

---

## Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 125/21

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:
1. Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 274  
Einfamilienhaus
  2. Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 276  
Garage

Falkenberg 123  
42113 Wuppertal

Wertermittlungstichtag: 26.07.2024

|                      |                                  |                     |
|----------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>Verkehrswert:</b> | <b>1. Flurstück 274 Wohnhaus</b> | <b>531.000,00 €</b> |
|                      | <b>2. Flurstück 276 Garage</b>   | <b>12.000,00 €</b>  |

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 125/21 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

|   |   |  |
|---|---|--|
|  | Objektart   | 1. Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 274<br>Einfamilienhaus<br>2. Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 276<br>Garage                        |
|   | Anschrift   | Falkenberg 123<br>42113 Wuppertal  |
|   | Grundbuch-<br>angaben   | Grundbuch von Elberfeld, Blatt 4921, Flur 445<br>lfd. Nr. 1 Flurstück 274, groß 823 m <sup>2</sup><br>lfd. Nr. 2 Flurstück 276, groß 31 m <sup>2</sup> |
| Belastungen   | erschließungsbedingte Dienstbarkeit<br>Stellplatz - Baulast   |  |
| Nutzung   | Eigennutzung  |  |
| Bebauung  | 1. Flurstück 274  | Einfamilienhaus  |
|   | 1. Flurstück 276  | Garage   |
| Wohnfläche  | ca. 120 m <sup>2</sup>  |  |
| Baujahr   | ca. 1967, später baulich verbessert   |  |
| Zustand Grundstück  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurde kein Zugang zum Grundstück gewährt, Das Grundstück war nur sehr eingeschränkt von der Straße her einsehbar.</li> <li>- gemäß äußerem Anschein, leicht vernachlässigt</li> </ul> |  |
| Ausstattung Wohnhaus  | Fenster   | Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Angaben des Eigentümers zu 4.1 im Grundbuch)   |
|   | Elektrik  | vermutlich erneuert  |
|   | Sanitär   | EG Gäste WC (gemäß Plan)<br>UG Bad mit WC (gemäß Plan)   |
|   | Heizung   | Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasser-Speicher (Angaben des Eigentümers zu 4.1 im Grundbuch)   |
| Lage allgemein  | Gemäß Wohnlagenkarte der Stadt Wuppertal, exklusive Wohnlage  |  |
| Liegenschaftszins   | 1. Einfamilienhaus  | 1,5 %  |
|   | 2. Garage   | 2,5 %  |
| Rohertrag (Miete)   | 9,80 €/m <sup>2</sup>   |  |
| Verkehrswert<br>Stichtag 26.07.2024   | 1. Flurstück 274 Wohnhaus   | 531.000,00 €   |
|   | 2. Flurstück 276 Garage   | 12.000,00 €  |

## Inhaltsverzeichnis

|        |  |        |
|--------|--|--------|
| 1      | Unterlagen   | - 5 -  |
| 2      | Literatur/Rechtsgrundlagen                                 | - 5 -  |
| 3      | Allgemeine Angaben   | - 6 -  |
| 4      | Gegenstand der Wertermittlung                              | - 8 -  |
| 4.1    | Grundbuchangaben   | - 8 -  |
| 4.2    | Vorhandene Bebauung  | - 8 -  |
| 4.2.1  | Flurstück 274  | - 8 -  |
| 4.2.2  | Flurstück 276  | - 9 -  |
| 5      | Lagebeschreibung   | - 9 -  |
| 5.1    | Makrolage  | - 9 -  |
| 5.2    | Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt       | - 11 - |
| 6      | Entwicklungszustand des Grundstücks                        | - 12 - |
| 7      | Art und Maß der baulichen Nutzung                          | - 13 - |
| 8      | Annahmen und Vorbehalte                                    | - 14 - |
| 9      | Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes               | - 14 - |
| 10     | Baubeschreibung Wohnhaus                                   | - 15 - |
| 11     | Außenanlagen   | - 17 - |
| 11.1   | Flurstück 274  | - 17 - |
| 11.2   | Flurstück 276  | - 17 - |
| 12     | Alterswertminderung  | - 17 - |
| 12.1   | Wohnhaus   | - 17 - |
| 12.2   | Garage   | - 17 - |
| 13     | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale            | - 18 - |
| 13.1   | Wert der schadhafte Bauteile                               | - 18 - |
| 13.2   | Altlasten  | - 19 - |
| 13.3   | Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV) | - 19 - |
| 13.4   | Sicherheitsabschlag  | - 20 - |
| 14     | Allgemeine Bewertung                                       | - 21 - |
| 15     | Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)            | - 21 - |
| 15.1   | Flurstück 274  | - 22 - |
| 15.2   | Flurstück 276  | - 22 - |
| 16     | Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)                     | - 23 - |
| 16.1   | Allgemeine Erläuterung zum Sachwert                        | - 23 - |
| 16.2   | Eingangsgrößen   | - 23 - |
| 16.3   | Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten              | - 24 - |
| 16.4   | Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)                     | - 24 - |
| 16.4.1 | Flurstück 274  | - 24 - |
| 16.4.2 | Flurstück 276  | - 25 - |
| 16.5   | Berechnung der Sachwerte                                   | - 25 - |
| 16.5.1 | Flurstück 274  | - 25 - |
| 16.5.2 | Flurstück 276  | - 25 - |
| 17     | Ertragswertverfahren                                       | - 26 - |
| 17.1   | Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert                     | - 26 - |
| 17.2   | Eingangsgrößen   | - 26 - |
| 17.3   | Nachhaltig erzielbare Miete                                | - 27 - |
| 17.3.1 | Flurstück 274  | - 27 - |
| 17.3.2 | Flurstück 276  | - 28 - |
| 17.4   | Angaben zu den Wohnflächen                                 | - 28 - |

