

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 097/23

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 Schöller, Flur 7, Flurstück 308
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und Garage
Zum großen Busch 51
42327 Wuppertal

Wertermittlungstichtag: 30.01.2024

Verkehrswert: 340.000,00 €

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 097/23

	Objektart	Gemarkung Schöller, Flur 7, Flurstück 308 Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und Garage
	Anschrift	Zum großen Busch 51 42327 Wuppertal
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Schöller, Blatt 569, Flur 7, Flurstück 308, Groß 1.279 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	Eigennutzung	
Bebauung	Ein zwei- bis dreigeschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Satteldach, in Hanglage.	
Wohnfläche	ca. 136 m²	
Baujahr	ca. 1978/79	
Zustand Grundstück und Gebäude	<ul style="list-style-type: none">- vernachlässigter Gesamtzustand- Ausstattung überwiegend gemäß Baujahr, z.T. modernisiert	
Ausstattung Wohn- haus	Fenster	überwiegend Holzfenster (Baujahr) mit älterer Isolierverglasung gemäß Baujahr, Dach mit liegenden Dachfenstern (erneuert)
	Elektrik	überwiegend entsprechend dem Baujahr
	Sanitär	EG Gäste WC OG Bad mit Wanne, WC und Dusche (erneuert)
	Heizung	Ölheizung gemäß Baujahr, Kunststofftanks im Keller
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none">- Wohnstraße- unterhalb des Grundstücks Trasse der A 535	
Liegenschaftszins	2,5 %	
Rohertrag (Miete)	6,80 €/m²	
Verkehrswert	340.000,00 € (Bewertungstichtag 30.01.2024)	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 6 -
4.1	Grundbuchangaben	- 6 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 7 -
5	Lagebeschreibung	- 7 -
5.1	Makrolage	- 7 -
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	- 9 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 10 -
7	Zustandsmerkmal	- 11 -
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 11 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 12 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 13 -
10	Baubeschreibung	- 14 -
10.1	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	- 14 -
10.2	Gebäudebeschreibung Garage	- 15 -
11	Außenanlagen	- 16 -
12	Alterswertminderung	- 16 -
12.1	Wohnhaus	- 16 -
12.2	Garage	- 16 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 17 -
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	- 17 -
13.2	Altlasten	- 19 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 19 -
13.4	Sicherheitsabschlag	- 20 -
14	Allgemeine Bewertung	- 20 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 21 -
16	Sachwertverfahren	- 22 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 22 -
16.2	Eingangsgrößen	- 23 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 23 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 23 -
16.5	Berechnung der Sachwerte	- 24 -
17	Ertragswertverfahren	- 25 -
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 25 -
17.2	Eingangsgrößen	- 25 -
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	- 26 -
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	- 26 -
17.5	Bewirtschaftungskosten	- 27 -
17.6	Restnutzungsdauer	- 28 -
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 28 -
17.8	Vervielfältiger	- 29 -
17.9	Berechnung des Ertragswertes	- 29 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 30 -

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (3 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- 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 Kopie der Grundrisse (5 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

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

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Zum großen Busch 51 42327 Wuppertal
Gegenstand der Bewertung	Grundstück Gemarkung Schöller, Flur 7, Flurstück 308 bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Satteldach in Hanglage, so dass die Gebäuderückseite, nach Norden dreigeschossig und die Vorderseite nach Süden zweigeschossig ist.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren (auseinandersetzungsversteigerung)
Bewertungsstichtag	30.01.2024
Ortsbesichtigung	Ortstermin 30.01.2021 Teilnehmer: - die Verfahrensbeteiligte (ohne Rechtsbeistand) - der Sachverständige Das Gebäude konnte weitgehend besichtigt werden. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden 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	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Eigennutzung
Energieausweis	liegt nicht vor

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Schöller
Blatt		569
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Schöller 7 308 1.279 m ² Gebäude- und Freifläche, Zum großen Busch 51
Belastungen		
Abt. II	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet... 400 K 097/23
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

Ein zwei- bis dreigeschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Satteldach, in Hanglage. Das Gebäude wurde ca. 1978/79 (Aktenlage) errichtet.



