

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

Zertifizierter Sachverständiger zur Be-  
wertung 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 106/25

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



### Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

über das Grundstück: Gemarkung Barmen, Flur 48, Flurstück 12  
Wohn- und Geschäftshaus  
Feldstraße 53, 53 a  
42277 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 02.12.2025

**Verkehrswert: 166.000,00 €**

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 106/25 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Gemarkung Barmen, Flur 48, Flurstück 12 Wohn- und Geschäftshaus
	Anschrift	Feldstraße 53, 53a 42277 Wuppertal
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 4765, Flur 48, Flurstück 12, Groß 310 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	Das Objekt steht seit geraumer Zeit leer, eine Nutzung ist im aktuellen Zustand nicht möglich.	
Bebauung	Ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach mit Dachgiebel sowie Keller- bzw. Untergeschoss, als Eckhaus.	
Wohnfläche	rd. 645 m <sup>2</sup>	
Baujahr	vermutlich vor 1918	
Zustand Grundstück	desolater Gesamtzustand	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster soweit einsehbar überwiegend ältere Kunststofffenster Elektrik nicht bekannt Sanitär nicht bekannt Heizung nicht bekannt	
Lage allgemein	- Anliegerstraße - insgesamt einfache bis mittlere Wohnlage	
Liegenschaftszins	5 %	
Rohertrag (Miete)	6,40 €/m <sup>2</sup> (nach Instandsetzung)	
Verkehrswert	166.000,00 € (Bewertungstichtag 02.12.2025)	

## 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	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 11 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 11 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 12 -
10	Baubeschreibung	- 14 -
11	Außenanlagen	- 16 -
12	Alterswertminderung	- 16 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16 -
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	- 16 -
13.2	Altlasten	- 18 -
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	Eingangsgroßen	- 23 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 23 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 23 -
16.5	Berechnung der Sachwerte	- 24 -
17	Ertragswertverfahren	- 24 -
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 24 -
17.2	Eingangsgroßen	- 25 -
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	- 25 -
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	- 25 -
17.5	Bewirtschaftungskosten	- 26 -
17.6	Restnutzungsdauer	- 27 -
17.7	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 27 -
17.8	Vervielfältiger	- 28 -
17.9	Berechnung des Ertragswertes	- 28 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 29 -

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- 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 Pläne aus der Bauakte (5 Seite) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 44 Seiten**, davon 31 Seiten Text und 13 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>	Feldstraße 53, 53a 42277 Wuppertal
<b>Gegenstand der Bewertung</b>	Ein viergeschossiges Wohn-und Geschäftshaus mit Satteldach mit Dachgiebel sowie Keller- bzw Untergeschoss, als Eckhaus. Das Gebäude wurde vermutlich vor 1918 erbaut (siehe Karte der Baujahre).
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>02.12.2025</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	Ortstermin 02.12.2025  Teilnehmer: - der Sachverständige  Die Eigentümerin erschien zum angesetzten Ortstermin nicht und war weder telefonisch noch schriftlich erreichbar. Nach fruchtlosem Ablauf der gesetzten Fristen wurde das Gutachten gemäß dem äußeren Anschein gefertigt.  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>	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	nein, Leerstand
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	nein, Leerstand
<b>Energieausweis</b>	nein
<b>Besonderheiten</b>	<p>Das Objekt steht seit geraumer Zeit leer, eine Nutzung ist im aktuellen Zustand nicht möglich. Zum Objekt gibt es nur einige wenige Unterlagen in der amtlichen Bauakte. Grundrisse fehlen gänzlich. Alle weiteren Berechnungen beruhen daher auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte.</p>

#### 4 Gegenstand der Wertermittlung

##### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Barmen			
Blatt		4765			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Barmen	Flur 48	Flurstück 12	Größe 310 m <sup>2</sup>
		Gebäude- und Freifläche, Feldstraße 53, 53a			
Belastungen					
Abt. II	4	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

## 4.2 Vorhandene Bebauung



Ein unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit vier Geschossen, Satteldach mit Dachgiebel und Gauben sowie Keller- bzw. Untergeschoss. Das Gebäude wurde vermutlich vor 1918 als Eckhaus errichtet (Aktenlage).