|        |   |        |
|--------|---|--------|
| 17.5   | Bewirtschaftungskosten                  | - 28 - |
| 17.5.1 | Flurstück 274                           | - 29 - |
| 17.5.2 | Flurstück 276                           | - 29 - |
| 17.6   | Restnutzungsdauer                       | - 30 - |
| 17.6.1 | Flurstück 274                           | - 30 - |
| 17.6.2 | Flurstück 276                           | - 30 - |
| 17.7   | Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes  | - 30 - |
| 17.7.1 | Flurstück 274                           | - 30 - |
| 17.7.2 | Flurstück 276                           | - 30 - |
| 17.8   | Vervielfältiger                         | - 31 - |
| 17.8.1 | Flurstück 274                           | - 31 - |
| 17.8.2 | Flurstück 276                           | - 31 - |
| 17.9   | Berechnung des Ertragswertes            | - 31 - |
| 17.9.1 | Flurstück 274                           | - 31 - |
| 17.9.2 | Flurstück 276                           | - 32 - |
| 18     | Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB | - 33 - |

## Anlagenverzeichnis

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

**Das Gutachten umfasst insgesamt 50 Seiten**, davon 34 Seiten Text und 16 Seiten Anlagen.

## **1           Unterlagen**

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

## **2           Literatur/Rechtsgrundlagen**

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/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<br>Zwangsversteigerung<br>Eiland 2<br>42103 Wuppertal  |
| <b>Auftragnehmer</b>                    | Sachverständigenbüro<br>Bernd Schürkämper<br>Lärchenweg 44<br>40764 Langenfeld   |
| <b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b> | Falkenberg 123<br>42113 Wuppertal  |
| <b>Gegenstand der Bewertung</b>         | 1. Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 274 ein zweigeschossiges (EG und UG) Einfamilienhaus mit Flachdach, ca. 1967 in Hangbebauung errichtet.<br><br>2. Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 276 Garage mit Flachdach als Reihengarage   |
| <b>Zweck der Wertermittlung</b>         | Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren (Aufhebung der Gemeinschaft)   |
| <b>Bewertungsstichtag</b>               | <b>26.07.2024</b>  |
| <b>Ortsbesichtigung</b>                 | Ortstermin 26.07.2024<br><br>Teilnehmer: - der Sachverständige<br><br>Da der Zugang nicht ermöglicht wurde, musste die Verkehrswertermittlung gemäß dem äußeren Anschein erfolgen. Die Besichtigung von außen fand nach Ablauf der vom Gericht gesetzten Fristen, am 26.07.2024 statt.<br><br>Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden, soweit möglich schriftlich fixiert. |

|   |   |
|---|---|
| <b>Grundlagen der Gutachtererstellung</b> | <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> |
| <b>Verwendung</b>                         | <p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>  |
| <b>Anwendungsbereich</b>                  | <p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten).</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p>   |
| <b>Gewerbebetrieb</b>                     | nicht ersichtlich   |
| <b>Zubehör</b>                            | nicht ersichtlich   |
| <b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>       | Eigennutzung  |
| <b>Energieausweis</b>                     | liegt nicht vor   |
| <b>Besonderheiten</b>                     | <p>Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Es wurden Grundrisse und Berechnungen aus der amtlichen Bauakte als Grundlage gewählt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das zur Verfügung stehende Material auf alle baugleichen Gebäude bezieht und unter Falkenberg 125 gespeichert wurde. Für die Richtigkeit in Bezug auf das Gebäude Falkenberg 123 kann keine Haftung übernommen werden.</p>  |

