

# Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

# Erika Schaks

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

---

## **Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 114/24**

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



### **Bewertung gemäß dem äußeren Anschein**

über das Grundstück: Gemarkung Langerfeld, Flur 464, Flurstück 126  
Mehrfamilienhaus  
Grundstraße 24  
42389 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2024

**Verkehrswert: 331.000,00 €**

# Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

# Erika Schaks

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 114/24

### Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Gemarkung Langerfeld, Flur 464, Flurstück 126 Mehrfamilienhaus
	Anschrift	Grundstraße 24 42389 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Langerfeld, Blatt 205, Gemarkung Langerfeld, Flur 464, Flurstück 126, groß 443 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	gemäß Klingelbeschriftung	3 WE vermietet 1 WE Eigennutzung
Bebauung	Es handelt sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, Unterkellerung sowie drei im Kellergeschoss integrierten Garagen (gemäß Bauakte) und einer zusätzlichen Einzelgarage, die an dem rechten Giebel angebaut wurde.	
Baujahr	um 1968	
Wohnfläche	rd. 346 m <sup>2</sup>	gemäß Bauakte
Ausstattung Wohnhaus	<b>Das Gebäude konnte nur eingeschränkt von der Straße her in Augenschein genommen werden.</b> Fenster soweit einsehbar Isolierverglasung älterer Bauart Elektrik nicht bekannt Sanitär nicht bekannt Heizung nicht bekannt	
Lage allgemein	- Wohn- und Mischgebiet - mittlere Wohnlage	
Liegenschaftszins	4,5 %	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	331.000,00 € Stichtag 04.12.2024	

## Inhaltsverzeichnis

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

## 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 Baulastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopien der Grundrisse (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 45 Seiten**, davon 30 Seiten Text und 15 Seiten Anlagen.

### 1 Unterlagen

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

### 2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 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 Az.: 400 K 114/24 Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Grundstraße 24 42389 Wuppertal
<b>Gegenstand der Bewertung</b>	<p>Gemarkung Langerfeld, Flur 464, Flurstück 126, bebaut mit einem unterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss nebst Garagenanbau.</p> <p>Das Gebäude wurde vermutlich um 1968 als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und später z.T. baulich verbessert bzw. verändert. Seit ca. 1980 wird das Gebäude als reines Mehrfamilienhaus genutzt. Aufgrund der Hanglage befinden sich im Kellergeschoss, gemäß Bauunterlagen, drei Garagen. Eine weitere Garage befindet sich giebelseitig rechts. Die Garagen sind über eine Zufahrt, links vom Gebäude, erreichbar.</p>
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>04.12.2024</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>Ortstermin      04.12.2024 Teilnehmer     die Sachverständige</p> <p>Der Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht.</p> <p>Alle wertrelevanten Eigenschaften wurden, soweit möglich, schriftlich fixiert.</p>

<p><b>Grundlagen der Gutachtererstellung</b></p>	<p>Die Gutachtererstellung 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.).</p>
<p><b>Verwendung</b></p>	<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>
<p><b>Anwendungsbereich</b></p>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>
<p><b>Gewerbebetrieb</b></p>	<p>nicht bekannt</p>
<p><b>Zubehör</b></p>	<p>nicht bekannt</p>
<p><b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b></p>	<p>gemäß Klingelbeschriftung      3 WE vermietet 1 WE Eigennutzung</p>
<p><b>Energieausweis</b></p>	<p>nicht bekannt</p>
<p><b>Denkmal</b></p>	<p>nein</p>
<p><b>Besonderheiten</b></p>	<p>Der Zugang zum Objekt wurde nicht gewährt. Nach Ablauf der gerichtlich festgesetzten Fristen wurde das Gutachten auf Grundlage des äußeren Anscheins sowie der Unterlagen aus der Bauakte erstellt.</p> <p>Aussagen zu Baulichkeiten und Einbauten basieren auf den vorliegenden amtlichen Genehmigungsunterlagen. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.</p>

<b>Überbau</b>	Es konnte augenscheinlich kein Überbau festgestellt werden.
----------------	---

#### 4 Gegenstand der Wertermittlung

##### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Langerfeld			
Blatt		205			
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Langerfeld	464	126	443 m <sup>2</sup>
		Gebäude- und Freifläche, Grundstraße 24			
Belastungen					
Abt. II	1	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

##### 4.2 Vorhandene Bebauung



Es handelt sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, Unterkellerung sowie drei im Kellergeschoss integrierten Garagen (gemäß Bauakte) und einer zusätzlichen Einzelgarage, die an dem rechten Giebel angebaut wurde. Das Gebäude wurde um 1968 als Wohn- und Geschäftshaus in Hanglage errichtet. Die ursprünglich gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss wurde mittlerweile in Wohnraum umgewandelt.

