

Dipl.-Ing. Iris Rathmann
von der SIHK zu Hagen
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Wittener Straße 38
45549 Sprockhövel
Telefon 02339 / 12 79 81
Telefax 02339 / 12 79 78
www.rathmann-bewertet.de
info@rathmann-bewertet.de

Rathmann bewertet

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (amtliche Auskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Datum: 26.03.2026
AktZ.: 2509337-AG
AktZ. des Gerichts: 400 K 108/25

GUTACHTEN¹

über den Verkehrswert
des bebauten Grundstücks

Clausenhof 37, 42285 Wuppertal



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Wuppertal
Barmen
21772

Flur / Karte
Flurstück

380
502

Wertermittlungstichtag
Qualitätstichtag

05.11.2025
05.11.2025

Verkehrswert

128.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 56 Seiten mit 69808 Zeichen (78192 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	6
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	7
2.1.	Grundstück	7
2.1.1.	Bodenwertermittlung	7
2.1.2.	Sachwertermittlung	8
2.1.3.	Ertragswertermittlung	8
2.2.	Verkehrswert	8
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	8
3.	Grundbücher	9
3.1.	Grundbuch Wuppertal	9
4.	Grundstücksbeschreibung	9
4.1.	Makrolage	9
4.2.	Mikrolage	10
4.3.	Topographie	11
4.4.	Erschließung	11
4.5.	Amtliches	11
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	12
5.	Gebäudebeschreibung	12
5.1.	Doppelhaushälfte	12
5.1.1.	Allgemeines	12
5.1.2.	Ausstattung	13
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	14
5.1.5.	Außenverkleidung	14
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.7.	Energetische Qualität	14

5.1.8.	Mieteinheiten	14
5.1.8.1.	Einfamilienhaus	14
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Gebäude / Beschreibung / Berechnung	15
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	16
6.	Wertermittlung	17
6.1.	Allgemeines	17
6.2.	Methodik	19
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	19
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	20
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	22
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	26
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	30
6.3.	Wertermittlung	31
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	31
6.3.2.	Bodenwertermittlung	33
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	33
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	33
6.3.2.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung	34
6.3.2.4.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	34
6.3.2.5.	Ansätze der Bodenwertermittlung	34
6.3.3.	Ertragswertermittlung	38
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	39
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	39
6.3.3.3.	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	40
6.3.4.	Sachwertermittlung	42

6.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Doppelhaushälfte	42
6.3.4.2.	Außenanlagen	45
6.3.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	46
6.3.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	46
6.3.4.5.	Begründungen zu den Faktoren	48
7.	Verkehrswert	51
8.	Rechte in Abt. II des Grundbuches	52
9.	Wohnflächenberechnung	53
10.	Verzeichnis der Anlagen	55
10.1.	Fotos	55
10.2.	Übersichtspläne	55
10.3.	Altlasten Auskunft	55
10.4.	Baulasten Auskunft	55
11.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	56
11.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	56
11.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	57

1.	Allgemeine Angaben
Art des Bewertungsobjektes	Doppelhaushälfte Clausenhof 37 in 42285 Wuppertal
Auftraggeber	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
Eigentümer	
Auftrag vom	15.09.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Gemäß Beschluss vom 15.9.2025 soll zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundbesitz in der Gemarkung Barmen Clausenhof 37, gemäß §§ 18, 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des oben angegebenen Objektes eingeholt werden.
Wertermittlungs-Grundlagen	○ Angaben zu ausstehenden Erschließungsbeiträgen ○ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ○ Baubeschreibung ○ Baujahr ○ Berechnung der Bruttogrundfläche ○ Bodenrichtwert ○ Flurkarte ○ Fotos ○ Grundbuchauszug ○ Wohnflächenberechnung
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: ○ Baugesetzbuch (BauGB) ○ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ○ Baunutzungsverordnung (BauNVO) ○ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten
Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung 05.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin

Umfang der Ortsbesichtigung Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden.

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte
Straße, Hausnummer Clausenhof 37
Postleitzahl, Ort 42285 Wuppertal

Tag der Ortsbesichtigung 05.11.2025
Wertermittlungstichtag 05.11.2025
Qualitätstichtag 05.11.2025

Auftraggeber Amtsgericht Wuppertal
Eiland 2
42103 Wuppertal

Grundstücksfläche 218,00 m²

2.1. Grundstück

Größe 218,00 m²
Verkehrswert 128.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	218,00	236,98	51.661,64
Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen			51.661,64 €
boGs der Bodenwertermittlung			-7.800,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen			0,00 €
Wert je m ² ohne BoGs			236,98 €
Das sind		40,36 % vom Verkehrswert	

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Gebäude / Beschreibung / Berechnung	1957	80	12	46.278,43

Sachwert 128.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung -800,00 €

2.1.3. Ertragswertermittlung

Wohnfläche 150,00 m²
Nutzfläche 0,00 m²
Rohertragsansatz 6,80 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten 21,78 %
2.665,80 €
17,77 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz 2,75 %
BoGs der Ertragswertermittlung -1.968,80 €

Ertragswert 124.000,00 €
Rohertragsfaktor 11,14 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite 7,02 % (ohne boG)
908,97 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 128.000,00 €

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte die, laut Auskunft der Eigentümer, ca. 1926 errichtet wurde. Bauakten lagen für das Objekt nicht vor.

Vor dem Leerstand war das Objekt in eine Erdgeschoss- und eine Obergeschosswohnung aufgeteilt. Das gemeinsame Bad für beide Wohnungen befindet sich im Kellergeschoss. Das Dachgeschoss verfügt weiterhin über 2 einfach ausgestattete Räume sowie ein WC-Raum mit Waschbecken.
Ferner befinden sich zwei WC-Räume im Erdgeschoss.

Die Wohnungen sind in sich nicht abgeschlossen. Sachverständigenseits wird das Objekt als Einfamilienhaus bewertet.

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Wuppertal

Grundbuch von Barmen

Blatt 21772

Gemarkung Barmen

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Eintragungen in Abteilung II Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 108/25). Eingetragen am 21.07.2025

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
380	502	Gebäude und Freifläche	218,00

Summe Flurstücke 218,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Beschreibung Wuppertal, mit einer Einwohnerzahl von 365.700 (Stand 31. Dezember 2024), ist die größte Stadt des Bergischen Landes und stellt ein bedeutendes Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum im Westen Deutschlands dar. Die Stadt liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, südlich des Ruhrgebiets, und gehört zu den Oberzentren Nordrhein-Westfalens, als siebtgrößte Stadt Deutschlands.