Der Zugang erfolgt wie folgt:

- Erdgeschoss, Eckzugang zur ehemaligen Gatswirtschaft
- Erdgeschoss Haus Nr. 53 Zugang zu den Wohneinheiten
- Erdgeschoss Haus Nr. 53 Zugang zum Kellerbereich (Anlieferung Fässer)
- Erdgeschoss Haus Nr. 53a Zugang zu den Wohneinheiten
- Erdgeschoss Haus Nr. 53a Zufahrt zum Innenhof

Das Gebäude wurde größtenteils als Fachwerkhaus errichtet. Die sichtbaren Holzbauteile sind verwittert und in weiten Teilen morsch und brüchig, die Schieferfassade ist in einem desolaten Zustand.

Im vorgefundenen Zustand lässt sich das Gebäude nicht nutzen. Um einen nutzbaren Zustand herstellen zu können bedarf es einer durchgreifenden Sanierung, eine bloße Instandsetzung reicht hier nicht aus.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich über eine Fläche von rund 168 km <sup>2</sup> und zählt mit etwa 348.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den mittleren Großstädten Deutschlands. Gleichzeitig gehört Wuppertal zu den zehn

größten Städten Nordrhein-Westfalens und bildet eines der Oberzentren des Landes.

Die Stadt liegt in der geografischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebiets, im erweiterten Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).

Wuppertal entstand 1929 durch die Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren umliegenden Stadtteilen. Diese historische Städtefusion prägt das Stadtbild bis heute. So verfügt Wuppertal weiterhin über zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) sowie fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischem Charakter. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke gegliedert, die zu statistischen Zwecken in insgesamt 69 Quartiere unterteilt sind. Von nahezu jedem Punkt der Stadt ist in kurzer Zeit eine Grünzone oder ein ausgedehntes Waldgebiet erreichbar.

Topografisch liegt Wuppertal in einem Bogen der Wupper, zwischen den Grenzen zum Niederbergischen Land im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der teilweise erheblichen Höhenunterschiede im Stadtgebiet weist Wuppertal zahlreiche steile Straßen und Treppenanlagen auf und gilt als die Stadt mit den meisten öffentlichen Treppen in Deutschland.

Weltbekannt ist Wuppertal vor allem für seine Schwebebahn, das Wahrzeichen der Stadt. Sie wurde bis 2004 umfassend erneuert, umgebaut und modernisiert. Nach über 100 Jahren Betriebszeit stellt sie heute ein hochmodernes, sicheres und vergleichsweise schnelles Nahverkehrsmittel dar. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreibt neben der Schwebebahn ein umfassendes Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien; zusätzlich verbinden Städteschnellbusse Wuppertal mit den umliegenden Städten.

Auch die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Durch das Stadtgebiet verläuft die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten auf die A 1 (Köln–Dortmund) trifft. Dort beginnt auch die nach Münster führende A 43.

Mehrere Bundesstraßen – darunter die B 7, B 51, B 224 und B 228 – durchqueren Wuppertal. Die B 7 bildet dabei die zentrale Verkehrsachse der Stadt und verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand verläuft zudem die Landesstraße L 418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.