Vorderansicht



Rückseite

Zugang zum Objekt erfolgt über einen grundstückseigenen Weg, von der Straße her, in einen zentralen Hausflur, der alle Geschosse mittels einer offenen Stahltreppekonstruktion erschließt. Im Untergeschoss befinden sich Funktionsräume sowie ein unfertiger Wohnraum (Hobby) mit Zugang zum Garten (Hanglage). Im Erd- und Obergeschoss liegen sämtlich Wohnräume, das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet (Anschlüsse, Leitungen), eine Wärmedämmung gibt es nicht. Der Grundriss des Obergeschosses wurde leicht verändert (Zimmerwand, Loggia). Die Veränderungen sind in den vorliegenden Planungsunterlagen noch nicht vermerkt, eine Baugenehmigung hierfür liegt nicht vor.

Rechts neben dem Haus, liegt eine Garage mit Flachdach. Unterhalb der Loggia im Erdgeschoss befindet sich ein Verschlag und im Garten liegt ein altes Gartenhaus, beides ohne realisierbaren Wert.

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 km² und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</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</p>
-----------	---

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

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung	nordwestlich Mitte, in Richtung Wülfrath
	Bezirk	Vohwinkel
	Quartier	Schöller-Dornap
	Lage	nördlich A535, AS Dornap
Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2022	Fläche in km²	8,08
	Bevölkerung	2.789
	davon weiblich	1.400
	davon männlich	1.389
	davon Ausländer	166
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km²)	345
	Ausländeranteil (in v.H.)	6,0
	sozialvers. Beschäftigte	1.127
	Arbeitslose	58
	Leistungsempfänger nach dem SGB II	90
	Schulen	1
	davon Grundschulen	1
	zugelassene Kfz privater Halter	2.107

nähere Umgebung	überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser als Reihen- und Doppelhäuser
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 535, AS Dornap) ca. 2,4 km Bushaltestelle ab ca. 0,7 km S-Bahn (Velbert, Essen) ca. 1,6 km Intercitybahnanschluss Elberfeld ca. 8,5 km
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze - auf dem Grundstück eine Garage
Immissionen	<p>Das Objekt liegt in einer Wohnstraße, außergewöhnlich hohe Lärmimmissionen sind von der nahe vorbeiführenden A535 zu erwarten. In der Lärm-Kartierung wird die Straße in maßgeblicher Höhe mit 65 bis 70 dB geführt.</p> <p>Eine Luftverschmutzung ist im maßgeblichen Bereich nicht kartiert.</p>
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten, Grundschule im Quartier - weitere Schulen im Stadtgebiet
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im unmittelbaren Umfeld - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Elberfeld - Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als überwiegend gute Wohnlage mit Abstrichen für Lärmimmissionen, 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"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land <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"> - Bebauungsplan 601 "An der Piep" Vorgaben II Geschosse GRZ 0,4 GFZ 0,7 WR - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnbaufläche
	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>
Erschließung	<p>Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Zum großen Busch " erschlossen. Die Straße wird als fertig gestellt geführt. Weitere Erschließungsmaßnahmen stehen derzeit nicht an.</p> <p>Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Topographie	Gefälle nach Norden

7 Zustandsmerkmal

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) gesamte überbaute Fläche
maßgebende Grundstücksfläche

gesamte überbaute Fläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GRZ
91	1279	0,07

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
304	1279	0,24

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. Wände und Fußböden waren großflächig mit Belägen (Putz, Tapeten, Fliesen usw.) verdeckt. Eine Einsicht war daher nur bedingt möglich. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Aussagen vor Ort sowie Vermutungen und Schätzungen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wird.

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 Unterlagen entnommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Aufteilung der Räumlichkeiten z.T. verändert wurde, die Flächen insgesamt werden, vorbehaltlich der Loggia, hierdurch nicht wertrelevant tangiert.

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 ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass Planungsunterlagen aus dem Archiv der Stadt Wuppertal nicht zur Verfügung gestellt wurden. Auch nach monatelanger Wartezeit und diversen Anfragen, auch an höherer Stelle (Oberbürgermeister), wurden Anfragen nicht beantwortet. Nicht einmal eine Antwort dahingehend, ob überhaupt Planungsunterlagen vorhanden sind oder nicht. Der Sachverständige weist darauf hin, dass die


Haftung für fehlende Unterlagen nicht übernommen wird, die Zuständigkeit dahingehend liegt allein bei der Stadt Wuppertal.