Der Zugang erfolgt von der Straße aus in einen zentralen Hausflur, der sämtliche Geschosse erschließt. Mit Ausnahme des Dachgeschosses ist das Haus als Zweispänner konzipiert (2 Wohnungen je Etage).

Das Gebäude macht insgesamt einen weitgehend nutzbaren Eindruck.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p> <p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.</p> <p>Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der</p>

	<p>Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.</p> <p>Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43.</p> <p>An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.</p> <p>Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn.</p> <p>Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen.</p> <p>Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.</p>
--	--

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Bezirk Quartier Lage	Langerfeld-Beyenburg Jesinghauser Str. nordwestlich Langerfeld Mitte
---------------------	----------------------------	--

Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2023	Fläche in km <sup>2</sup>	0,62
	Bevölkerung	1.982
	davon weiblich	995
	davon männlich	987
	davon Ausländer	540
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> )	3.197
	Ausländeranteil (in v.H.)	27,2
	sozialvers. Beschäftigte	682
	Arbeitslose	110
	Leistungsempfänger nach dem SGB II	351
zugelassene Kfz privater Halter	942	
nähere Umgebung	überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Mischbebauung unterschiedlicher Baujahr	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 1, AS 93) ca.	1,9 km
	Bushaltestelle ca.	0,2 km
	S-Bahn	0,8 km
	Intercitybahnanschluss Elberfeld ca.	7,0 km
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze.</li> <li>- im Objekt 4 Garagen.</li> </ul>	
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnstraße, Lärmimmissionen sind von der nahen B 7 zu erwarten.	
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten und diverse Schulen im erweiterten Umfeld</li> <li>- weitere Schulen im Bezirk, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar</li> </ul>	
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld</li> <li>- weitere Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Langerfeld Mitte</li> <li>- Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet</li> </ul>	
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als überwiegend mittlere Wohnlage (siehe Wohnlagenkarte der Stadt), im Sinne des Wuppertaler Mietspiegels, eingeordnet werden.	

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in fünf Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> <li>- sonstige</li> </ul> <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (Internet) folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan                   nein</li> <li>- Planungsrecht                   vermutlich § 34 BauGB</li> <li>- Flächennutzungsplan       Wohnen</li> </ul>
	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich, Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist der Sachverständige nicht berechtigt. Weiter muss auch mit Änderungen der Planung bezüglich der Bebaubarkeit gerechnet werden. Die Änderungen können durchaus kurzfristig erfolgen, so dass vor einer finanziellen Disposition immer eine Anfrage bei den maßgeblichen Behörden anzuraten ist. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>
Erschließung	<p>Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Grundstraße" erschlossen. Die Straße ist endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungsbeiträge sind derzeit nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann derzeit nicht beurteilt werden, wobei sich die Rechtslage diesbezüglich ohnehin im Änderungsstadium befindet.</p>
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Topographie	Gefälle in Richtung Süd-Südwest

## 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
510	443	1,15

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage der Flurkarte, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die bau-rechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen. Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Berechnung grob überschlägig erfolgen musste, da keine Planungs- und Genehmigungsunterlagen zur Verfügung standen.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur z.T. Planungs- und Genehmigungsunterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

In diesem Zusammenhang wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Bei allen nicht eingesehenen Bauteilen wurde durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt. Ferner konnten nur Teile des Grundstücks eingesehen werden, da der Zugang nicht ermöglicht wurde.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu erstellen.

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)	<p>Für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Zahl der Bewertungsfälle aus.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.</p>
Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	Das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertmittlung von Mehrfamilienhäusern 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. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage von Marktmieten festgestellt werden.
Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle nur bedingt aussagefähig. Vermietete Wohnhäuser 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>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert eines Mehrfamilienhauses, 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 Baubeschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme von außen sowie der Unterlagen aus der Bauakte. Eine Haftung auf Richtigkeit muss daher abgelehnt werden.**

<p>Art des Gebäudes</p>		<p>Mehrfamilienhaus</p>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>massiv</p>	
<p>Baujahr</p>	<p>vermutlich zwischen um 1968</p>	
<p>Geschosse Aufteilung soweit sichtbar</p>	<p>Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss</p>	<p>2 Einheiten 2 Einheiten 1 Einheit</p>
<p>Keller</p>	<p>ja, mit drei integrierten Garagen</p>	
<p>Eingang/Hausflur</p>	<p>Eingangstür Treppe Treppenpodeste</p>	<p>Kunststoff/Aluminium beschichtet mit Glaseinsatz und Oberlicht nicht bekannt nicht bekannt</p>
<p>Dachform</p>	<p>Satteldach mit Einzelgaupen</p>	