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

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Quartier Lage	ca. 1,3 km nordöstlich Barmen-Mitte Oberbarmen (6) Wichlinghausen- Süd (61) Nähe ev. Friedhof Bartholomäusstr.
Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2024	Fläche in km <sup>2</sup> Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> ) Ausländeranteil (in v.H.) Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	0,77 10.430 5.087 5.343 4.091 13.545 39,2 2.603 3.707
nähere Umgebung	Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung unterschiedlicher Baujahre	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 35) ca. Bushaltestelle ab ca. S-Bahn (Oberbarmen) ca. Schwebebahn (Oberbarmen) ca. Intercitybahnanschluss Elberfeld ca.	2,0 km 0,1 km 1,5 km 1,5 km 6,0 km

Parkplätze	im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze
Immissionen	Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, eine Schule befindet sich in unmittelbarer Nähe, Lärmimmissionen sind von daher zu erwarten.
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten im erweiterten Umfeld</li> <li>- Haupt- und Grundschulen im Bezirk</li> <li>- alle Schulformen im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar</li> </ul>
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld</li> <li>- großflächige Versorgung in Barmen Mitte</li> <li>- Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet</li> </ul>
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als mittlere 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> <li>- sonstige Flächen</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (Internet) folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan <span style="float: right;">nein</span></li> <li>- Planungsrecht <span style="float: right;">vermutlich § 34 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 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 den Erschließungsanlagen "Feldstraße" und "Huldastraße" erschlossen. Die Straße ist im maßgeblichen Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen.</p> <p>Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, ist zurzeit nicht abschließend zu beurteilen.</p>
Grundstückszuschnitt	vorwiegend regelmäßig
Topographie	Gefälle entsprechend dem Straßenverlauf

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
960	310	3,10

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 der Wertermittlung zugrunde liegenden Daten beruhen teilweise auf ungeprüften Angaben, da nur unvollständige Unterlagen und Informationen vorlagen. Darüber hinaus waren Untersuchungen zur Bausubstanz sowie zu etwaigen Altlasten nicht Gegenstand des Auftrags. Aussagen zu nicht besichtigten Bauteilen oder Räumen stützen sich auf baujahrestypische Ausstattungsmerkmale, vorhandene Bauaktenunterlagen sowie auf sachverständige Annahmen 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 aus der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:100 abgeleitet. Wohn- und Nutzflächen wurden grob überschlägig mittels Umrechnungsfaktor eingeschätzt.

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>Ertragswertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	Für die Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Zahl der Bewertungsfälle aus.  Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.

<p>Ertragswertverfahren (§§ 27-34 Immo- WertV)</p>	<p>Das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung an. Die Wertigkeit der Immobilie kann durch gezahlte oder fiktive Mieten (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Da vergleichbare Immobilien in ausreichender Anzahl als Mietobjekte zu Verfügung stehen, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.</p> <p>Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage von Marktmieten festgestellt werden.</p>
<p>Sachwertverfahren (§§ 35-38 Immo- WertV)</p>	<p>Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle nur bedingt aussagefähig. Vermietete Wohn- und Geschäftshäuser sind nur dann von Wert, wenn Erträge erwirtschaftet werden. Diese Erträge können über Vermietung oder Selbstnutzung erzielt werden. Die Bausubstanz ist nur insoweit wichtig, dass sie die Gewährleistung dafür bietet, dass ein Ertrag erwirtschaftet werden kann. Insoweit bildet die Bausubstanz nur eine, wenn auch notwendige, Hülle. Es ist allerdings zu beachten, dass ohne die entsprechende Gebäudesubstanz kein Ertrag fließen kann. Insoweit bedarf auch der Ertragswert dieser, meist aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Erkenntnisse. Der Sachwert wird daher zusätzlich zum Ertragswert ausgeführt.</p>
<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert eines Wohn- und Geschäftshauses, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Ertragswert abgeleitet wird.</p> <p>Die Sachwertermittlung 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 (§§ 40-45 ImmoWertV) ermittelt.</p>

## 10 Baubeschreibung

Die Beschreibung erfolge ausschließlich auf der Grundlage der Einsicht von der Straße.