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	<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 zur Überprüfung der Plausibilität.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch.
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 - Doppelhaushälfte
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	ca. 1978	
Geschosse	Keller-/Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	
Keller	zum Garten hin als Untergeschoss (unfertig) ausgeführt	
Kellerdecke	massiv	
Kellertreppe	massiv	
Hausflur	Boden Fliesen Wände Putz mit Anstrich Tür Metall mit Glasausfachung mit Ziergitter	
Dachform	Satteldach	
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung	
Dachentwässerung	soweit ersichtlich Zink	
Dachkonstruktion	Holz	
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz/Anstrich, Eternitschindeln, helle Klinker	
Decken	massiv	
Fußböden	Estrich	

Fußbödenbeläge	Fliesen unterschiedlicher Ausführung und Qualität, Teppichböden
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Fenster	überwiegend Holzfenster (Baujahr) mit älterer Isolierverglasung gemäß Baujahr, Dach mit liegenden Dachfenstern (erneuert)
Türen	überwiegend glatt gesperrte Holzfurnier- bzw. Furniertüren, Stahl-Sicherheitstüren
Wärme- und Schallschutz	entsprechend dem Baujahr
Sanitär	EG Gäste WC OG Bad mit Wanne, WC und Dusche (erneuert)
Elektrik	überwiegend entsprechend dem Baujahr
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal
Heizung	Ölheizung gemäß Baujahr, Kunststofftanks im Keller
Heizkörper	überwiegend alte Flachheizkörper unterschiedlicher Ausführung
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile / Einrichtungen	Außentreppe (Loggia hinten) mit Stahlgeländer, Eingangsüberdachung,

10.2 Gebäudebeschreibung Garage

Art des Gebäudes	Einzelgarage
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich 1978
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumen- Dachbahnen
Dachkonstruktion	vermutlich massiv
Boden	massiv
Tor	Stahltor

Anmerkung:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende

Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Befestigte Flächen , Stahl- Gartenhaus, Einfriedungen, Gartenanlage usw.

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

5 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

12.1 Wohnhaus

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1978
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	46
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	34
Alterswertminderung linear in %	57,50

12.2 Garage

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr ca.	1978
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	46
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	14
Alterswertminderung linear in %	76,67

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 Ent-

wicklung eingeschätzt. **Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden wird unterstellt** und das ursprüngliche Baujahr tritt in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

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

“zum besseren Verständnis”

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

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

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der 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 wertrelevanten Bauschäden / Mängel festgestellt werden:

- aufarbeiten bzw. erneuern der alten Holzfenster
- erneuern der alten Ölheizung (Baujahr 1978)
- z.T. fehlende Bodenbeläge aufbringen
- Ziergitter aufarbeiten
- Fertigstellungsarbeiten Untergeschoss
- diverse Anstricharbeiten
- aufarbeiten der Eingangsüberdachung
- Instandsetzungsarbeiten Fassade

	Kostengruppe	Kostenanteil ge- samt %	davon Scha- densanteil %	Schadensanteil Ge- samt %
1.	Keller/Bodenplatte			
	Mauerwerk	5,10	0,00	0
	Isolierung	2,20	0,00	0
	Boden	3,80	10,00	0,38
2.	Decken			
	über Keller	0,50	10,00	0,05
	übrige	9,50	10,00	0,95
	Deckenputz	3,60	0,00	0
3.	Umfassungswände			
	Mauerwerk/Fachwerk	15,30	10,00	1,53
	Außenputz/Fassade	3,90	35,00	1,365
4.	Innenwände	11,80	15,00	1,77
5.	Dach			
	Dachstuhl	11,20	0,00	0
	Dachhaut	3,50	0,00	0
	Dachrinnen	0,80	0,00	0
6	Treppen	3,10	10,00	0,31
7.	Innenausbau			
	Wandputz	6,80	20,00	1,36
	Bodenbeläge	4,50	30,00	1,35
	Installation	5,10	30,00	1,53
	Fenster	5,50	50,00	2,75
	Türen	3,80	15,00	0,57