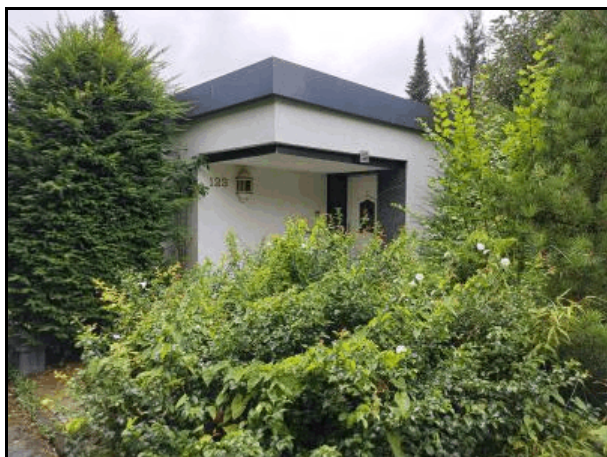
## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

|                     |          |   |
|---------------------|----------|---|
| Grundbuch von       | lfd. Nr. | Elberfeld   |
| Blatt               |          | 4921  |
| Bestandsverzeichnis | 4        | Gemarkung Flur Flurstück Größe<br>Elberfeld 445 274 823 m <sup>2</sup><br>Gebäude- und Freifläche, Falkenberg 123             |
|                     | 6        | Elberfeld 445 276 31 m <sup>2</sup><br>Gebäude- und Freifläche, Falkenberg  |
| Belastungen         |          |   |
| Abt. II             | 3        | Beschränke persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Niederschlagswasserkanalleitungsrecht verbunden mit einem Betretungsrecht) |
|                     | 6        | Zwangsversteigerungsvermerk   |
|                     | 7        | Zwangsversteigerungsvermerk   |
| Abt. III            |          | nicht wertrelevant  |

### 4.2 Vorhandene Bebauung

#### 4.2.1 Flurstück 274



Ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach, von Südost nach Nordwest in den Hang gebaut. Das Wohnhaus wurde ca. 1967 erbaut und ab 2007 saniert bzw. baulich verbessert. Das Dach wurde ca. 2013 grundlegend erneuert und eine Photovoltaikanlage installiert. Weiter wurde vor ca. 3 Jahren eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Speicher eingebaut (Angaben des Mit Eigentümers zu 4.1 im Grundbuch).

Das Objekt hinterlässt von außen einen etwas vernachlässigten Eindruck, was vor allem auf den Zustand der Außenanlagen zurückzuführen ist.



#### 4.2.2 Flurstück 276



Garage als Reihengarage mit Flachdach.

### 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</p> |

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.

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.

Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.

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.

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.

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.

Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend.

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen.</p> <p>Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.</p> |
|--|--|