Art des Gebäudes		Wohn- und Geschäftshaus
Konstruktionsart	massiv/Fachwerk	
Baujahr	vor 1918	
Geschosse	Keller/Untergeschoss Erdgeschoss            ehemalige Gastwirtschaft und z.T. vermutlich Wohnen 1. Obergeschoss        vermutlich Wohnen 2. Obergeschoss        vermutlich Wohnen Dachgeschoss            vermutlich Wohnen	
Keller	ja	
Kellertreppe	nicht bekannt	
Flur	nicht bekannt	
Eingänge	Eckeingang Gaststätte: nicht bekannt (nur Holz-Rollo sichtbar) Nr. 53: alte Holztür mit Glasausfachung im oberen Teil Nr. 53: links alte Verschlagtür (Kellerzugang) Nr. 53a: mittig alte zweiflügelige Holztür Nr. 53a: Stahlfeder-Schwinger (vermutlich zum Hof)	

Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Pfannen-/Schindeleindeckung
Dachentwässerung	soweit einsehbar Zink
Dachkonstruktion	Holz
Außenwände	Fachwerk/massiv
Fassade	soweit einsehbar, überwiegend alte Schieferschindeln, Erdgeschoss Fliesen und Klinker
Decken	Keller vermutlich massiv, sonst vermutlich Holzbalken
Fußbödenbeläge	vermutlich nicht mehr vorhanden
Innenwände	vermutlich überwiegend Fachwerk, z.T. massiv
Fenster	soweit einsehbar überwiegend ältere Kunststofffenster
Türen	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	soweit ersichtlich überwiegend entsprechend dem Baujahr
Sanitär	nicht bekannt
Elektrik	nicht bekannt
Hausanschlüsse	Strom, Gas, Wasser, Kanal
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile/Einrichtungen	Einzel-Gauben

**Anmerkung:**

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

## 11 Außenanlagen

Anschlüsse und Leitungen usw.

Die Außenanlagen werden im Weiteren vernachlässigt (ohne Wert)

## 12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2025
Baujahr vermutlich vor	1918
theoretisches Baujahr (nach Instandsetzung)	1968
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	57
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	23
Alterswertminderung linear in %	71,25

### 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 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 schadhafte Bauteile

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

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen

Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht.

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

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

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

**Gemäß dem äußeren Anschein sowie Vermutungen** konnten folgende wertrelevanten Bauschäden festgestellt werden:

- Erneuerung der Schieferfassade
- Erneuerung der Fenstereinfassungen und Fensterbänke
- Erneuerung aller Eingangstüren
- diverse alte Fenster austauschen
- komplette malermäßige Erneuerung aller Wohneinheiten
- Treppenhäuser aufarbeiten
- Sanitärinstallation erneuern/sanieren
- Elektroinstallation erneuern/sanieren
- Teilerneuerung der Elektroinstallation
- Dacheindeckung ausbessern
- Dachentwässerung erneuern
- Wohnungseingangstüren erneuern/aufarbeiten
- Heizungsanlage komplett erneuern
- diverse Kleinarbeiten

	Kostengruppe	Kostenanteil ge- samt %	davon Scha- densanteil %	Schadensanteil Ge- samt %
<b>1.</b>	Keller/Bodenplatte			
	Mauerwerk	5,10	30,00	1,53
	Isolierung	2,20	50,00	1,1
	Boden	3,80	30,00	1,14
<b>2.</b>	Decken			
	über Keller	0,50	50,00	0,25
	übrige	9,50	50,00	4,75
	Deckenputz	3,60	100,00	3,6
<b>3.</b>	Umfassungswände			
	Mauerwerk/Fachwerk	15,30	25,00	3,825
	Außenputz/Fassade	3,90	100,00	3,9
<b>4.</b>	Innenwände			
		11,80	40,00	4,72
<b>5.</b>	Dach			
	Dachstuhl	11,20	20,00	2,24
	Dachhaut	3,50	30,00	1,05
	Dachrinnen	0,80	100,00	0,8
<b>6</b>	Treppen			
		3,10	35,00	1,085
<b>7.</b>	Innenausbau			
	Wandputz	6,80	70,00	4,76
	Bodenbeläge	4,50	100,00	4,5
	Installation	5,10	100,00	5,1
	Fenster	5,50	80,00	4,4
	Türen	3,80	100,00	3,8
Gesamtanteil der schadhaften Bauteile in %				52,55
Gebäudewert in €				503.304,98
<b>Wert der schadhaften Bauteile in €</b>				<b>264.486,77</b>