Geografische Lage und Topografie

Das Landschaftsbild Wuppertals wird stark durch das Tal der Wupper geprägt, das sich über rund 20 Kilometer durch die Stadt schlängelt. Die steilen Hänge, die häufig bewaldet sind, verleihen der Umgebung eine besondere natürliche Schönheit. Wuppertal erstreckt sich entlang dieses Tals und grenzt im Norden an das Niederbergische Land sowie im Süden an die oberbergischen Hochflächen. Die gesamte Stadtgrenze hat eine Länge von 94,5 Kilometern. Innerhalb des Wuppertals gibt es mehrere Aufweitungen, in denen die beiden Stadtzentren Barmen und Elberfeld liegen.

Wirtschaftliche Bedeutung

Wuppertal beherbergt 15 Weltmarktführer, darunter namhafte Unternehmen wie Coroplast, Gebrüder Becker und Vorwerk & Co. Dies positioniert die Stadt auf dem fünften Platz in Deutschland hinsichtlich der Anzahl solcher Firmen, nur hinter Hamburg, München, Berlin und Köln. Darüber hinaus verfügt Wuppertal über große Einkaufszonen in Barmen und Elberfeld sowie kleinere Einkaufsbereiche in anderen Stadtteilen wie Vohwinkel, Cronenberg und Ronsdorf.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung Wuppertals ist gut ausgebaut. Die Stadt ist über die Bahnstrecken Düsseldorf–Elberfeld und Elberfeld–Dortmund an das Schienennetz angeschlossen. Der Hauptbahnhof in Elberfeld dient als Fernverkehrshalt und wird durch Regionalzüge ergänzt. Zudem wird Wuppertal von mehreren Autobahnen umgeben, darunter die A 46 und die A 1, die durch das Autobahnkreuz Wuppertal-Nord verbunden sind. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 35 Minuten mit dem PKW erreichbar, während die Flughäfen Dortmund und Köln/Bonn jeweils etwa 45 Minuten entfernt liegen.

Bildungs- und Kultureinrichtungen

Die Stadt Wuppertal weist eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen von regionaler Bedeutung auf, darunter mehrere Krankenhäuser. Im Bildungssektor bietet Wuppertal eine umfangreiche Auswahl mit 61 Grundschulen, verschiedenen weiterführenden Schulen und 14 Förderschulen. Besonders hervorzuheben ist die Bergische Universität Wuppertal, die 1972 gegründet wurde und als attraktiver Bildungsstandort gilt.

Wuppertal ist nicht nur ein wirtschaftliches Kraftzentrum im Bergischen Land, sondern überzeugt auch durch seine beeindruckende Natur, eine solide Infrastruktur und vielfältige Bildungseinrichtungen. Die Mischung aus industrieller Tradition, kultureller Vielfalt und landschaftlicher Schönheit macht die Stadt zu einem einzigartigen Ort in Nordrhein-Westfalen.

4.2.

Mikrolage

Ort

Wuppertal

Einwohnerzahl

ca. 365.700

Grundstücksgröße

218,00 m²

Wohn- bzw. Geschäftslage

als Wohnlage geeignet

Art der Bebauung

überwiegend wohnbaulich

Immissionen

Immission durch die Bundesautobahn A 46

Verkehrslage

Stadttrandlage

Beschreibung Das zu bewertende Objekt liegt in Wuppertal Barmen an der Grenze zum Stadtteil Elberfeld. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A 46.

Über die Clausenstraße und weiter über die Rudolfstraße und die Friedrich-Engels-Allee erreicht man die Innenstadt von Barmen in ca. 3,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

4.3. Topographie

Topographische Lage	leichte Hanglage
Straßenfront	ca. 10,00
Mittlere Tiefe	ca. 21,50
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her gesehen ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	Ein Erschließungsbeitrag ist für das Grundstück nicht mehr zu zahlen. Nach der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) nicht zu erwarten.
Straßenart	Nebenstraße
Verkehr	kein Durchgangsverkehr, mäßiger Verkehr, nur Anlieger
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Strom, Wasser, Kanalanschluss

4.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis	Es besteht eine Eintragung im Altlastenkataster, siehe Anlage 10.3.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Es bestehen folgende Baulasten: Vereinigungsbau last, siehe Anlage 10.4.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Bauaufsichtsbehörde
Planungsgrundlagen	gemäß § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	zu geringe Abstandsflächen
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	Bauakten lagen beim Bauamt der Stadt Wuppertal nicht vor. Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden, soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

5.

Gebäudebeschreibung

5.1.

Doppelhaushälfte

5.1.1.

Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus-Doppelhaushälfte
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1926
Modernisierungsjahr	nicht saniert
Belichtung und Belüftung	durchschnittliche Besonnung
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: Doppelhaushälfte - Funktion/Zuschnitt: unterdurchschnittlich - bautechnisch: das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand

Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	es besteht erheblicher Unterhaltungstau
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden, altersbedingter Allgemeinzustand
Wirtschaftliche Wertminderungen	gefangene Räume, unwirtschaftlicher Grundriss

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	begehbbare Dachfläche über dem Kelleranbau
Eingangstür	aus Metall (Aluminium) mit Lichtausschnitten
Deckenflächen	Rauhfaser mit Anstrich
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	aus Stahlbeton
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton
Fußböden	Erdgeschoss diverse Oberböden 1. Obergeschoss alter Dielenboden mit diverse Bodenbeläge
Geschosstreppen	Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Heizung	Erdgeschoss 1 Gasofen für das Wohn- und Schlafzimmer Fußbodenheizung elektrisch in der Küche Obergeschoss 2 Gasöfen

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holzbrettertüren, einfache Türen
Kellerwände	Mauerwerk
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerfußboden	aus Beton
Kellerinnentreppe	aus Massivholz
Kellerinnentreppengeländer	einfaches Holzgeländer

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Wangentreppe aus Holz
Dachgeschosstreppengeländer	einfaches Holzgeländer
Dachraumausbau	einfach ausgebaut
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	baujahrentsprechend, geringe Dämmung

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Holzverschalung, Vorbau am Eingang Putz, gestrichen
Kamin	Klinker

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Stützmauer, Versorgungsanlagen
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	ist nicht vorhanden
----------------	---------------------

5.1.8. Mieteinheiten

5.1.8.1. Einfamilienhaus

Fläche (WF/NF)	150,00 m ²
----------------	-----------------------

5.1.8.1.1.

Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon (begehbare Kellerdecke im Bereich des Anbaus im Kellergeschoss)
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch, gefangene Räume, in sich nicht abgeschlossene Wohnungen
Fenster	aus Kunststoff Baujahr ca. 1980
Verglasung	Isolierverglasung
Eingangstür	aus Aluminium mit Lichtausschnitten
Innentüren	einfache Türen
Terrassentüren	Kunststoff mit Isolierglasfüllung
Innenansichten	einfache Tapeten
Deckenflächen	Rauhfaser mit Anstrich
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, PVC
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Modernisierungsumfang	Baujahrtypisch, nicht renoviert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, erheblicher Unterhaltungsstau
Mieter / Mietvertrag	Leerstand

5.1.9.

