



Amtsgericht Wuppertal  
Justizzentrum Eiland 2  
42103 Wuppertal

Von der Industrie- und  
Handelskammer zu Dortmund  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.  
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40  
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34  
Fax 02 31.55 74 09 35

04.09.2025

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

## **Gutachten**

### **zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch**

**für das mit einem Einfamilienhaus, 6 Garagen und einem Lagergebäude bebaute Grundstück Am Kraftwerk 7 in 42369 Wuppertal**



<b>Geschäftsnummer:</b>	400 K 148/24
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Einfamilienhaus, 6 Garagen und Lagergebäude
<b>Verkehrswert:</b>	381.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung .....	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4
3. Grundlagen des Gutachtens .....	5
4. Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1. Lage und Einbindung .....	6
4.2. Eigenschaften .....	8
4.3. Erschließungszustand .....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....	11
5. Gebäudebeschreibung .....	12
5.1. Ausführung und Ausstattung .....	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand .....	15
6. Verkehrswertermittlung .....	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
6.2. Bodenwertermittlung .....	17
6.3. Vergleichswertermittlung .....	18
6.4. Sachwertermittlung .....	20
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	22
7. Verkehrswert .....	23
8. Anlagen .....	25
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	25
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	26
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	28
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....	31
Anlage 5 – Fotodokumentation .....	32

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 30.12.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Ronsdorf Blatt 1739

Gemarkung Ronsdorf, Flur 24, Flurstück 5, Gebäude- und Freifläche, Am Kraftwerk 7, 42369 Wuppertal

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.06.2025, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Einfamilienhaus, 6 Garagen und Lagergebäude

Grundstücksfläche: 1.040 m<sup>2</sup>      Bodenwert: 197.000,00 €

Hauptnutzung	Lage	Wohn-/ Nutzfläche
Wohnen	Einfamilienhaus	rd. 69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Lagergebäude	rd. 90 m <sup>2</sup>
6 Garagen		./.

Baujahr: Nicht bekannt      Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 411.000,00 €      Vorläufiger Vergleichswert: 374.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abstandsflächenbaulast -250,00 €

**Verkehrswert: 381.000,00 €      Wertermittlungstichtag: 30.06.2025**

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 07.01.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 07.01.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag  
vom 07.01.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom  
05.12.2024

Ortsbesichtigung: 30.06.2025

**Hinweis:** Zur Ortsbesichtigung war lediglich der an das Einfamilienhaus  
angrenzende Raum des Lagergebäudes zugänglich, der übrige  
Teil des Lagergebäudes konnte nicht besichtigt werden.  
Ebenfalls nicht zugänglich waren die Garagen.



Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Ronsdorf  
Flur 24  
Flurstück 5

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig, mit Versatz im rückseitigen Bereich

Grundstücksgröße: 1.040 m<sup>2</sup>

Topografie: Straßenseitig ebene Grundstücksfläche, rückseitig gelegener Grundstücksteil Hanglage, nach Süden teilweise auch stark abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Am Kraftwerk als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Straße Am Kraftwerk endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Für das Bewertungsgrundstück ist demnach ein Erschließungsbeitrag für die öffentlichen Straßen im betroffenen Bereich nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht mehr zu erwarten.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Grundstücksgrenzen:	Die Reihengaragenanlage ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbebaut.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden, vgl. auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal  
Grundbuch von Ronsdorf Blatt 1739

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen mit der Verpflichtung zur Duldung, dass an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche gemäß § 6 Absatz 2 BauO NRW zugunsten des südöstlich angrenzenden Flurstücks nicht überbaut auf die für dieses Grundstück erforderliche Abstandsflächen nicht angerechnet wird. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben unberührt. Die belastete Fläche hat eine Größe von rd. 25 m<sup>2</sup> und liegt im hinteren Grundstücksbereich, vgl. Anlage 4.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche  
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, gemäß § 34 BauGB richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche  
Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung lag die Akte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal in digitaler Form vor. Demnach wurde 1977 eine Baugenehmigung zum Abbruch und zur Neuerrichtung von 4 Garagen erteilt. 2002 erfolgte eine weitere Baugenehmigung zum Abbau und zur Neuerrichtung von 2 Fertiggaragen.