## 13.2 Altlasten

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

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

### 13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	keine, gemäß Auskunft der Stadt
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt ist das Grundstück üblich erschlossen. Erschließungsbeiträge fallen derzeit 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, <b>gemäß 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	Genehmigungsunterlagen standen nicht zur Verfügung. Im Weiteren wird von baurechtlicher Legalität ausgegangen.
Denkmalschutz	nein
Hausschwamm	nicht bekannt
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

### 13.4 Sicherheitsabschlag

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Feststellungen beruhen ausschließlich auf stichprobenartigen, augenscheinlichen Prüfungen. Eine Besichtigung des Objekts war lediglich z.T. von außen möglich. Aufgrund des Gesamtzustands kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Mängel, gegebenenfalls auch erheblichen Umfangs, bestehen, die im Rahmen der Begutachtung 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

**25 %**

in Ansatz gebracht.

### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Anliegerstraße - insgesamt einfache bis mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- desolater Gesamtzustand
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Kindergärten, Schulen im erweiterten Umfeld - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - Rathaus, Amts- und Landgericht sowie Polizei-Präsidium im Elberfeld und Barmen
Straßenanbindung	- ca. 2,0 km zur A 46
Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,1 km

## 15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat

*Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 einen Richtwert von 225,00 €/m<sup>2</sup> aus.

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	<b>225,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 1774
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
Geschosse	II-V
GFZ	1,1

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Feldstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	MI	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral
GFZ	3,1	Anpassung

Die vorhandene GFZ wurde mit 2,4 gedeckelt.

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	225,00
* Umrechnungsfaktor vorhandene GFZ	1,52
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	1,04
= angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>	328,85
* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	310
= Bodenwert in €	101.942,31

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

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie aus dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet. Das Sachwertverfahren findet insbesondere Anwendung bei Grundstücken, die nicht überwiegend zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts sind gemäß §§ 36 und 38 ImmoWertV der altersbedingte Verschleiß der baulichen Anlagen sowie gegebenenfalls vorhandene Baumängel und Bauschäden wertmindernd zu berücksichtigen, soweit diese im Rahmen der Begutachtung erkennbar und bewertbar waren. Die Einschätzung der hieraus resultierenden Kosten unterliegt naturgemäß unterschiedlichen subjektiven Bewertungen der Marktteilnehmer.

Das Sachwertverfahren abstrahiert diese individuellen Einschätzungen und stellt auf objektivierte, allgemein anerkannte Normalherstellkosten sowie normierte Wertminderungen ab. Es wird nicht auf die konkreten Preisvorstellungen einzelner Anbieter oder Nachfrager abgestellt, sondern auf den unterstellten gewöhnlichen Geschäftsverkehr (§ 194 BauGB).

Der auf dieser Grundlage ermittelte vorläufige Sachwert stellt keinen Verkehrswert dar, sondern lediglich eine rechnerische Annäherung an den Verkehrswert im Sinne einer Preisprognose. Zur Ableitung des marktangepassten Sachwerts ist gemäß § 39 ImmoWertV die zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Marktsituation zu berücksichtigen.

Die Marktanpassung erfolgt unter Berücksichtigung der allgemeinen Angebots- und Nachfrageverhältnisse sowie der am Wertermittlungsstichtag feststellbaren Marktgegebenheiten. Bei einem Angebotsüberhang ist regelmäßig eine wertmindernde, bei einem Nachfrageüberhang eine wertsteigernde Anpassung des vorläufigen Sachwerts vorzunehmen. Eine vollständige Abbildung individueller Marktbesonderheiten oder subjektiver Preisvorstellungen ist hiermit nicht verbunden.