Dacheindeckung	soweit einsehbar Pfanneneindeckung
Dachentwässerung	soweit einsehbar Kunststoff/Zink/Kupfer
Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Außenwände	massiv
Fassade	Putzfassade, z.T. Klinker
Decken	massiv
Fußböden	vermutlich Estrich
Fußbödenbeläge	nicht bekannt
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Fenster	soweit einsehbar Isolierverglasung älterer Bauart
Türen	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	vermutlich gemäß dem Alter
Sanitär	nicht bekannt
Elektrik	nicht bekannt
Hausanschlüsse	vermutlich Strom, Wasser
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile	Gaupen, Überdachung

## Garage

Art des Gebäudes	Garage (Anbau)
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen
Dachkonstruktion	vermutlich massiv
Außenwände	massiv
Fassade	Putz
Tor	Tor

**Anmerkung:**

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

**11 Außenanlagen**

Anschlüsse und Leitungen, befestigte Flächen, Zufahrt usw.  
Die Außenanlagen werden, in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

**3 %,**

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

**12 Alterswertminderung**

**Wohngebäude**

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1975
Alter des Gebäudes gemäß angesetztter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	30
Alterswertminderung linear in %	62,50

**Garagen**

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr ca.	1975
Alter des Gebäudes gemäß angesetztter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	10
Alterswertminderung linear in %	83,33

## 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 bereinigten 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 Scha-

denkbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von "Kosten" sondern von "Wert".

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

Es konnten keine Bauschäden/Mängel festgestellt werden, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde. Das Risiko vorhandener und nicht erkannter Schäden wird im Risikoabschlag gewürdigt.

### **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 davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung gewährleistet ist.

### **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 Baulasten
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt werde aktuell keine Erschließungsbeiträge erhoben.
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 wurden im Rahmen dieser Bewertung <b>augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauungen</b> festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude, kann in diesem Gutachten <b>nicht</b> in allen Bereichen unterstellt werden. Da kein Zugang gewährt wurde, kann nicht eingeschätzt werden ob der Ausbauzustand den Unterlagen aus der Bauakte entspricht.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	nicht bekannt
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

#### 13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, das Grundstück konnte nicht betreten werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Mängel vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten.

Das sich daraus ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Der Risikoabschlag wird mit

**20 %**

veranschlagt.

#### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohnen- und Mischbebauung - mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- das Grundstück konnte nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden - augenscheinlich dem Alter entsprechender Zustand - augenscheinlich nutzbar

Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - weitere Einkaufsstrukturen im Umfeld - alle Schulformen im Stadtgebiet - alle infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb der Stadt
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 1
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,2 km entfernt

## 15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat

*Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Wert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	180,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	Richtwertnummer 1888
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	MI
Geschosse	II-V
GFZ	1,1

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Grundstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,15	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	180,00
* Faktor vorhandene GFZ	1,055
/ Faktor Richtwert GFZ	1,040
= angepasster Bodenrichtwert	182,60
* Größe in m <sup>2</sup>	443
= Bodenwert in €	80.890,10

## 16 Sachwertverfahren

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

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

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

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

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

## 16.2 Eingangsgroßen

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

## 16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

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

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

## 16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010 und des Marktberichtes. Im Gutachten werden nur die Ergebnisse aufgeführt, die Berechnungen sind Teil der Akte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Berechnungen auf der Basis der vorliegenden Unterlagen erfolgen mussten, da eigene Aufmaße vor Ort nicht möglich waren.

<b>Mehrfamilienhaus</b>	BGF in m <sup>2</sup>
Kellergeschoss ca.	168,00
Erdgeschoss	174,33
Obergeschoss	168,00
Dachgeschoss	168,00
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>678,33</b>

<b>Garage</b>	BGF in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	18,51
<b>Grundfläche gesamt ca.</b>	<b>18,51</b>

## 16.5 Berechnung der Sachwerte

	MFH	Garagen
01 Gebäude		
02 Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	678,33	18,51
03 * Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>	790,00	300,00
04 * Baukostenindex (2010)	1,847	1,847
05 = Gebäudeherstellungskosten in €	989.771,65	10.256,39
06 Alterswertminderung in %	62,50	83,33
07 - Alterswertminderung in €	618.607,28	8.546,65
08 = Gebäudezeitwert in €	371.164,37	1.709,74
09 Gebäudezeitwert gesamt in €		372.874,11
10 + Außenanlagen 3 % in €		11.186,22
11 + Bodenwert in €		80.890,10
12 = vorläufiger Sachwert in €		464.950,43
13 - 20 % Sicherheitsabschlag in €		92.990,09
14 = Sachwert in €		371.960,35

## 17 Ertragswertverfahren

Zum besseren Verständnis gibt die Sachverständige 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 ohne Bedeutung.