Berechnung der BGF von:
Gebäude / Beschreibung / Berechnung

Geschoss / Etage Keller / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	1.250 * 4.900	6,13
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	10.070 * 7.110	71,60
Teil 3	Rechteck	+1,000	1,00	1.510 * 7.310	11,04

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	1.250 * 4.900	6,13
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	10.070 * 7.110	71,60

Geschoss / Etage

Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	10.070 * 7.110	71,60

Summe

238,10 m²

5.1.10.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

1926

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag

99 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad

1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 12 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1957

6.

Wertermittlung

Thema	Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück Clausenhof 37, 42285 Wuppertal
Gemarkung	Barmen
Flur / Karte	380
Flurstück	502
Größe	218,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	218,00 m ²
Wertermittlungsstichtag	05.11.2025

6.1.

Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und

Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

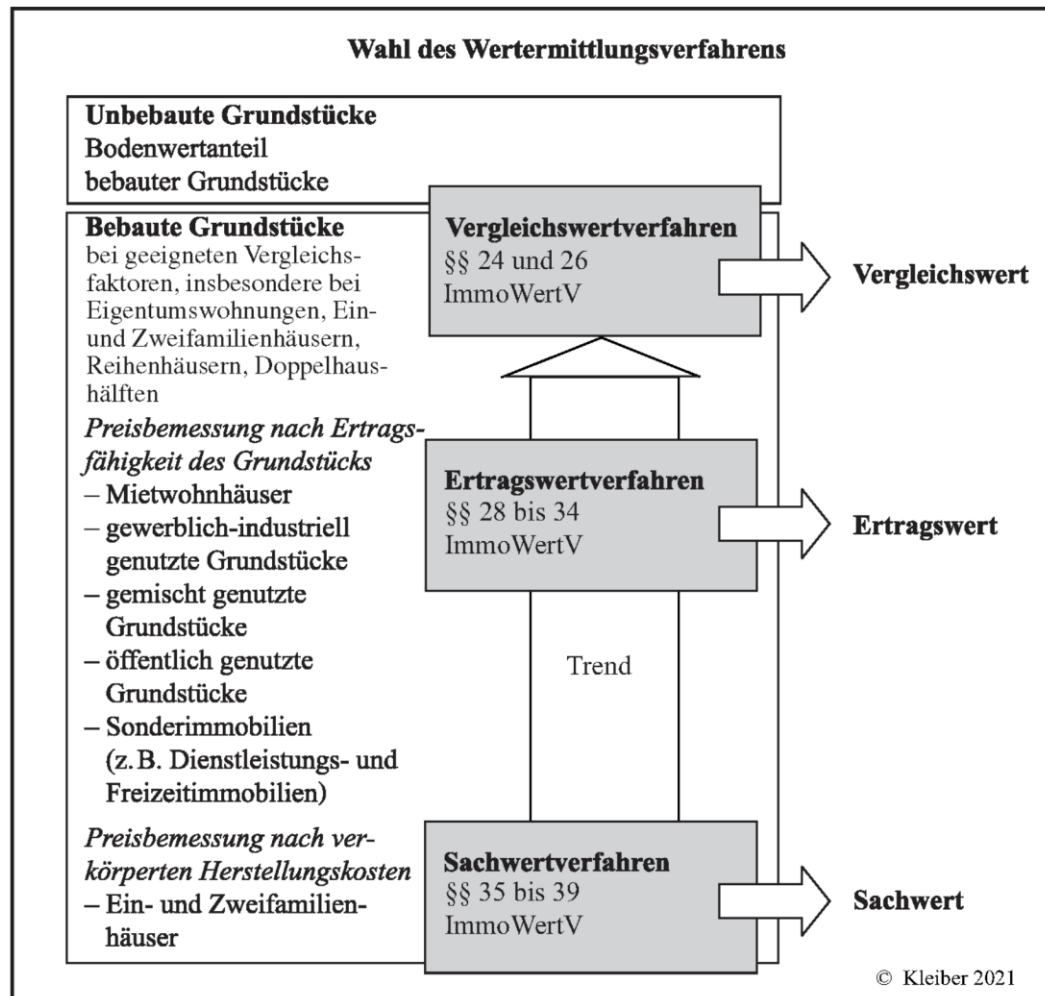
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.2.

Methodik

6.2.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grund-

stücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2.

Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das

aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

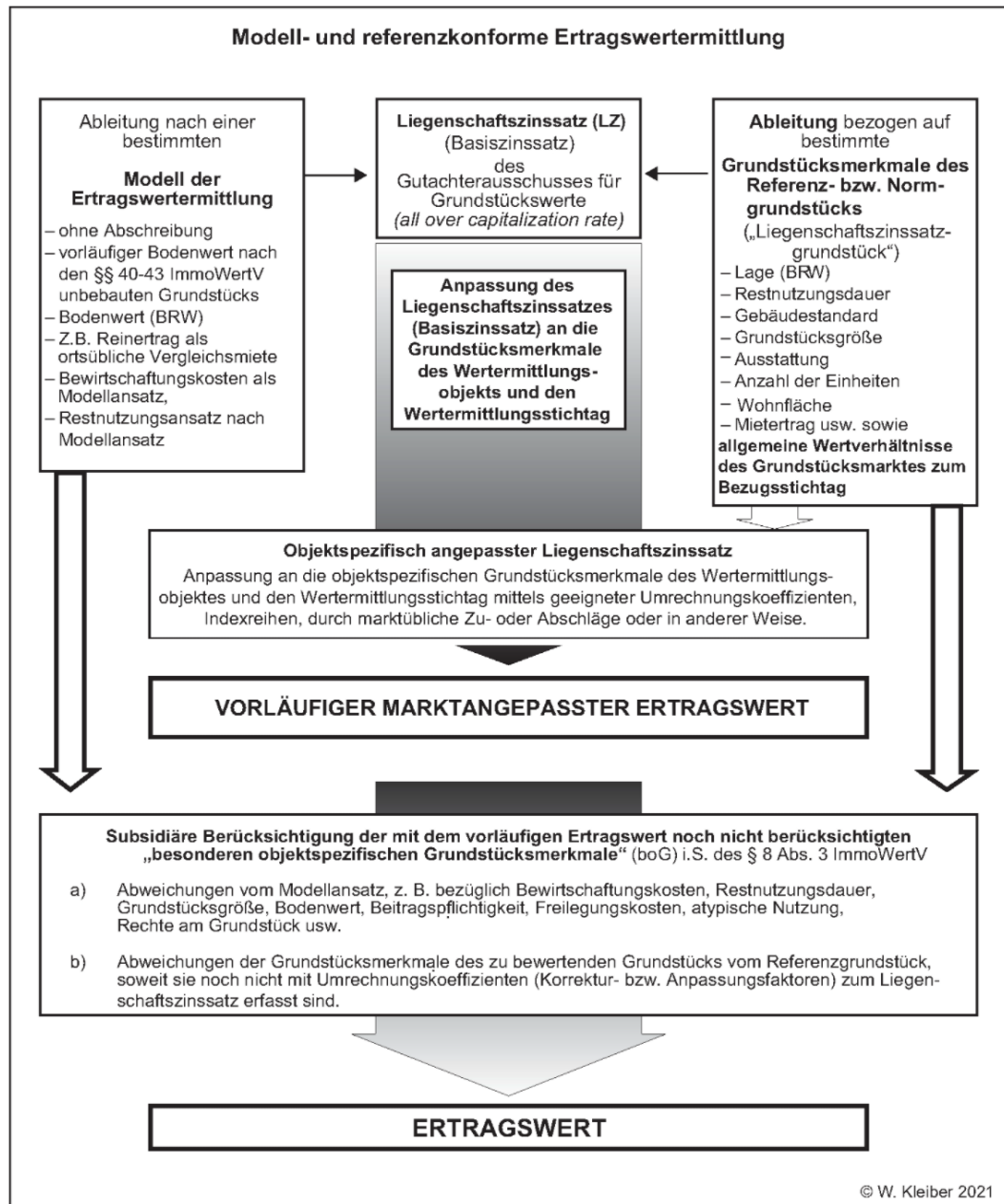
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß

Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

6.2.2.1.

Einflussfaktoren

Rohrertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohrertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsäch-

	lich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.		
Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.		
Marktüblich erzielbare Erträge	Die Stadt Wuppertal verfügt über einen offiziellen Mietspiegel.		
Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis. Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.		
Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)	Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt: <table><tr><td>Wohnen - älter 32 Jahre</td><td>351,00 €/Jahr</td></tr></table>	Wohnen - älter 32 Jahre	351,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	351,00 €/Jahr		
Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)	Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.		

Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - älter 32 Jahre	13,80 €/m ²
-------------------------	------------------------

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %
-------------------------	--------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Grundstück
Liegenschaftszinssatz: 2,75 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

Für Wohngrundstücke: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für das Wohngrundstück 12 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

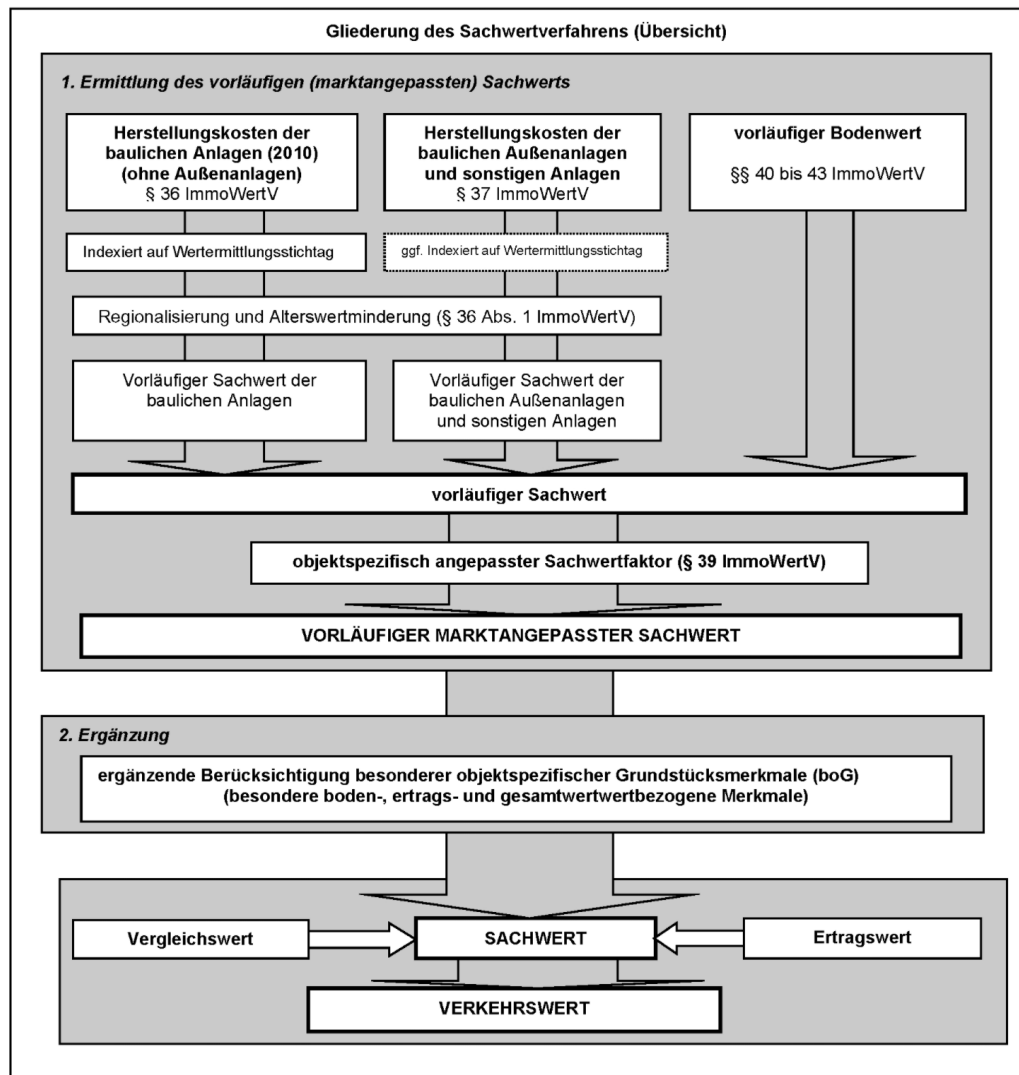
Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

6.2.3.

Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz- baren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den

durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht
erfasste werthaltige Bauteile und Ein-
richtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Pla-

nung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Baumängel und Bauschäden
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

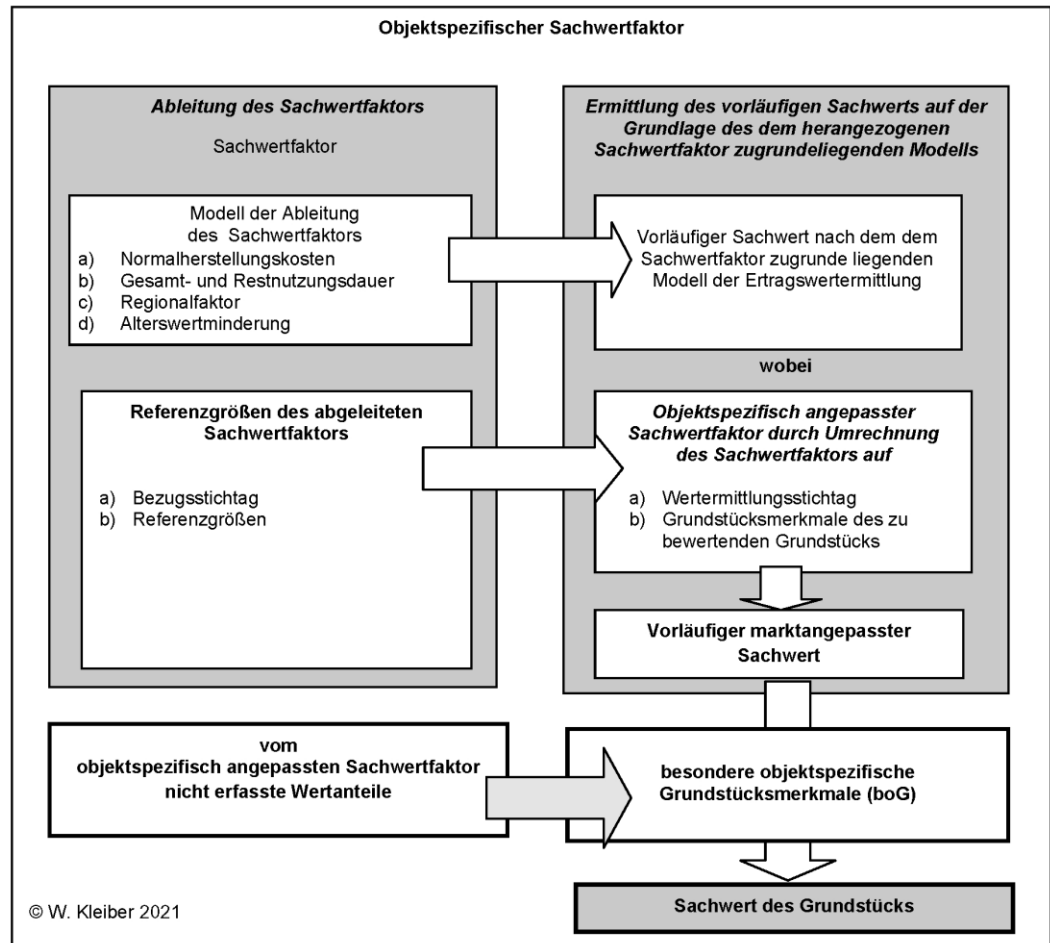
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

6.3.

Wertermittlung

6.3.1.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
(§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsob-

jekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3.2. Bodenwertermittlung

6.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2025 = 205,00 € / m²

Richtwertnummer 1471

Merkmale der Bodenrichtwertzone Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: WA
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstücksgröße: 500,00 m²
Anzahl der Vollgeschosse: 2,00

6.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland $218,00 \text{ m}^2 * 236,98 \text{ €/m}^2 = 51.661,64 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen
erschließungsbeitragsfreies Bauland 218,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 51.661,64 €

Grundstücksgröße 218,00 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 51.661,64 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) -7.800,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 43.861,64 €

6.3.2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung

Altlasten	-5.200,00 €
Baulasten	-2.600,00 €

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung:	-7.800,00 €
--	-------------

Selbstständig nutz- und verwertbare Zonen

6.3.2.4. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.4.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes angepasst. Hierzu wird die Tabelle Wuppertal verwendet.

Grundstücksgröße / Wertzone	218,00 m ²
-----------------------------	-----------------------

Bodenrichtwert	205,00 €
----------------	----------

Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksgröße (Richtwertgrundstück)	1,000
---	-------

Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksgröße (Bewertungsobjekt)	1,156
--	-------

Auf die Grundstücksgröße angepasster Bodenrichtwert	$205,00 \text{ €/m}^2 * 1,156 / 1,000 = 236,98 \text{ €/m}^2$
---	---

Berücksichtigung von Abweichungen mittels Ab- bzw. Zuschlägen

Bezüglich der Grundstücksgröße	15,60 % =	31,98 €/m ²
--------------------------------	-----------	------------------------

Summe der Abweichungen:	=	31,98 €/m ²
-------------------------	---	------------------------

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen	236,98 €
--	----------

6.3.2.5. Ansätze der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert, Bodenrichtwertzone	Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal weist für das Grundstück den Bodenrichtwert Nr. 1471 mit folgenden Merkmale aus:
------------------------------------	---

Baureifes Land,
Erschließungsbeitragsfrei,
Wohnbaufläche,

	Baulandfläche 500,00 qm Bodenrichtwert 205,00 €/qm
Preise je m²	Sachverständigenseits wird der Bodenrichtwert Nr. 1471 in Höhe von 205,00 €/qm für die weitere Berechnung zu Grunde gelegt. Entwicklungszustand, planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen: Ein Bebauungsplan besteht nicht. Ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht. Nutzungsqualität / bauliche Ausnutzung / Größe: Die Nutzungsqualität, bauliche Ausnutzung und die Größe entsprechen nicht den Eigenschaften des Regelgrundstückes. Eine Anpassung ist erforderlich. Zuschnitt: Das Grundstück ist noch regelmäßig geschnitten. Lage: Die Lage des zu bewertenden Grundstücks weicht nicht von der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Erschließung: Das Grundstück ist erschlossen. Individueller Bodenwert Baulandfläche: 205,00 €/qm Kalkulierbare allgemeiner wertmindernde Abschläge bzw. wertsteigernde Zuschläge Bestehen in Höhe von 15,60 % = <u>31,98 €/qm</u> individueller Bodenwert - gerundet - 236,98 €/qm
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Altlasten siehe Anlage 10.3. Mit der vorliegenden Situation "Ein Verdacht auf Bodenbelastung liegt vor" verbindet sich ein merkantiler Minderwert. Er leitet sich aus einem begründeten Altlastenverdachtsmoment und damit einer nachvollziehbaren Unsicherheit, bezüglich möglicher Folgekosten oder Auflagen ab, die trotzdem noch entstehen können nachdem Maßnahmen zur Definierung und Beseitigung der Altlasten durchgeführt wurden. Dabei werden die Altlasten selbst und die sich hieraus ggf. ergebenden bzw. erforderlichen Maßnahmen nicht bewertet, diese Bewertung ist bei zuständigen Sonderfachleuten gesondert zu beauftragen.

Ein Minderwert kann als Kapitalisierung einer laufenden Mehrbelastung oder als Vorwegnahme eines zu erwartenden Verlustes angesehen werden.