## 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 baulichen Anlagen wird auf sogenannte Normalherstellkosten (NHK) zurückgegriffen. Hintergrund ist, dass die tatsächlich angefallenen Herstellkosten von Gebäuden regelmäßig durch besondere, objektspezifische Mehr- oder Minderkosten beeinflusst sind. Hierzu zählen unter anderem Kosten infolge von Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, außergewöhnliche Kostenvorteile oder Kostennachteile sowie sonstige nicht marktübliche Umstände.

Würden die tatsächlich entstandenen Herstellkosten der Wertermittlung zugrunde gelegt, ergäbe sich ein von individuellen Gegebenheiten geprägter, subjektiver Wert. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung gemäß § 194 BauGB frei von individuellen und außergewöhnlichen Einflüssen zu ermitteln ist, sind objektivierte und durchschnittliche Herstellkosten heranzuziehen.

Die Normalherstellkosten stellen daher normierte, allgemein anerkannte durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten dar und dienen im Sachwertverfahren als objektivierte Bewertungsgrundlage im Sinne der §§ 36 ff. ImmoWertV.

## 16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

	BGF in m <sup>2</sup>
Keller rd.	240,00
Erdgeschoss rd.	240,00

1. Obergeschoss rd.	240,00
2. Obergeschoss rd.	240,00
Spitzdach (Teilansatz) rd.	240,00
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>1.200,00</b>

## 16.5 Berechnung der Sachwerte

01		Wohn- und Geschäftshaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m <sup>2</sup> rd.	1.200,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>	765,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,907
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	1.750.626,00
06	Alterswertminderung in %	71,25
07	- Alterswertminderung in €	1.247.321,03
08	= Gebäudezeitwert in €	503.304,98
09	+ Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €	500,00
10	+ Bodenwert in €	101.942,31
11	= vorläufiger Sachwert in €	605.747,29
12	- 25 % Risikoabschlag in €	151.436,82
13	- Wert der schadhaften Bauteile in €	264.486,77
14	= Sachwert in €	189.823,69

## 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 Eingangsgroßen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

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

## 17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Es wird zukünftig von einer reinen wohnwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen.

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die vor 1948 bezugfertig wurden
- mittlere Lage
- 40-70 m<sup>2</sup>
- 5,59 - 7,37 €/m<sup>2</sup> (6,48)

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

**6,40 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt.

## 17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der grob überschlägig ermittelten Grundflächen, mittels Umrechnungsfaktor, festgestellt. Eine Verifizierung war nicht möglich,

da keine Innenbesichtigung vorgenommen werden konnte und Grundrisse nicht vorlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Ergebnisse kann daher nicht übernommen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Verkehrswert verändern kann, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Unterlagen und Pläne Grundlagen einer neuen Berechnung werden.

Wohn-und Geschäftshaus		Faktor	Wohnfläche im m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	240,00	0,73	175,20
1. Obergeschoss	240,00	0,73	175,20
2. Obergeschoss	240,00	0,73	175,20
Dachgeschoss	240,00	0,50	120,00
Wohnfläche gesamt ca.			645,60

Im Weiteren wird von rund

**645 m<sup>3</sup>**

ausgegangen

## **17.5 Bewirtschaftungskosten**

*Zitat*

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

### **Verwaltungskosten**

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

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

## **Instandhaltungskosten**

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

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

## **Mietausfallwagnis**

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

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

Anmerkung:

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

Im Weiteren wird pauschal von

**19 %**

ausgegangen.

## **17.6 Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt Alterswertminderung bereits ermittelt. Sie beträgt 23 Jahre. Dabei wurde fortlaufende Instandsetzung unterstellt.

## **17.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

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

193 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal wurden Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Spannbreite: 1,2 - 6,4 %  
Wert 2025: 4,3 %

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten und nicht nutzbaren Zustand.