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

|   |   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
|---|---|-------------------------------------|--------|-----------------------|--------|----------------|--------|--------------------------------------|--------|-----------------|-----|---|-------|---------------------------|-----|-------------|----|------------------------------------|----|---------------------------------|-------|
| Lage im Stadtgebiet                               | Himmelsrichtung ca. 4,4 km südlichwestlich Elberfeld-Mitte<br>Bezirk Uellendahl-Katernberg<br>Quartier Beek<br>Lage nordwestlich A 46   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2023             | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Fläche in km<sup>2</sup></td> <td style="text-align: right;">1,75</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerung</td> <td style="text-align: right;">2.953</td> </tr> <tr> <td>davon weiblich</td> <td style="text-align: right;">1.552</td> </tr> <tr> <td>davon männlich</td> <td style="text-align: right;">1.401</td> </tr> <tr> <td>davon Ausländer</td> <td style="text-align: right;">149</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: right;">1.687</td> </tr> <tr> <td>Ausländeranteil (in v.H.)</td> <td style="text-align: right;">5,0</td> </tr> <tr> <td>Arbeitslose</td> <td style="text-align: right;">46</td> </tr> <tr> <td>Leistungsempfänger nach dem SGB II</td> <td style="text-align: right;">41</td> </tr> <tr> <td>zugelassene Kfz privater Halter</td> <td style="text-align: right;">2.226</td> </tr> </table> | Fläche in km <sup>2</sup>           | 1,75   | Bevölkerung           | 2.953  | davon weiblich | 1.552  | davon männlich                       | 1.401  | davon Ausländer | 149 | Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> ) | 1.687 | Ausländeranteil (in v.H.) | 5,0 | Arbeitslose | 46 | Leistungsempfänger nach dem SGB II | 41 | zugelassene Kfz privater Halter | 2.226 |
| Fläche in km <sup>2</sup>                         | 1,75  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Bevölkerung                                       | 2.953   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| davon weiblich                                    | 1.552   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| davon männlich                                    | 1.401   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| davon Ausländer                                   | 149   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> ) | 1.687   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Ausländeranteil (in v.H.)                         | 5,0   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Arbeitslose                                       | 46  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Leistungsempfänger nach dem SGB II                | 41  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| zugelassene Kfz privater Halter                   | 2.226   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| nähere Umgebung                                   | reine Wohnsiedlung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Verkehrsanbindung                                 | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Autobahnanschluss (A 46, AS 32) ca.</td> <td style="text-align: right;">2,3 km</td> </tr> <tr> <td>Bushaltestelle ab ca.</td> <td style="text-align: right;">0,3 km</td> </tr> <tr> <td>S-Bahn ca.</td> <td style="text-align: right;">3,6 km</td> </tr> <tr> <td>Intercitybahnanschluss Elberfeld ca.</td> <td style="text-align: right;">5,0 km</td> </tr> </table>  | Autobahnanschluss (A 46, AS 32) ca. | 2,3 km | Bushaltestelle ab ca. | 0,3 km | S-Bahn ca.     | 3,6 km | Intercitybahnanschluss Elberfeld ca. | 5,0 km |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Autobahnanschluss (A 46, AS 32) ca.               | 2,3 km  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Bushaltestelle ab ca.                             | 0,3 km  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| S-Bahn ca.  | 3,6 km  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Intercitybahnanschluss Elberfeld ca.              | 5,0 km  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Parkplätze  | Im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze.  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Immissionen                                       | Das Objekt liegt in einer Wohnstraße, Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.   |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |
| Schulen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten, Grundschulen, Gesamtschule im erweiterten Umfeld</li> <li>- weitere Schulen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar</li> </ul>  |                                     |        |                       |        |                |        |                                      |        |                 |     |   |       |                           |     |             |    |                                    |    |                                 |       |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Einkauf usw.               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld</li> <li>- Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. in Katernberg</li> <li>- großflächige Einkaufszentren im Stadtgebiet</li> <li>- Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet</li> </ul> |
| insgesamte Lagebeurteilung | Die Wohnlage kann als gehobene (exklusive) Wohnlage, im Sinne des Wuppertaler Mietspiegels, eingeordnet werden.   |

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

|                          |  |
|--------------------------|--|
| allgemeine Erläuterungen | <p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p> |
| Baurecht                 | <p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt (Internet) folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan rechtskräftig seit B 1.079 10.11.2008</li> <li>- Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- o (offene Bebauung)</li> <li>- 0,4 (GRZ 0,4)</li> <li>- FD (Flachdach)</li> <li>- WR (reines Wohngebiet)</li> </ul> </li> <li>- Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB</li> <li>- Flächennutzungsplan Wohnbaufläche</li> </ul>  |

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | <p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>   |
| Erschließung         | <p>Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Falkenberg" erschlossen. Die Straße ist im maßgeblichen Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungsbeiträge werden gemäß aktueller Gesetzgebung nicht mehr erhoben.</p> <p>Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden</p> |
| Grundstückszuschnitt | <p>1. Flurstück 274 regelmäßig<br/>2. Flurstück 276 regelmäßig</p>   |
| Topographie          | <p>1. Flurstück 274 Gefälle in Richtung Nordwest<br/>2. Flurstück 276 vorwiegend eben</p>  |

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

### nur auf Flurstück 274 bezogen

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

| gesamte überbaute Fläche in m <sup>2</sup> | maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | GRZ  |
|--|--|------|
| 101  | 823  | 0,12 |

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

| gesamte überbaute Fläche in m <sup>2</sup> | maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | GFZ  |
|--|--|------|
| 203  | 823  | 0,25 |

Die Berechnung der GFZ erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, grob überschlägig und dient ausschließlich zur Bestimmung des Bodenwertes im Bodenrichtwertverfahren. Die baurechtlich relevante GFZ kann hiervon abweichen.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich und eine Außenbesichtigung nur von der Straße, her stark eingeschränkte, erfolgen. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren daher auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Unterlagen des Miteigentümers zu 4.1 im Grundbuch, sowie Vermutungen und Schätzungen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen den zur Verfügung gestellten bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung war nicht möglich, eine Gewähr für die Richtigkeit kann daher nicht übernommen werden.