Dabei können Abschläge wegen technischer und wirtschaftlicher Minderwerte häufig über konkrete technische oder wirtschaftliche Mehraufwendungen (besondere Baumaßnahmen) bzw. Mindererlöse durch Kapitalisierung ermittelt werden. Der merkantile Minderwert ist auch an den Grundlagen orientiert, die dem technischen und wirtschaftlichen Minderwert vorgegeben sind und ist von diesen Grundlagen abzuleiten.

Er deckt im Wesentlichen den weniger konkreten Teil an Belastungen und die Verunsicherung eines Kaufinteressenten ab, die psychologisch bedingt und nicht exakt berechenbar sind.

Gleichwohl stellt er am Markt eine beachtliche Größe dar. Der merkantile Minderwert entspricht einer Vorwegnahme und Bemessung eines in der Zukunft liegenden kaufmännischen Verlustes (Verdachtsminderwert) (vgl. Der Sachverständige 5/6 79, S. 160 und Kleiber, S. 448 ff., a.a.O.).

Die Höhe des merkantilen Minderwertes ergibt sich aus dem Mindererlös beim Verkauf einer "belasteten Immobilie" gegenüber dem Verkaufserlös für eine gleichartige "unbelastete Immobilie".

Für einen eventuellen zukünftigen Käufer wird sich hieraus ein Makel ableiten lassen, da niemand sicherstellen kann, inwieweit hierdurch auch zukünftig Kosten ausgelöst werden können. In Zeiten eines hohen Umweltbewusstseins haben Stichworte wie Altlasten, Asbest, etc. eine hohe Marktwirksamkeit. Änderungen bestehender Gesetze oder Auflagen sind keinesfalls ausgeschlossen und können noch nicht definierbare Kosten auslösen.

Die genaue Höhe des merkantilen Minderwertes ist mathematisch nicht exakt berechenbar. Sie stellt eine objektive Schätzgröße dar. Nach der Einschätzung u.a. von Kleiber ist von einer Größenordnung zwischen 0,0 % bis zu 100,0 % des Bodenwertes auszugehen.

Bedingt durch die kurze Restnutzungsdauer des Gebäudes wird der Minderwert, der sich durch den Altlastenverdacht ergibt, mit 10 % in Ansatz gebracht und bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bodenwert 51.661,64 €

Wertminderung: $51.661,64 \text{ €} \times -10 \% = - 5.166,16 \text{ € rd.}$
- 5.200,00 €

Abstandsflächen

Bei dem zu bewertenden Grundstück ist der Baukörper bis an die südwestliche Grenze gebaut worden. Eine Abstandsfläche ist somit nicht auf dem eigenen, sondern auf dem Nachbargrundstück vorhanden. Ebenso ist das Gebäude Clausenhof 39 bis an die Grenze des Grundstücks Clausenhof 37 gebaut worden. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Baulasten siehe Anlage 10.4.

Gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Wuppertal besteht für das zu bewertende Grundstück eine Vereinigungsbaulast.

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten (vgl. § 3 ImmoWertV Rn. 239).

Hier zu bewerten ist die Vereinigungsbaulast mit dem Inhalt einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zusammenfassung von Grundstücken zu einem Baugrundstück (vgl. § 4 Abs. 2 BauO NRW).

Die Vereinigungsbaulast bewirkt für die einzelnen Grundstückseigentümer eine Einschränkung der Verfügungsgewalt über Ihr Grundstück. Ein Nachteil ist z.B. das im Rahmen von Bauanträgen die Zustimmungen aller Grundstückseigentümer erforderlich werden. Ein Vorteil ist z.B. das ein einzelnes Grundstück allein wegen seiner Größe nicht bebaubar wäre. Aufgrund der Vielzahl der möglichen Konstellationen im Zusammenhang mit einer Vereinigungsbaulast, die sowohl Vor- und Nachteile mit sich bringen, ist die Vereinigungsbaulast an sich ohne Wertabschlag zu berücksichtigen. Es kann jedoch unter einem psychologischen Aspekt ein Kaufhemmnis sein. Sachverständigenseits wird für die Vereinigungsbaulast ein Abschlag in Höhe von 5 % bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bodenwert 51.661,64 €

Wertminderung: $51.661,64 \text{ €} \times -5 \% = - 5.166,16 \text{ € rd.}$ -
2.583,08 € rd. 2.600,00 €

6.3.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Mieteinheit	150,00	6,80	1.020,00	12.240,00

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 12.240,00 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erstellt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 351,00 €

Instandhaltungsaufwendungen 2.070,00 €

Mietausfallrisiko 244,80 €

Summe BWK² - 2.665,80 €

Jährlicher Reinertrag 9.574,20 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) 2,75 % * 51.661,64 € - 1.420,70 €
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 8.153,50 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen⁴ 12,00 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor * 10,104
bei 12,00 Jahren Restnutzungsdauer
und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 82.382,96 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil + 51.661,64 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 134.044,60 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung der nicht selbständig nutzbaren Flächen -7.800,00 €

6.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau, -5.000,00 €
Bauschäden/ Baumängel⁶

Sonstige Erträge 300,00 €
Photovoltaik
Restnutzungsdauer 12 Jahre
Barwertfaktor 10,104
Sonstige Erträge 3.031,20 €
x Barwertfaktor = Ertragswert aus den sonstigen Erträgen

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung -1.968,80 €

Ertragswert insgesamt 124.275,80 €
rd. 124.000,00 €

6.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	351,00	351,00

Verwaltungskosten 351,00 €
% von Rohertrag 2,87 %
Rohertrag 12.240,00 €

6.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	12.240,00	2,00	244,80

Mietausfallrisiko 244,80 €
% von Rohertrag 2,00 %
Rohertrag 12.240,00 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

6.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	150,00	13,80	2.070,00

Instandhaltungskosten	2.070,00 €
% von Rohertrag	16,91 %
Rohertrag	12.240,00 €

6.3.3.2.4. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Gebäude	Ertrag/Monat (€)	Anteile (%)	RND (Jahre)	Anteil RND
Gebäude / Beschreibung / Berechnung	1.020,00	100,00	12	12,00
Summe	1.020,00		Summe	12,00
			RND gerundet (Jahre)	12,00

6.3.3.2.5. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/
Baumängel⁷

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
allgemeiner Reparaturstau	5.000,00 €	5.000,00 €

Summe Reparaturstau -5.000,00 €

6.3.3.3. Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertrags-
wertermittlung

Marktübliche Erträge

Der Mietspiegel der Stadt Wuppertal weisen für die Baujahre bis 1948 einen Mietwert in mittlerer Lage von 6,22 €/qm - 7,15 €/qm im Mittel von 6,48 €/qm aus.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften wird sachverständigenseits die Miete mit 6,80 €/qm in Ansatz gebracht.