Zinserhöhend wirken: - hohe Investitionen nötig

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

5 %

angesetzt.

### 17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (5 %)  
n = Restnutzungsdauer in Jahren (23 Jahre)  
q = 1 + p/100 (1,05)

Berechnung:  $V = \frac{1,05^{23} - 1}{1,05^{23} * (1,05 - 1)}$

V = 13,49

### 17.9 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m <sup>2</sup>	6,40
02	* Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	645,00
03	= monatliche Miete in €	4.128,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €	49.536,00

06	-	19 % Bewirtschaftungskosten in €	9.411,84
07	=	jährlicher Reinertrag in €	40.124,16
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	5.097,12
09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	35.027,04
10		Restnutzungsdauer in Jahren	23
11		Liegenschaftszinssatz in %	5,00
12	*	Vervielfältiger	13,49
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	472.514,83
14	+	Bodenwert zugeordnet in €	101.942,31
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	574.457,14
16	-	25 % Sicherheitsabschlag in €	143.614,29
17	-	Wert schadhafter Bauteile in €	264.486,77
18	=	Ertragswert in €	166.356,09

## 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 ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit sowie der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert stellt somit eine Prognose des zum Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichsten Marktpreises dar.

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer jeweiligen Aussagefähigkeit abzuleiten.

Das Bewertungsobjekt wurde nach derzeitigem Kenntnisstand deutlich vor dem Jahr 1918 errichtet und in späteren Zeiträumen baulich verändert sowie teilweise instandgesetzt. Aufgrund des langjährigen Leerstands sind etwaige bauliche Verbesserungen

derzeit nicht mehr nachvollziehbar beziehungsweise nicht feststellbar. Eine bestimmungsgemäße Nutzung des Objekts ist zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben.

Als Grundlage der Verkehrswertermittlung wurde das Ertragswertverfahren herangezogen. Das Sachwertverfahren wurde ergänzend zur Plausibilisierung und Unterstützung der ermittelten Werte angewendet.

Weitere wertrelevante Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Verkehrswert waren nicht vorzunehmen, da sämtliche nach Lage, Nutzung, Zustand und Marktverhältnissen relevanten Einflussfaktoren im Rahmen der angewandten Verfahren berücksichtigt werden konnten.

## Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag mit

**166.000,00 €**

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 26. Januar 2026



**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: Eckansicht

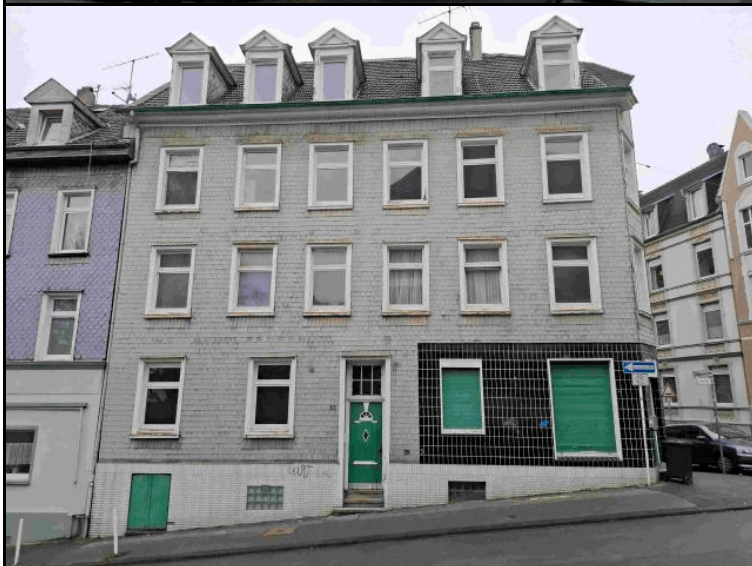


Foto 2: Ansicht von der Feldstraße



Foto 3: Beispiel verrottetes Holz