Für die von **Behörden, Eigentümern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Teilung, Aufteilung, Kosten, usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

**Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.**

**In diesem Zusammenhang muss an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, das Planungsunterlagen aus dem Archiv der Stadt Wuppertal nur begrenzt zur Verfügung gestellt werden konnten.**

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Wahl des Wertermittlungsverfahrens | Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Sachwertverfahren</b> herangezogen werden.   |
| Begründung                         | Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist. |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Vergleichswertverfahren           | <p>Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.</p>       |
| Ertragswertverfahren              | <p>Das Ertragswertverfahren ist aussagefähig, da in Großstädten immer mehr Einfamilienhäuser vermietet werden und als Geldanlage dienen. Das Verfahren dient daher zur Überprüfung der Plausibilität.</p>  |
| Sachwertverfahren                 | <p>Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und sachlich angezeigt.</p>   |
| Konsequenz für die Vorgehensweise | <p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.</p> |

## 10 Baubeschreibung Wohnhaus

|                  |  |                 |
|------------------|--|-----------------|
| Art des Gebäudes |  | Einfamilienhaus |
|------------------|--|-----------------|

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Konstruktion                       | vermutlich überwiegend massiv  |
| Baujahr                            | ca. 1967, später baulich verbessert  |
| Geschosse                          | Untergeschoss<br>Erdgeschoss   |
| Eingang                            | Kunststoff mit Glasausschnitt  |
| Dachform                           | Flachdach  |
| Dacheindeckung                     | vermutlich Bitumen-Dachbahnen  |
| Dachentwässerung                   | vermutlich innenliegend  |
| Dachkonstruktion                   | vermutlich massiv  |
| Außenwände                         | massiv   |
| Fassade                            | Putz mit Anstrich und Wärmedämmung, z.T. Schieferschindeln                                   |
| Decken                             | vermutlich massiv  |
| Fußböden                           | vermutlich Estrich   |
| Fußbödenbeläge                     | nicht bekannt  |
| Innenwände                         | vermutlich überwiegend massiv  |
| Fenster                            | Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Angaben des Eigentümers zu 4.1 im Grundbuch)         |
| Türen                              | nicht bekannt  |
| Wärme- und Schallschutz            | wurde erneuert   |
| Sanitär                            | EG Gäste WC (gemäß Plan)<br>UG Bad mit WC (gemäß Plan)                                       |
| Elektrik                           | vermutlich erneuert  |
| Hausanschlüsse                     | Strom, Gas, Wasser, Kanal  |
| Heizung                            | Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasser-Speicher (Angaben des Eigentümers zu 4.1 im Grundbuch) |
| Hausentwässerung                   | öffentlicher Kanal   |
| besondere Bauteile / Einrichtungen | Lichtschächte, Photovoltaikanlage  |

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

Befestigter Eingang , flache Begrenzungsmauer, Grünflächen, Terrasse, usw.

Die Außenanlagen werden, in Anlehnung an die Wert R, pauschal wie folgt in Ansatz gebracht:

### 11.1 Flurstück 274

(Wohnhaus) mit 5 %,

### 11.2 Flurstück 276

(Garage) mit 3 %,

## 12 Alterswertminderung

### 12.1 Wohnhaus

|   |       |
|---|-------|
| Bewertungsjahr                                      | 2024  |
| theoretisches Baujahr ca.                           | 1998  |
| Alter des Gebäudes gemäß angesetztter RND in Jahren | 26    |
| übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren               | 80    |
| Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren        | 54    |
| Alterswertminderung linear in %                     | 32,50 |

### 12.2 Garage

|   |       |
|---|-------|
| Bewertungsjahr                                      | 2024  |
| theoretisches Baujahr ca.                           | 1977  |
| Alter des Gebäudes gemäß angesetztter RND in Jahren | 47    |
| übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren               | 60    |
| Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren        | 13    |
| Alterswertminderung linear in %                     | 78,33 |

## 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 berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Scha-



|                         |  |
|-------------------------|--|
| Grundbuch Abt. II       | <p>lfd. Nr. 3 betrifft beide Flurstücke<br/>Beschränke persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Niederschlagswasserkanalleitungsrecht verbunden mit einem Betretungsrecht)</p> <p>Die eingetragene Dienstbarkeit ist erschließungsbingt und sichert auch die Erschließung der belasteten Grundstücke.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>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.</p> |
| Überbauung              | <p>Der Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens <b>augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung</b> festgestellt.</p>   |
| Baugrund                | <p>Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.</p>  |
| baurechtliche Legalität | <p>Es wird von baulicher Legalität ausgegangen. Ob der tatsächliche Ausbauzustand den Genehmigungsunterlagen entspricht, kann nicht beurteilt werden. Eine Gewähr kann daher nicht übernommen werden.</p>  |
| Denkmalschutz           | nein   |
| Mietpreisbindung        | nein   |
| Hausschwamm             | nicht bekannt  |
| weitere Lasten          | Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.   |

### 13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Es ist daher nicht auszuschließen, bzw. wahrscheinlich, dass Mängel vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht festgestellt werden konnten.

Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Das sich aus o.a. Erkenntnissen ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

**15 %**

in Ansatz gebracht.

#### **14 Allgemeine Bewertung**

|  |   |
|--|---|
| Wohnlage allgemein                             | Gemäß Wohnlagenkarte der Stadt Wuppertal, exklusive Wohnlage.   |
| Zustand Gebäude und Außenanlagen               | - Es wurde kein Zugang zum Grundstück gewährt, Das Grundstück war nur sehr eingeschränkt von der Straße her einsehbar.<br>- gemäß äußerem Anschein, leicht vernachlässigt       |
| Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw. | - keine Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld<br>- Grundschulen, Gesamtschule, Kindergärten im erweiterten Umfeld<br>- alle Schulformen im Stadtgebiet<br>- Rathaus, Polizei in Mitte |
| Straßenanbindung                               | - ca. 2,3 km zur A 46   |
| öffentliche Verkehrsmittel                     | - Bushaltestelle ca. 0,3 km   |

#### **15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)**

Zitat

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

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist

auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt. Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

#### Angaben zum Richtwertgrundstück

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024) | <b>410,00 €/m<sup>2</sup></b>              |
| Lage                                 | Richtwertnummer 1212                       |
| Bodenrichtwertkennung                | zonal                                      |
| Beitragszustand                      | erschließungsbeitragsfrei (ebf) gem. BauGB |
| Nutzungsart                          | Wohnbebauung                               |
| Geschosse                            | I-II                                       |
| Größe                                | 800  |

#### Angaben zum Bewertungsobjekt

|                     |            |                          |
|---------------------|------------|--------------------------|
| Lage/Beschaffenheit | Falkenberg | vergleichbar/wertneutral |
| Beitragszustand     | ebf.       | vergleichbar/wertneutral |
| Nutzungsart         | Wohnen     | vergleichbar/wertneutral |
| Geschosse           | I-II       | vergleichbar/wertneutral |
| Größe               | 823        | vergleichbar/wertneutral |

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

#### 15.1 Flurstück 274

|  |            |
|--|------------|
| Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>           | 410,00     |
| * Anpassungsfaktor Grundstücksbeschaffenheit | 0,90       |
| * Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>         | 823        |
| = Bodenwert in €                             | 303.687,00 |

#### 15.2 Flurstück 276

|  |           |
|--|-----------|
| Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>           | 410,00    |
| * Anpassungsfaktor Grundstücksbeschaffenheit | 0,90      |
| * Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>         | 31        |
| = Bodenwert in €                             | 11.439,00 |

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

### **16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert**

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

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

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

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

### **16.2 Eingangsgrößen**

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

### 16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

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

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

### 16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

#### 16.4.1 Flurstück 274

| Wohnhaus                      | BGF in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|
| Erdgeschoss rd.               | 102,11                |
| Untergeschoss rd.             | 100,80                |
| <b>Grundfläche gesamt ca.</b> | <b>202,91</b>         |



## 16.4.2 Flurstück 276

| Garage                        | BGF in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|
| Erdgeschoss rd.               | 19,41                 |
| <b>Grundfläche gesamt ca.</b> | <b>19,41</b>          |

## 16.5 Berechnung der Sachwerte

### 16.5.1 Flurstück 274

|    |  |            |
|----|--|------------|
| 01 |  | Wohnhaus   |
| 02 | Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 rd. m <sup>2</sup> | 203,00     |
| 03 | * Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>   | 1.180,00   |
| 04 | * Baukostenindex (2010)                                    | 1,828      |
| 05 | = Gebäudeherstellungskosten in €                           | 437.879,12 |
| 06 | Alterswertminderung in %                                   | 32,50      |
| 07 | - Alterswertminderung in €                                 | 142.310,71 |
| 08 | = Gebäudezeitwert in €                                     | 295.568,41 |
| 09 | + Außenanlagen 5 % in €                                    | 14.778,42  |
| 10 | + Zeitwert besondere Bauteile/Einbauten in €               | 10.500,00  |
| 11 | + Bodenwert in €   | 303.687,00 |
| 12 | = vorläufiger Sachwert in €                                | 624.533,83 |
| 13 | * Sachwertfaktor (siehe Anmerkung)                         | 1,00       |
| 14 | = angepasster vorläufiger Sachwert                         | 624.533,83 |
| 15 | - 15 % Risikoabschlag in €                                 | 93.680,07  |
| 16 | = Sachwert in €  | 530.853,75 |

Sachwertfaktor:

Im Marktbericht wird ein Sachwertfaktor von 0,96 empfohlen. Der Faktor bleibt, aufgrund der exklusiven Lage des Objektes, unberücksichtigt.

