - 1}{1,02^{50} * (1,02 - 1)}$$

V = 31,42

## 17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m²	8,50
02	* Wohnfläche gesamt rd. in m²	140,00
03	= monatliche Miete in €	1.190,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	14.280,00
06	nachhaltig erzielbare Miete Garage €/Garage	50,00

07	* Monate im Jahr	12,00
08	= jährlicher Rohertrag aus Garage in €	600,00
09	Rohertrag gesamt in €	14.880,00
10	- 19 % Bewirtschaftungskosten in €	2.827,20
11	= jährlicher Reinertrag in €	12.052,80
12	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	3.595,10
13	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	8.457,70
14	Restnutzungsdauer in Jahren	50
15	Liegenschaftszinssatz in %	2,00
16	* Vervielfältiger	31,42
17	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	265.740,81
18	+ Bodenwert in €	179.755,20
19	= vorläufiger Ertragswert in €	445.496,01
20	- 5 % Sicherheitsabschlag in €	22.274,80
21	- Wert der Bauschäden in €	12.000,00
22	= Ertragswert in €	411.221,21

## 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 ab 1987 erbaut und später baulich verbessert.

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 des Objektes Am Anschlag 86 in Wuppertal mit

**433.000,00 €**

eingeschätzt.

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 10.12. 2024

**Bernd Schürkämper**

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

Anlage 1



Foto 1: Vorderansicht Wohnhaus

Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Rückseite EG Wohnhaus





Foto 4: Vorderansicht  
Garage



Foto 5: links Rücksei-  
te Garage,  
rechts Giebel  
Wohnhaus



Foto 6: Schuppen