Unterlagen über die Errichtung des Lagergebäudes und des als Einfamilienhaus genutzten Gebäudes liegen dort nicht vor.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden als auch die Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit angebautem Lagergebäude und 6 Garagen bebautes Grundstück.

Art des Gebäudes:           Einfamilienhaus, 1-seitig angebaut (Lagergebäude)  
Satteldach  
Ausgebautes Dachgeschoss  
Nicht unterkellert

Baujahr:                    Nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände:            Konstruktion nicht bekannt, Fassade mit Wärmedämmverbundsystem

Innenwände:            Nicht bekannt

Geschossdecke:        Nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion:    Nicht bekannt

Dachform:               Satteldach

Dacheindeckung:     Betondachpfannen

Dachentwässerung:   Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

## Ausbau:

Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Flur, Gäste-WC, Treppenaufgang zum Dachgeschoss
Böden:	Alle Räume mit großformatigen Steinzeugfliesen
Wände:	Duschbad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt und gestrichen, im Duschbad mit Einbauleuchten
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach-Verglasung
Türen:	Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit großflächiger Verglasung Tür zum Duschbad als Ganzglastür mit Sprossenverglasung
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort in dem an das Einfamilienhaus angrenzenden Raum des Lagergebäudes Fußbodenheizung Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Einfamilienhaus mit kontrollierter Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Elektro:	Soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar zeitgemäße Ausstattung
Sanitär:	Duschbad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken Warmwasseraufbereitung über Standspeicher des Gasheizkessels
Dachgeschoss:	Schlafräum
Boden:	Parkett
Wände:	Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster 3-fach-Verglasung, in den Dachschrägen als Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung
Türen:	Keine
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort in dem an das Einfamilienhaus angrenzenden Raum des Lagergebäudes

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Einfamilienhaus mit kontrollierter Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Im Erd- und Obergeschoss Fußbodenheizung  
Im Dachgeschoss ebenfalls Fußbodenheizung

Elektro: Soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar zeitgemäße Ausstattung

Sanitär: Einbauschränk Giebelwand mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner

Besondere Bauteile: Dachgaube Straßenseite

Nebengebäude: Lagergebäude, 1-geschossig  
Satteldach  
an das Einfamilienhaus angrenzender Raum in massiver Bauweise  
Bodenbelag aus Betonverbundsteinpflaster  
2-flügelige Toranlage als einfache Holzkonstruktion  
  
Nicht besichtigter Teil des Lagergebäudes mit Schiebetüranlage  
Ausstattung nicht bekannt

6 Garagen in massiver Bauweise  
Flachdach  
Schwingtore aus Stahlblech

Außenanlagen: Hoffläche mit Asphaltfeinbeton befestigt  
Zuwegung zu dem Einfamilienhaus und Terrassenfläche vor dem Haus mit Betonsteinpflaster befestigt  
Gartenfläche im Bereich des Einfamilienhauses gärtnerisch gestaltet mit Rasenbewuchs, Pflanzbeete  
Treppenaufgang zur rückseitig gelegenen Gartenfläche mit Blockstufen  
Rückseitig gelegene Gartenfläche mit Wildwuchs  
Grundstückseinfriedung zur Straßenseite, Toranlage im Bereich der Zuwegung zu dem Einfamilienhaus

## 5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Die Bauwerke wurden ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung wurde das Einfamilienhaus ca. 2022 umfangreich saniert und modernisiert:

Dämmung Boden Erdgeschoss, Errichtung einer Fußbodenheizung;

Gasheizkessel mit Warmwasser-Standspeicher einschl. Installation einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung;

Elektroinstallationen erneuert;

Einbau Duschbad Erdgeschoss;

Erneuerung der Fenster;

Wärmedämmfassade;

Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau einer Zwischensparren- und einer Aufdachdämmung;

Komplette Erneuerung des Innenausbaus.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung eines Teils des Lagergebäudes nicht möglich. Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist die Ausstattung des besichtigten Raums des Lagergebäudes einfach, die Wandflächen sind teilweise verputzt, die Deckenfläche ist insgesamt verputzt. Zur Ortsbesichtigung konnten Baumängel bzw. Bauschäden an den besichtigten Gebäudeteilen nicht festgestellt werden.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus und Nebengebäude. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Bodenwertes und einer angemessenen Alterswertminderung durchgeführt.

Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte und zugehörigen Umrechnungsfaktoren durchgeführt.

## 6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **270,00 €/m<sup>2</sup>**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Mischgebiet
Geschossflächenzahl	– 1,1
Geschosszahl	– II-V
erschließungsbeitragsfrei	

### Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 1.040 m<sup>2</sup>. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die rückseitige Grundstücksfläche nicht erschlossen und durch die starke Hanglage nur sehr eingeschränkt nutzbar ist. Zur Ermittlung des Bodenwertes wird deshalb die straßenseitige bebaute Grundstücksfläche bis zur rückseitigen Gebäudewand, hinter der die Hanglage beginnt, als erforderliche und nutzbare Baulandfläche angenommen. Für die übrige Grundstücksfläche wird eine Nutzung als Garten- bzw. Hinterland gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses mit 20 % des Bodenrichtwerts angenommen.

### Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße	1.040 m <sup>2</sup>	
davon erforderliche Baulandfläche	650 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	270,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert erforderliche Baulandfläche		175.500,00 €
Garten- bzw. Hinterland	390 m <sup>2</sup>	
20% des Bodenrichtwertes	54,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert Garten- bzw. Hinterland		<u>21.060,00 €</u>
<b>Bodenwert</b>		196.560,00 € rd. <b><u>197.000,00 €</u></b>

### 6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte, alternativ können auch sogenannte Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswertes zugrunde gelegt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 2.490,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

- Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus;
- Baujahr 1975;
- Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>;
- Ausstattungsklasse mittel;
- Keller vorhanden;
- Balkon/Terrasse vorhanden;
- Grundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>;
- unvermietet;
- Garagen oder Nebengebäude im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

Die Abweichungen des Bewertungsobjekts im Verhältnis zu dem typischen Vergleichsobjekt werden durch die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Zu- bzw. Abschläge wie folgt berücksichtigt:

Das typische Vergleichsobjekt ist als Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus angegeben. Das zu bewertende Einfamilienhaus ist einseitig angebaut, es wird deshalb der Umrechnungsfaktor für eine Doppelhaushälfte in Höhe von 1,04 angenommen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1975 angegeben. Wie bereits ausgeführt ist das Baujahr des Einfamilienhauses nicht bekannt. Bei einem Baujahr vor 1960 ist ein Faktor von 0,92 ausgewiesen, der nachfolgend angenommen wird.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> angegeben. Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.2. wurde für das Bewertungsobjekt die erforderliche Baulandfläche mit 650 m<sup>2</sup> angenommen, davon anteilig für das zu bewertende Einfamilienhaus eine Teilfläche von 250 m<sup>2</sup>, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen. Hinweis: Die übrige Grundstücksfläche wird gesondert berücksichtigt, vgl. die nachfolgenden Ausführungen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> angegeben. Das zu bewertende Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von rd. 69 m<sup>2</sup>. Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,10 angenommen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben. Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde nach Auskunft zur Ortsbesichtigung ca. 2022 umfangreich saniert und modernisiert. Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß, es wurden umfangreiche bauliche Maßnahmen zur energetischen Sanierung durchgeführt, u. a. Zwischensparren- und Aufdachdämmung Dach, kontrollierte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wärmedämmfassade. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Ausstattungsklasse nicht abgeleitet, zur Berücksichtigung erfolgt deshalb ein Zuschlag in Höhe von 20 %, Umrechnungsfaktor 1,20.

Das Einfamilienhaus ist nicht unterkellert. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer fehlenden Unterkellerung abgeleitet, da gemäß Angaben zum Immobilienrichtwert lediglich weniger als 15 % der Gebäude nicht unterkellert waren oder lediglich eine Teilunterkellerung aufwiesen. Zur Berücksichtigung des fehlenden Kellers erfolgt deshalb eine Wertminderung in Höhe von 5 %, Umrechnungsfaktor 0,95.