### 16.5.2 Flurstück 276

|    |  |        |
|----|--|--------|
| 01 |  | Garage |
| 02 | Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m <sup>2</sup> rd. | 19,00  |
| 03 | * Normalherstellungskosten gewichtet in €/m <sup>2</sup>   | 300,00 |

|    |   |                                |           |
|----|---|--------------------------------|-----------|
| 04 | * | Baukostenindex (2010)          | 1,828     |
| 05 | = | Gebäudeherstellungskosten in € | 10.419,60 |
| 06 |   | Alterswertminderung in %       | 78,33     |
| 07 | - | Alterswertminderung in €       | 8.161,67  |
| 08 | = | Gebäudezeitwert in €           | 2.257,93  |
| 09 | + | Außenanlagen 3 % in €          | 67,74     |
| 10 | + | Bodenwert in €                 | 11.439,00 |
| 11 | = | vorläufiger Sachwert in €      | 13.764,67 |
| 12 | - | 15 % Risikoabschlag in €       | 2.064,70  |
| 13 | = | Sachwert in €                  | 11.699,97 |

## 17 Ertragswertverfahren

Zum besseren Verständnis hier einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

### 17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert uninteressant.

### 17.2 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

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

### **17.3 Nachhaltig erzielbare Miete**

#### **17.3.1 Flurstück 274**

##### **Wohnungen**

Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die vor 1961 bis 1977 bezugfertig wurden
- gute Lage
- über 90 m<sup>2</sup>
- 4,89 - 6,47 €/m<sup>2</sup> (5,64)

Folgende Anpassungen sind möglich:

- + 0,13 €/m<sup>2</sup> für zusätzliche WC
- + 0,34 €/m<sup>2</sup> für Garten
- + 0,19 €/m<sup>2</sup> für moderne Heizung
- + 0,17 €/m<sup>2</sup> für Dämmung der Außenwände
- + 1,14 €/m<sup>2</sup> für gute Wohnlage

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

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

**9,80 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt.

### 17.3.2 Flurstück 276

#### Garage

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

**55,00 €**

veranschlagt.

### 17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, grob überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung war nicht möglich. Nutzflächen wie Kellerräume, Verkehrsflächen usw. bleiben hier unberücksichtigt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben von Eigentümern wird an dieser Stelle ausdrücklich ausgeschlossen.

Flächenangaben in der alten Berechnung aus dem Jahr 1967

|                                 | Wohnfläche im m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|------------------------------|
| Erdgeschoss ca.                 | 83,61                        |
| Untergeschoss ca.               | 40,41                        |
| Wohnfläche gesamt nach Plan ca. | 124,02                       |
| * Anpassungsfaktor Putz         | 0,97                         |
| Wohnfläche nach DIN 283 ca.     | 120,30                       |

### 17.5 Bewirtschaftungskosten

*Zitat*

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

#### Verwaltungskosten

*Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die*

*Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.*

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual ( Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

### **Instandhaltungskosten**

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

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

### **Mietausfallwagnis**

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

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

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

#### **17.5.1 Flurstück 274**

Im Weiteren wird pauschal von

**19 %**

ausgegangen.

#### **17.5.2 Flurstück 276**

Im Weiteren wird pauschal von

**12 %**

ausgegangen.

## **17.6 Restnutzungsdauer**

### **17.6.1 Flurstück 274**

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt Alterswertminderung bereits ermittelt. Sie beträgt 54 Jahre. Dabei wurde fortlaufende Instandsetzung unterstellt.

### **17.6.2 Flurstück 276**

Die Restnutzungsdauer wurde im Punkt Alterswertminderung bereits ermittelt. Sie beträgt 13 Jahre. Dabei wurde fortlaufende Instandsetzung unterstellt.

## **17.7 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird. Er ist zu vergleichen mit Zinsen aus anderen Geldanlagen, die, wie die Immobilie, als langfristige und sichere Geldanlage gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem so genannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, desto kleiner der gezahlte Zins. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 193 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal wurden keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Die Literatur geht derzeit von Zinssätzen zwischen 1,0 und 4,5 % aus.

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

Zinserhöhend wirken: - Marktsituation verhalten

### **17.7.1 Flurstück 274**

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

**1,5 %**

angesetzt.

### **17.7.2 Flurstück 276**

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

**2,5 %**

angesetzt.