Gesamtanteil der schadhaften Bauteile in %	13,915
Gebäudezeitwert in €	149.167,86
Wert der schadhaften Bauteile in €	20.756,71

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	gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt ist das Grundstück üblich erschlossen, weitere Maßnahmen stehen aktuell nicht an.
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 augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.

baurechtliche Legalität	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine amtlichen Genehmigungsplanungen vorlagen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Augenscheinlich war kein Schwamm erkennbar.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines spezialisierten Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich. Das Gebäude war bewohnt. Wände und Fußböden waren großflächig mit Möbeln verdeckt. Nicht sichtbare bzw. nicht erkannte Mängel sind daher möglich, ja sogar wahrscheinlich.

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 - unterhalb des Grundstücks Trasse der A 535
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- vernachlässigter Gesamtzustand - Ausstattung überwiegend gemäß Baujahr, z.T. modernisiert
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Elberfeld - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- ca. 400 m zur A 535
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,7 km - S-Bahn ca. 1,6 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.

Der Richtwert basiert auf der Richtwertkarte aus 2023, da neue Richtwerte und Erkenntnisse (2024) noch nicht vorliegen. Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)	310,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 1130
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
Geschosse	I-II

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Randgebiet Zum großen Busch	Anpassung über Aufteilung
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II	vergleichbar/wertneutral
Größe	1279	Anpassung über Aufteilung

Gemäß der Aufteilung im Bebauungsplan 601, ist der östliche Randstreifen des Baugebietes als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen. Die Bebauungsgrenze verläuft durch das Flurstück 308, ca. 1-2 Meter hinter der letzten Bebauung (hier Garage). Das baureife Land des Flurstücks 308 ist somit auf eine Breite von ca. 12 Metern, in gesamter Tiefe, zu begrenzen. Die Restfläche wird als forstwirtschaftliche Nutzfläche

ohne Bauerwartung ausgewiesen. Der Preis für vergleichbare Flächen wird im Marktbericht zwischen 0,50 €/m² und 3,00 €/m² ausgewiesen. Aufgrund der stark eingeschränkten Nutzung, durch die Größe und die vorbeiführende A 535, wird der Wert mit 1,00 €/m² eingeschätzt.

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m ²	310,00
* grob überschlägig zugeordnete Grundstücksteilfläche 1 in m ²	650,00
= Bodenwert Grundstücksteilfläche 1 in €	201.500,00
Bodenwert forstwirtschaftliche Nutzfläche angepasst in €/m ²	1,00
* zugeordnete Grundstücksteilfläche 2 in m ²	629,00
= Bodenwert Grundstücksteilfläche 2 in €	629,00
= Bodenwert gesamt in €	202.129,00

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

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

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

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

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

16.2 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-/Untergeschoss rd.	76,00

Erdgeschoss rd.	76,00
Obergeschoss rd.	76,00
Dachgeschoss rd.	76,00
Grundfläche gesamt ca.	304,00

Garage	BGF in m ²
Erdgeschoss	15,48
Grundfläche gesamt ca.	15,48

16.5 Berechnung der Sachwerte

01		Wohnhaus	Garage
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m²	304,00	15,48
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m²	645,00	300,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,790	1,790
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	350.983,20	8.312,76
06	Alterswertminderung in %	57,50	76,67
07	- Alterswertminderung in €	201.815,34	6.373,39
08	= Gebäudezeitwert in €	149.167,86	1.939,37
09	Gebäudezeitwert gesamt in €		151.107,23
10	+ Außenanlagen 5 % in €		7.555,36
11	+ Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €		1.500,00
12	+ Bodenwert in €		202.129,00
13	= vorläufiger Sachwert in €		362.291,59
14	* Sachwertfaktor		1,05
15	= angepasster vorläufiger Sachwert in €		380.406,17
16	- Wert der schadhafte Bauteile in €		20.756,71
17	- 5 % Risikoabschlag in €		19.020,31
18	= Sachwert in €		340.629,15

Der aktuelle Sachwertfaktor wird mit 1,15 ausgewiesen. Der Wert basiert auf Daten des Jahres 2022, wobei hier noch die positiven Marktdaten zugrunde lagen. Dieser Markt ist nicht mehr existent. Im Gegenteil, Teile des Marktes sind förmlich eingebrochen. Vor allem Objekte mit nicht zeitgemäßer wärmetechnischer Ausstattung haben extrem an Wert verloren und sind nur noch mit hohen Nachlässen zu veräußern. Der durchschnittliche Preisverfall liegt aktuell zwischen 20 % und 25 %. Angesichts dieser Entwicklung kann der Sachwertfaktor aus Daten von 2022, keine Anwendung finden und wird vom Sachverständigen auf 1,05 gedeckelt.