Zum Bewertungsumfang zugehörig ist ein Lagergebäude, das zum Ortstermin jedoch nur teilweise zugänglich war. Demnach sind Bauweise und Ausstattung einfach. Das Lagergebäude hat eine Nutzfläche von rd. 90 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Zeitwert für das Lagergebäude geschätzt auf 15.000,00 €.

Zugehörig sind ebenfalls 6 Garagen, der Zeitwert wird geschätzt auf 4.000,00 € je Garage, insgesamt 24.000,00 €.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist eine Grundstücksfläche von insgesamt 1.040 m<sup>2</sup>. Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurde lediglich die erforderliche Baulandfläche angenommen, das zugehörige Garten- bzw. Hinterland ist deshalb gesondert bei der Vergleichswertermittlung zu berücksichtigen.

### Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche 69 m<sup>2</sup>

Immobilienrichtwert 2.490,00 €/m<sup>2</sup>

Umrechnungsfaktoren zur Anpassung:

Gebäudeart	EFH als Doppelhaushälfte	1,04
Baujahr	vor 1960	0,92
Grundstücksgröße	Einfamilienhaus 250 m <sup>2</sup>	1,00
Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>	1,10
Ausstattungsstandard	zeitgemäß, überdurchschnittlich	1,20
Keller	nicht unterkellert	0,95

2.987,57 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger Vergleichswert 206.142,31 €

Zeitwert Lagergebäude einfache Bauweise 15.000,00 €

Zeitwert 6 Garagen je 4.000,00 € 24.000,00 €

Anteiliger Bodenwert Lagergebäude, Garagen 400 m<sup>2</sup> x 270,00 €/m<sup>2</sup> 108.000,00 €

Bodenwert Garten- bzw. Hinterland rd. 21.060,00 €

**Vorläufiger Vergleichswert** 374.202,31 € rd. **374.000,00 €**

#### 6.4. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Zusätzlich werden die besonderen Bauteile erfasst, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Wie bereits mehrfach ausgeführt ist das Baujahr des Einfamilienhauses nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der umfangreichen bisher durchgeführten Modernisierungen auf 55 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5 % des Gebäudewertes angesetzt.

##### Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche		111 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 2.21:			
Ausstattung: Gebäudestandardkennzahl 3,3		1.000,00 €/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex		1,886	
Herstellungswert			209.346,00 €
Besondere Bauteile:	1 Dachgaube		+ <u>3.500,00 €</u>
			212.846,00 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Restnutzungsdauer:	55 Jahre	0,6875	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			146.331,63 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes			+ 7.316,58 €
Anteiliger Bodenwert Einfamilienhaus	250 m <sup>2</sup> x 270,00 €/m <sup>2</sup>		+ <u>67.500,00 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		221.148,21 € rd.	<b><u><u>221.000,00 €</u></u></b>

## Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Marktanpassungsfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objektes bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren, u. a. für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet und veröffentlicht. Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 200.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,43, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 225.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,38 angegeben. Zudem sind Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung weiterer Merkmale ausgewiesen, Gebäudetyp, Doppelhaushälfte, Reihenmittel- oder Reihenendhaus, zum Ausstattungsstandard und zur Lage. Im vorliegenden Fall wird eine entsprechende Anpassung nicht vorgenommen, da der Gebäudetyp bereits beim Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt wurde, ebenso der Ausstattungsstandard. Es erfolgt lediglich eine Berücksichtigung der Lage, auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt mit entsprechendem Verkehrsaufkommen, auch Lieferverkehr, sowie weiteren Gewerbebetrieben, Zufahrt über die Straße Am Kraftwerk. Zur Berücksichtigung wird der Sachwertfaktor auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses mit 1,10 angenommen.

Für das zugehörige Lagergebäude erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 15.000,00 €, für die zugehörigen Garagen ein Zuschlag in Höhe von 24.000,00 €.

## Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert		221.000,00 €
Sachwertfaktor	1,10	243.100,00 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt	Lagergebäude	15.000,00 €
	6 Garagen	24.000,00 €
Anteiliger Bodenwert Lagergebäude und Garage	400 m <sup>2</sup> x 270,00 €/m <sup>2</sup>	108.000,00 €
Bodenwert Garten- bzw. Hinterland		<u>21.060,00 €</u>
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	411.160,00 €	rd. <b><u>411.000,00 €</u></b>

### 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine Abstandsflächenbaulast eingetragen mit der Verpflichtung zur Duldung, dass an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche des zu Gunsten des südöstlich angrenzenden Flurstücks nicht überbaut und auf die für dieses Grundstück erforderliche Abstandsfläche angerechnet wird. Die belastete Fläche hat eine Größe von rd. 25 m<sup>2</sup> und liegt im hinteren Grundstücksbereich, vgl. Anlage 4.

Nach sachverständiger Einschätzung ist mit der Abstandsflächenbaulast für das Bewertungsgrundstück lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung verbunden, da, wie bereits ausgeführt, sich die belastete Fläche entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze im rückseitigen Grundstücksbereich befindet, die wegen der Hanglage nur eingeschränkt nutzbar ist. Die Wertminderung wird geschätzt auf 20 % des Bodenwertes der belasteten Fläche:

Belastete Grundstücksfläche	25 m <sup>2</sup>
Bodenwert Garten-/Hinterland	54,00 €/m <sup>2</sup>
davon 20 %	270,00 € rd. <u><b>250,00 €</b></u>

## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1., Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, erläutert, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten durchgeführt, dabei wurde auf die vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlichten Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zurückgegriffen. Als weiteres Verfahren wurde zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt. Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 374.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 411.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen ist zu berücksichtigen, dass für die Vergleichswertermittlung ein Immobilienrichtwert aus Kaufpreisen der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung stand, die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren wurden jedoch aus Kaufpreisen des gesamten Stadtgebietes ermittelt. Über das Vergleichswertverfahren werden deshalb insbesondere die Lagemerkmale berücksichtigt.

Die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen wird deshalb wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert	374.000,00 €	x	80%	=	299.200,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	411.000,00 €	x	20%	=	<u>82.200,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					381.400,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Wertminderung Abstandsflächenbaulast					<u>-250,00 €</u>
<b>Verkehrswert</b>					381.150,00 € rd. <b><u>381.000,00 €</u></b>

Der zu gewichteten Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus sowie einem Lagergebäude und 6 Garagen bebaute Grundstück

Am Kraftwerk 7, 42369 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 1739	Ronsdorf	24	5

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 geschätzt auf rd.

**381.000,00 €**

**in Worten: Dreihunderteinundachzigtausend Euro.**

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 04.09.2025

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |                                 |                                                                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) Kleiber                     | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>8. Auflage 2017                                 |
| (2) Kleiber-digital             | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH                                                                      |
| (3) ImmoWertV                   | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 14.07.2021                                                       |
| (4) WertR 06                    | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>12. Auflage 2016                                        |
| (5) NHK 2010                    | Normalherstellungskosten<br>Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und<br>Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV                      | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br>(Zweite Berechnungsverordnung)<br>Fassung vom 12.10.1990    |
| (7) Sachwertrichtlinie<br>SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und<br>Stadtentwicklung<br>Bekanntmachung vom 05.09.2012                         |

## Anlage 2 – Massenberechnungen

Die nachfolgende Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der zur Ortsbesichtigung zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen. Die darin enthaltenen Angaben wurden stichprobenartig überprüft.

### Wohn- und Nutzflächenberechnung

#### Berechnung der Wohnfläche – Einfamilienhaus

##### Erdgeschoss

Flur	1,23 m	x	1,75 m	=	2,15 m <sup>2</sup>
Bad	2,12 m	x	1,50 m	=	3,18 m <sup>2</sup>
Dusche	1,94 m	x	1,60 m	=	3,10 m <sup>2</sup>
Wohnen/	7,52 m	x	5,51 m	=	41,44 m <sup>2</sup>
Kochen/	- 2,24 m	x	1,62 m	=	3,63 m <sup>2</sup>
Essen	- 0,90 m	x	2,75 m	=	2,48 m <sup>2</sup>
				=	<u>35,33 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche Erdgeschoss gesamt** 43,77 m<sup>2</sup>