### 17.2 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

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

### 17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

#### Wohnflächen

Die Mieten gemäß Mietspiegel liegen zwischen 5,60 und 7,35 €/m<sup>2</sup> (6,49).

- Einstufung
- Wohnungen, die von 1961 bis 1977 bezugfertig wurden
  - mittlere Lage
  - mit Bad, WC, Heizung
  - Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage wird von einer mittlere Miete von

**6,50 €/m<sup>2</sup>**

ausgegangen.

#### Garagen

Für Garagen werden derzeit zwischen 40 und 70 € gezahlt. Unter Berücksichtigung der Größe Garagen wird im Weiteren von einer nachhaltig erzielbaren Miete von

**50,- €/Garage**

ausgegangen.

### 17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen basieren auf den amtlichen Genehmigungsunterlagen. Die Angaben konnten nicht verifiziert werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Wohnhaus	Wohnfläche gerundet in m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	131,00
1. Obergeschoss rd.	128,00
Dachgeschoss rd.	87,00
gesamt überschlägig	346,00

### 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, in Anlehnung an den Marktbericht, pauschal von

**18 %**

ausgegangen.

## 17.6 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 § 93 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Für Mehrfamilienhäuser wird im Marktbericht ein Zins von 4,5 genannt.

Die Berechnung basiert auf folgenden Werten:

- Miete 4,00 - 10,00 €/m<sup>2</sup>
- RND 30 - 57 Jahre
- Fläche 220 - 450 €/m<sup>2</sup>
- Einheiten 4-16

Bezüglich obiger Angaben ergibt sich keine Anpassung. Der Liegenschaftszins wird daher mit

**4,5 %**

in Ansatz gebracht.

## 17.7 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:      p = Liegenschaftszinssatz in %      (4,5 %)  
              n = Restnutzungsdauer in Jahren      (30 Jahre)  
              q = 1 + p/100      (1,045)

Berechnung:  $V = \frac{1,045^{30} - 1}{1,045^{30} * (1,045 - 1)}$

$V = 16,29$

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

## 17.8 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m <sup>2</sup>	6,50
02	* Wohnfläche in m <sup>2</sup>	346,00
03	= monatliche Miete in €	2.249,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnraum in €	26.988,00
06	+ jährlicher Rohertrag aus Garagen (4*50*12) in €	2.400,00
07	= jährlicher Rohertrag gesamt in €	29.388,00
08	- 18 % Bewirtschaftungskosten in €	5.289,84
09	= jährlicher Reinertrag in €	24.098,16
10	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	3.640,05
11	= jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage in €	20.458,11
12	Restnutzungsdauer in Jahren	30
13	Liegenschaftszinssatz in %	4,50
14	* Vervielfältiger	16,29
15	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	333.262,54
16	+ Bodenwert in €	80.890,10
17	= vorläufiger Ertragswert in €	414.152,64
18	- 20 % Sicherheitsabschlag in €	82.830,53
19	= Ertragswert in €	331.322,11

## 17.9 Plausibilitätsnachweis

Im Marktbericht wird ein Rohertragsfaktor für vergleichbare Immobilien von 14,5 genannt. Aus der obigen Ertragswertermittlung ergibt sich ein Rohertragsfaktor von rd. 14,1 (vor Anpassung). Die Plausibilität ist damit ausreichend nachgewiesen.

## 18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

### Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

## **Definition**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

## **Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das zu bewertende Objekt wurde Mitte der 1960er Jahre gebaut und später z.T. baulich verbessert/verändert. Das Gebäude ist augenscheinlich nutzbar.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Ertragswertverfahren herangezogen, das Sachwertverfahren dient zur Unterstützung der gefundenen Werte und zum zusätzlichen Nachweis der Plausibilität.

Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Wert werden nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

## **Ergebnis**

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

**331.000,00 €**

eingeschätzt:

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

Langenfeld den 27. März 2025

**Erika Schaks**

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Anlage 1



Foto 1: Vorderansicht



Foto 2: Vorderansicht  
und rechter  
Giebel mit Ga-  
rage



Foto 3: Gebäuderück-  
seite und lin-  
ker Giebel