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

Wohnungen

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die von 1978 bis 1994 bezugfertig wurden
- mittlere Lage
- über 90 m²
- 5,44 - 7,57 €/m² (6,46)

Folgende Anpassungen sind möglich:

- + 0,13 €/m² für zusätzliche WC
- + 0,34 €/m² für Garten
- + 0,07 €/m² für erneuerte Badausstattung

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

6,80 €/m²

eingeschätzt.

Garagen werden derzeit zwischen rd. 40- und 75 € vermietet, zentrale Lagen liegen noch deutlich über diesen Werten. Aufgrund der Lage und des begrenzten Angebots an Stellplätze wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

50,- €

eingeschätzt.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen grob überschlägig ermittelt. Nutzflächen wie Kellerräume u.ä. bleiben hier unberücksichtigt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben aus vorgelegten Unterlagen, wird an dieser Stelle ausdrücklich ausgeschlossen.

	Wohnfläche im m ²
Erdgeschoss ca.	55,00
Dachgeschoss ca.	58,00
Untergeschoss ca.	23,00
Wohnfläche gesamt ca.	136,00

Der im Untergeschoss liegende Hobbyraum weist nach Fertigstellung alle Eigenschaften eines Wohnraumes auf. Im Weiteren wird die Fläche daher als Wohnfläche berücksichtigt. Die Einbeziehung der Loggia wurde berücksichtigt.

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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) 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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) 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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) 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 46 Jahre. Dabei wurde eine fortlaufende Instandsetzung unterstellt. Die Restnutzungsdauer der Garage wird dem wirtschaftlich herrschenden Gebäude (Wohnhaus) 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 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 **überwiegend nutzbaren Zustand**.

Zinserhöhend wirken: - marktsituation verhalten

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

2,5 %

angesetzt.

17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (2,5 %)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (46 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,025)

Berechnung: $V = \frac{1,025^{46} - 1}{1,025^{46} * (1,025 - 1)}$

$V = 27,15$

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

17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m²	6,80
02	* Wohnfläche gesamt in m²	136,00
03	= monatliche Miete in €	924,80
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	11.097,60
06	+ Rohertrag aus Garage (50*12) in €	600,00
07	= Rohertrag gesamt in €	11.697,60
08	- 19 % Bewirtschaftungskosten in €	2.222,54
09	= jährlicher Reinertrag in €	9.475,06
10	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	3.000,00
11	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	6.475,06
12	Restnutzungsdauer in Jahren	46
13	Liegenschaftszinssatz in %	2,50
14	* Vervielfältiger	27,15
15	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	175.797,77
16	+ Bodenwert gedämpft in €	120.000,00
17	+ Bodenwert Rest in €	82.129,00
18	= vorläufiger Ertragswert in €	377.926,77
19	- Wert der schadhaften Bauteile in €	20.756,71

20	- 5 % Sicherheitsabschlag in €	18.896,34
21	= Ertragswert in €	338.273,72

Aufgrund des schlechten Ertragsverhältnisses von Bodenertrag und Ertrag des Gebäudes wurde der Bodenwert gedämpft. Der hohe Bodenertrag hätte sonst zu einem ungerechtfertigt niedrigen Ertragswert geführt.

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. 1978 erbaut, der bauliche Zustand ist als leicht vernachlässigt 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 des Objektes Am großen Busch 51 in Wuppertal mit

340.000,00 €

eingeschätzt.

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

Langenfeld den 13. Februar 2024

Bernd Schürkämper

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



Foto 1: Vorderansicht



Foto 2: Gebäuderück-
seite



Foto 3: Garten