##### Dachgeschoss

Schlafen	7,52 m	x	5,51 m	=	41,44 m <sup>2</sup>
-	1,40 m	x	1,25 m	=	1,75 m <sup>2</sup>
-	1,40 m	x	1,00 m x 0,5	=	0,70 m <sup>2</sup>
-	7,52 m	x	0,50 m	=	3,76 m <sup>2</sup>
-	7,52 m	x	1,00 m x 0,5	=	3,76 m <sup>2</sup>
-	6,27 m	x	0,50 m	=	3,14 m <sup>2</sup>
-	6,27 m	x	1,00 m x 0,5	=	3,14 m <sup>2</sup>
				=	<u>25,20 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche Dachgeschoss gesamt** 25,20 m<sup>2</sup>

#### Berechnung der Nutzfläche – Lagergebäude

Halle 1	4,60 m	x	7,21 m	=	33,17 m <sup>2</sup>
Halle 2	7,86 m	x	7,21 m	=	<u>56,67 m<sup>2</sup></u>

**Nutzfläche Lagergebäude gesamt** 89,84 m<sup>2</sup>

**Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen**

	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	43,77 m <sup>2</sup>	89,84 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	<u>25,20 m<sup>2</sup></u>	<u>                    </u>
	68,96 m <sup>2</sup>	89,84 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt</b>		<b><u>158,80 m<sup>2</sup></u></b>

**Berechnung der Bruttogrundfläche****Einfamilienhaus**

$$\begin{array}{l} \text{Erdgeschoss} \quad 8,16 \text{ m} \quad \times \quad 8,14 \text{ m} \quad = \quad 66,42 \text{ m}^2 \\ - \quad 3,91 \text{ m} \quad \times \quad 1,75 \text{ m} \quad = \quad \underline{6,84 \text{ m}^2} = \quad 59,58 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Dachgeschoss} \quad 8,16 \text{ m} \quad \times \quad 6,29 \text{ m} \quad = \quad \underline{51,33 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttogrundfläche Einfamilienhaus gesamt} \quad \underline{\underline{110,91 \text{ m}^2}}$$

**Lagergebäude**

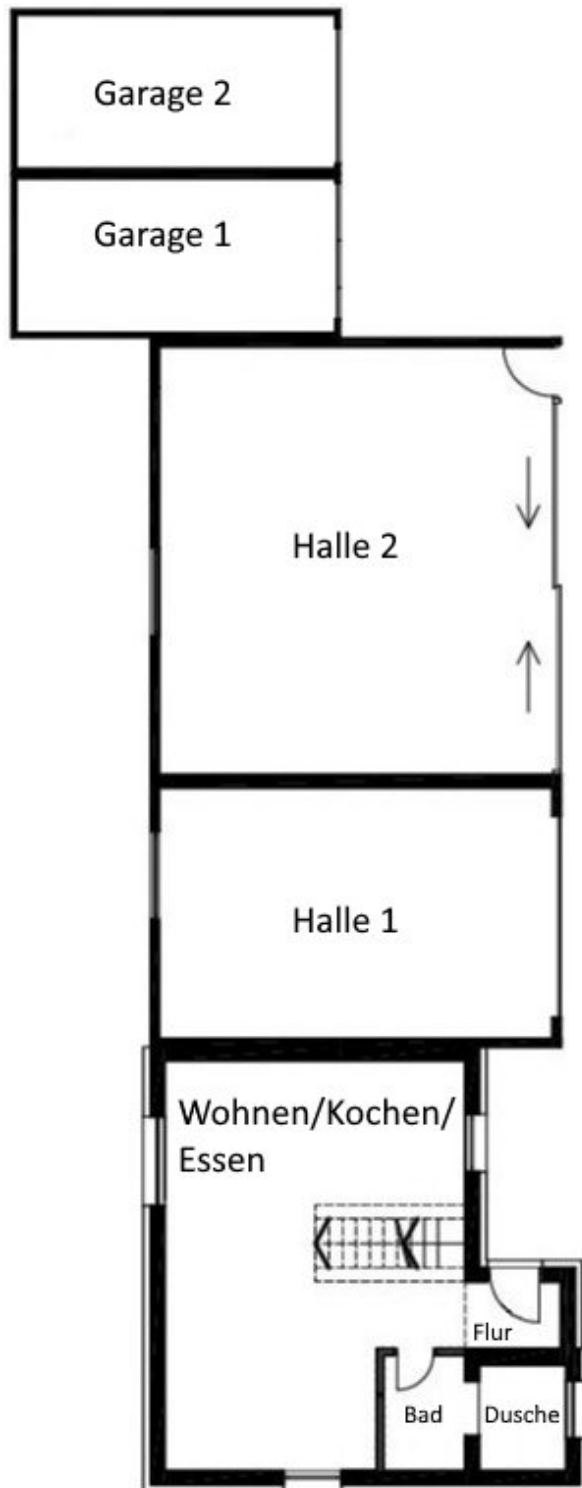
$$\text{Erdgeschoss} \quad 13,00 \text{ m} \quad \times \quad 7,51 \text{ m} \quad = \quad \underline{97,63 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttogrundfläche Lagergebäude gesamt} \quad \underline{\underline{97,63 \text{ m}^2}}$$