Tatsächliche Erträge

Derzeit ist das Gebäude nicht vermietet. Tatsächlichen Erträge liegen nicht vor.

Verwaltungskosten (BWK)

Die Verwaltungskosten werden bezogen auf die Wohnungen mit 351,00 €/je Wohnungseigentum berücksichtigt.

Instandhaltungsaufwendungen (BWK)

Die Instandhaltungskosten werden entsprechend den im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wuppertal ausgewiesenen Instandhaltungskosten gemäß der II. BV.

⁷ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

	für Wohnungen in Ansatz gebracht. Für Wohnungen werden 13,80 €/qm Wohnfläche in Ansatz gebracht.
Mietausfallwagnis (BWK)	Das Mietausfallwagnis wird bei Wohngebäuden mit 2 % berücksichtigt.
Liegenschaftszins	Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal weist in seinem Grundstücksmarktbericht für Doppelhaushälften keinen Liegenschaftszins aus. Sachverständigenseits wird ein Liegenschaftszinssatz mit 2,75 % berücksichtigt.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Grundlage für die Sachwertberechnung ist, wie vorstehend dargestellt, das Sachwertmodell nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) sowie der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal. Danach ist für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 80 Jahren in Ansatz zu bringen. Tatsächliches Alter und Restnutzungsdauer zum Stichtag: Das Bewertungsobjekt wurde um 1926 errichtet. Zum Stichtag ist das Gebäude 99 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist die Restnutzungsdauer bereits überschritten.
Restnutzungsdauer (RND)	Die Restnutzungsdauer wird entsprechend dem Modernisierungsgrad auf Grundlage des Modells des AGVGA ermittelt und mit 12 Jahren in Ansatz gebracht.
Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel	Reparaturstau: Erläuterungen siehe Sachwertverfahren. Für den allgemeinen Reparaturstau werden Kosten in Höhe von - 5.000,00 € berücksichtigt.
Leerstand	Derzeit besteht ein Leerstand. Sachverständigenseits wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Wohnungsmarktlage eine Neuvermietung in einem üblichem Rahmen unterstellt.

6.3.4.

Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.3.4.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Doppelhaushälfte

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

238,10

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1957

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Normalherstellungskosten⁸
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

683,10 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 entnommenen 683,10 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 47

	unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.	
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00	
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00	
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	$683,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 683,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren	
für die Ortsgröße (hier: 365.700)	Korrekturfaktor 1,00	
für das Bundesland (hier: Nordrhein-Westfalen)	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	$683,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 683,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	683,10 €/m ² BGF	
Wertermittlungstichtag	05.11.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	189,69	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$683,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 189,69 / 100 = 1.295,77 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	308.522,84 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$238,10 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.295,77 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	308.522,84 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer ⁹	12 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 85,00 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 262.244,41 €	
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)	46.278,43 €	

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 18

6.3.4.1.1.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen¹⁰1.200,00 €
2,59 % vom ZeitwertBesondere Einrichtungen¹¹3.000,00 €
6,48 % vom ZeitwertBauschäden / -mängel¹²-5.000,00 €
-10,80 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)

-800,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

45.478,43 €

6.3.4.1.2.

Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.4.1.2.1.

Nebenrechnung NHK 2010 zu
Gebäude / Beschreibung / Berechnung

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11		Standardstufen				
		1	2	3	4	5
		615	685	785	945	1.180
Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9		50	50		
Heizung	9	100				
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 615 €/m² BGF	141,45 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 685 €/m² BGF	102,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 685 €/m² BGF	75,35 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 685 €/m² BGF	75,35 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 785 €/m² BGF	39,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 685 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 785 €/m² BGF	66,15 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 615 €/m² BGF	55,35 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 685 €/m² BGF	41,10 €/m² BGF
	Summe	683,10 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	1,89

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 48¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 48¹² Siehe Nebenrechnung auf Seite 48

6.3.4.1.2.2.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkon, obere Decke über den Kelleranbau	1.200,00 €
Summe	1.200,00 €

6.3.4.1.2.3.

Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Photovoltaikanlage	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

6.3.4.1.2.4.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹³ -
Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
allgemeiner Reparaturstau	5.000,00 €	5.000,00 €
Summe		-5.000,00 €

6.3.4.2.

Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 308.522,84 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5 % der Herstellungskosten bewertet.

5,00 % aus 308.522,84 € 15.426,14 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 15.426,14 €

Gesamtnutzungsdauer 80,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 12,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor - 13.112,22 €
hier: Wertminderung von 85,00 % der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt 2.313,92 €

¹³ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	46.278,43 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	2.313,92 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	51.661,64 €
 Vorläufiger Sachwert	100.253,99 €

6.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts, ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Markteinflüsse lassen sich nicht mit mathematischer Genauigkeit errechnen. Sie reflektieren Werteinflüsse aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation sowie typische wertrelevante Faktoren. Dabei spielt der Gesamteindruck einer Immobilie einschließlich seiner energetischen Qualität eine prägende Rolle. Das Ergebnis des vorläufigen Sachwertes ist auf seine Marktfähigkeit zu prüfen und ggf. durch Zu- oder Abschläge der Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Dazu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Marktanpassungsfaktoren ermittelt, welche aus der Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet wurden. Dabei wurden die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den nach dem Sachwertverfahren ermittelten Sachwerten gegenübergestellt. Diese empirisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können nur angewendet werden, wenn der Sachwertermittlung das gleiche Bewertungsmodell zugrunde liegt (Grundsatz der Modellkonformität).

Der Gutachterausschuss weist zu dem Modellwert einen Sachwertfaktor von 1,56 aus. Bedingt durch die einfache Ausstattung ist der Sachwertfaktor mittels

des hierfür ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Sachwertfaktor 1,56

Umrechnungskoeffizient 0,87

Ermittelter Sachwertfaktor 1,36

Der Sachwertfaktor wird objektbezogen mit 1,36 eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Eine sonstige, signifikant messbare Teilmarktsituation wurde nicht festgestellt.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	100.253,99 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur 36,00 %)	36.091,44 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	136.345,43 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier die der nicht selbstständig nutzbare Flächen	-7.800,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-800,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	127.745,43 €
Gerundeter Sachwert	rd. 128.000,00 €

6.3.4.5.

Begründungen zu den Faktoren

Wahl der NHK

Die NHK 2010 unterscheiden zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.
In die Kategorie Einfamilienhäuser fallen unter anderem:

- " freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- " Doppelhaushälfte / Reihenendhäuser
- " Reihemittelhäuser

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte.