## 17.8 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in %  
n = Restnutzungsdauer in Jahren  
q = 1 + p/100

### 17.8.1 Flurstück 274

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (1,5 %)  
n = Restnutzungsdauer in Jahren (54 Jahre)  
q = 1 + p/100 (1,015)

Berechnung:  $V = \frac{1,015^{54} - 1}{1,015^{54} * (1,015 - 1)}$

V = 36,83

### 17.8.2 Flurstück 276

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (2,5 %)  
n = Restnutzungsdauer in Jahren (13 Jahre)  
q = 1 + p/100 (1,025)

Berechnung:  $V = \frac{1,025^{13} - 1}{1,025^{13} * (1,025 - 1)}$

V = 10,98

## 17.9 Berechnung des Ertragswertes

### 17.9.1 Flurstück 274

|    |   |           |
|----|---|-----------|
| 01 | nachhaltig erzielbare Miete in €/m <sup>2</sup> | 9,80      |
| 02 | * Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>           | 120,00    |
| 03 | = monatliche Miete in €                         | 1.176,00  |
| 04 | * Monate im Jahr                                | 12,00     |
| 05 | = jährlicher Rohertrag aus Wohnflächen in €     | 14.112,00 |

|    |   |  |            |
|----|---|--|------------|
| 06 | - | 19 % Bewirtschaftungskosten in €                         | 2.681,28   |
| 07 | = | jährlicher Reinertrag in €                               | 11.430,72  |
| 08 | - | Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in € | 3.055,31   |
| 09 | = | marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in € | 8.375,42   |
| 10 |   | Restnutzungsdauer in Jahren                              | 54         |
| 11 |   | Liegenschaftszinssatz in %                               | 1,50       |
| 12 | * | Vervielfältiger  | 36,83      |
| 13 | = | Ertragswert der baulichen Anlage in €                    | 308.466,53 |
| 14 | + | Bodenwert zugeordnet in €                                | 203.687,00 |
| 15 | + | restlicher Bodenwert                                     | 100.000,00 |
| 16 | = | vorläufiger Ertragswert in €                             | 612.153,53 |
| 17 | - | 15 % Sicherheitsabschlag in €                            | 91.823,03  |
| 18 | = | Ertragswert in €   | 520.330,50 |

Anmerkung.

Der zugeordnete Bodenwert wurde gedämpft, da der tatsächliche Bodenwert in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum möglichen Ertrag des Gebäudes steht. Eine ungefilterte Übernahme des Bodenwertes hätte zu einer ungerechtfertigten Verringerung des Gesamtwertes geführt.

### 17.9.2 Flurstück 276

|    |   |  |           |
|----|---|--|-----------|
| 01 |   | nachhaltig erzielbare Miete in €/m <sup>2</sup>          | 55,00     |
| 02 | * | Monate im Jahr   | 12,00     |
| 03 | = | jährlicher Rohertrag in €                                | 660,00    |
| 04 | - | 12 % Bewirtschaftungskosten in €                         | 79,20     |
| 05 | = | jährlicher Reinertrag in €                               | 580,80    |
| 06 | - | Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in € | 285,98    |
| 07 | = | marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in € | 294,83    |
| 08 |   | Restnutzungsdauer in Jahren                              | 13        |
| 09 |   | Liegenschaftszinssatz in %                               | 2,50      |
| 10 | * | Vervielfältiger  | 10,98     |
| 11 | = | Ertragswert der baulichen Anlage in €                    | 3.237,18  |
| 12 | + | Bodenwert zugeordnet in €                                | 11.439,00 |
| 13 | = | vorläufiger Ertragswert in €                             | 14.676,18 |
| 14 | - | 15 % Sicherheitsabschlag in €                            | 2.201,00  |
| 15 | = | Ertragswert in €   | 12.475,18 |



## 18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

### Zitat § 194 BauGB

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

### Definition

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

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich ca. 1967 erbaut und später baulich verbessert. Der bauliche Zustand ist, dem äußeren Anschein nach, insgesamt ordentlich und kann als umfassend modernisiert eingestuft werden.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren herangezogen, das Ertragswertverfahren dient der Unterstützung der gefundenen Werte.

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

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die Verkehrswert des Objektes Falkenberg 123 in Wuppertal wie folgt eingeschätzt:

- |    |                               |                     |
|----|-------------------------------|---------------------|
| 1. | <b>Flurstück 274 Wohnhaus</b> | <b>531.000,00 €</b> |
| 2. | <b>Flurstück 276 Garage</b>   | <b>12.000,00 €</b>  |

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

Langenfeld den 13. Juni 2024

**Bernd Schürkämper**

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



Foto 1: Vorderansicht



Foto 2: Seitenansicht



Foto 3: Garage