Typ 2.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss

Ausstattungsstandard, Standardstufe

Der Ausstattungsstandard ist gemäß den zu den NHK-Typen ausgewiesenen Ausstattungsmerkmalen definiert.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den NHKs 2010 bereits berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Grundlage für die Sachwertberechnung ist, wie vorstehend dargestellt, das Sachwertmodell nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) sowie der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

Danach ist für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Das Bewertungsobjekt wurde um 1926 errichtet. Zum Stichtag ist das Gebäude 99 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist die Restnutzungsdauer bereits überschritten.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer wird entsprechend dem Modernisierungsgrad auf Grundlage des Modells des AGVGA ermittelt und mit 12 Jahren in Ansatz gebracht.

Wahl der Alterswertminderung

Modellkonform ist die Alterswertminderung linear zu berücksichtigen.

Baumängel & Bauschäden

Der Ausstattungsstandard wurde dem Alter des Gebäudes entsprechend gewählt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden prozentual mit 5 % vom Neuwert des Gebäudes in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparaturstau:

Bei der Wertermittlung gilt es auch ggf. Baumängel

und Bauschäden im Sinne von § 8 Immo-WertV zu berücksichtigen.

Der Reparaturstau (auch: fällige Instandhaltungsmaßnahmen) definiert einen Sammelbegriff für erforderliche oder in absehbarer Zeit fällige technische und wirtschaftliche Maßnahmen zur Beseitigung ggf. vorhandener (leichterer) Mängel und / oder Schäden.

Bei der Wertminderung aus Baumängeln und Bauschäden handelt es sich um einen Teilwert. Dieser ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht nach den vorstehenden Sätzen bereits erfasst wurden.

Dabei ist darauf zu achten, dass eine Doppelerfassung nicht erfolgt.

Eine randscharfe Kalkulation des Wertes ist nicht möglich, da

1. Teile der erforderlichen Investitionen das Schicksal des Gesamtobjektes teilen und damit auch einer entsprechenden Entwertung unterliegen;
2. nicht alle Maßnahmen unmittelbar erfolgen müssen und damit eine zeitliche Quotierung berücksichtigt werden muss;
3. die Bemessung eines Abschlages aus Reparaturstau im Rahmen üblicher Kaufpreisverhandlungen eine Verhandlungsgröße darstellt und damit nicht exakt zu fixieren ist.

Die Wertminderung aus dem Reparaturstau entspricht also nicht exakt dem Betrag der aufzuwendenden Kosten, sondern ist vergleichbar mit einem Verdachtsminderwert.

Der bauliche Zustand ist als unterdurchschnittlich anzusehen. Der Ausstattungsstandart (die Fensterqualität, der Umfang der Dämmung im Dachgeschoss bzw. im Bereich der Außenwände etc. sowie die Installationen (Sanitär und Elektro)) wurde bereits bei der Auswahl der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Zum Stichtag wurde ein allgemeiner Reparaturstau festgestellt. Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, wurden nicht bei dem allgemeinen Reparaturstau berücksichtigt. Baujahrs bedingte Risiken aus verbauten Materialien werden berücksichtigt.

Für den allgemeinen Reparaturstau werden Kosten in Höhe von 5.000,00 € berücksichtigt.

Wirtschaftliche Überalterung

Bei dem zu bewertenden Objekt kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, dies ist zu berücksichtigen, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind zum Beispiel erhebliche Ausstattungsmängel, un zweckmäßige Gebäudegrundrisse. Sachverständigenseits werden die erheblichen Ausstattungsmängel (nicht in jedem Raum ist eine Heizung, das Bad befindet sich im Keller) sowie der un zweckmäßigen Anordnung der Räume (nicht jeder Raum ist von einem Flur zugänglich, gefangene Räume) bei den Sachwertfaktoren mittels eines Abschlags in Form von Umrechnungskoeffizienten, siehe Grundstücksmarktbericht, berücksichtigt.

Sachwertfaktor 1,56

Umrechnungskoeffizient 0,87

Ermittelter Sachwertfaktor 1,36

7.

Verkehrswert

Verkehrswert

für das gesamte Grundstück
Clausenhof 37
42285 Wuppertal

Gemarkung

Barmen

Flur / Karte

380

Flurstück

502

Wertermittlungstichtag

05.11.2025

Verkehrswert / Marktwert

128.000,00 €

Belastungen nicht im Marktwert enthalten

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sind eingetragene Rechte in Abt. II des Grundbuches noch nicht berücksichtigt.

Wertmindernde Rechte liegen nicht vor.

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Sprockhövel, 30.03.2026

Iris Rathmann

8.

Rechte in Abt. II des Grundbuches

Beurteilung

lfd. Nr. 3

die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 108/25). Eingetragen am 21.07.2025

9.

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung						
		Länge m	Breite m	Faktor	Summe qm	
Erdgeschoss						
	Küche	3,80	3,46	1,00	13,15	qm
	Wohnzimmer	4,78	3,34	1,00	15,97	qm
		4,67	3,34	1,00	15,60	qm
	Schlafzimmer	3,79	3,46	1,00	13,11	qm
	WC 1	0,85	0,97	1,00	0,82	qm
	WC 2	0,84	0,94	1,00	0,79	qm
	Diele	1,74	4,46	1,00	7,76	qm
		0,85	2,00	-1,00	-1,70	qm
	Balkon	1,30	6,91	0,25	2,25	qm
1. Obergeschoss						
	Küche	3,81	3,45	1,00	13,14	qm
	Zimmer	4,86	3,33	1,00	16,18	qm
	Wohnzimmer	4,68	3,32	1,00	15,54	qm
	Schlafzimmer	3,67	3,45	1,00	12,66	qm
	Diele	1,74	3,46	1,00	6,02	qm
		0,85	1,50	-1,00	-1,28	qm
Dachgeschoss						
	Diele	2,35	1,95	1,00	4,58	qm
		1,95	0,70	-1,00	-1,37	qm
		1,95	0,70	-1,00	-1,37	qm
	Zimmer 1	3,75	5,60	1,00	21,00	qm
		3,75	0,70	-2,00	-5,25	qm
		3,75	0,70	-2,00	-5,25	qm
	Zimmer	3,64	4,77	1,00	17,36	qm

	3,64	0,70	-2,00	-5,10	qm
	3,64	0,70	-2,00	-5,10	qm
Bad	2,16	1,01	1,00	2,18	qm
	1,01	0,70	-1,00	-0,71	qm
	1,01	0,70	-1,00	-0,71	qm

Summe	150,31 qm				
-------	-----------	--	--	--	--

10. Verzeichnis der Anlagen

10.1. Fotos



Straßenansicht



Rückwertige Ansicht



Giebelansicht

10.2. Übersichtspläne

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

10.3. Altlastenauskunft

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

10.4. Baulastenauskunft

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

11. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

11.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwערtermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

11.2.

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

WoFG

Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004