### Anlage 3 – Bauzeichnungen

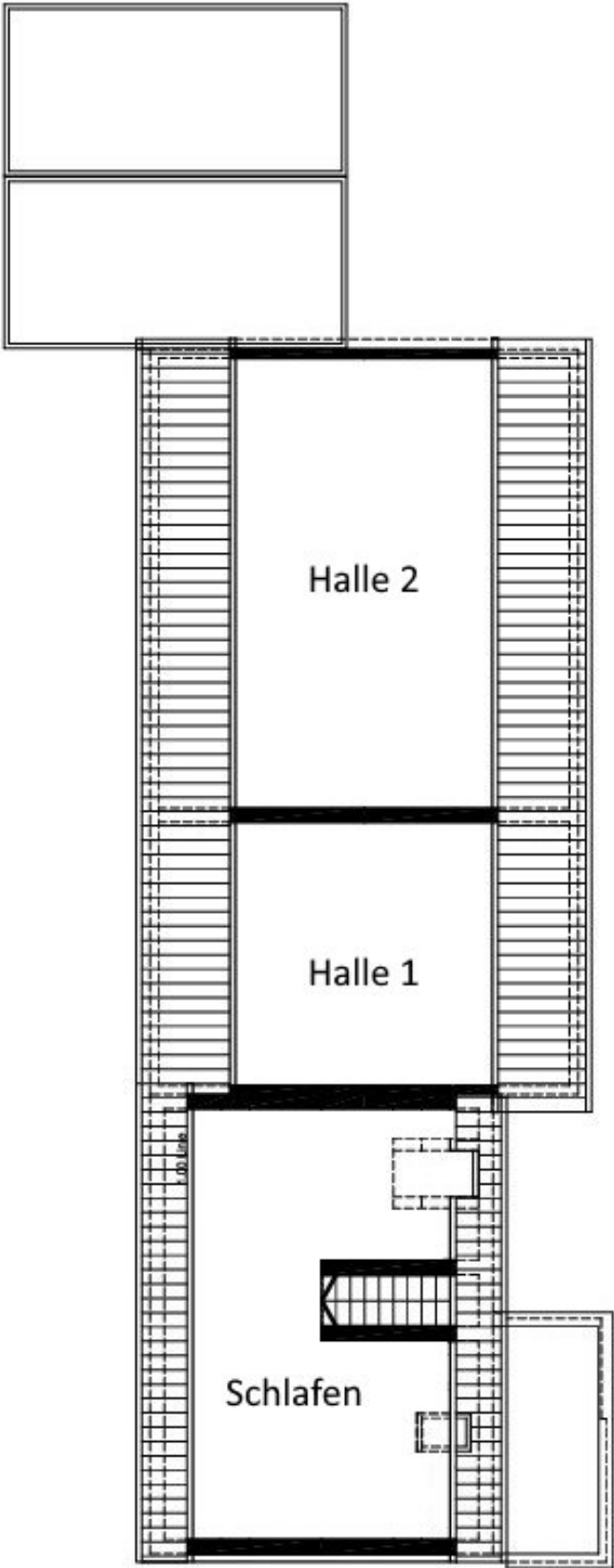
Die nachfolgenden Grundrisszeichnungen wurden zur Ortsbesichtigung zur Verfügung gestellt.

Grundriss Erdgeschoss



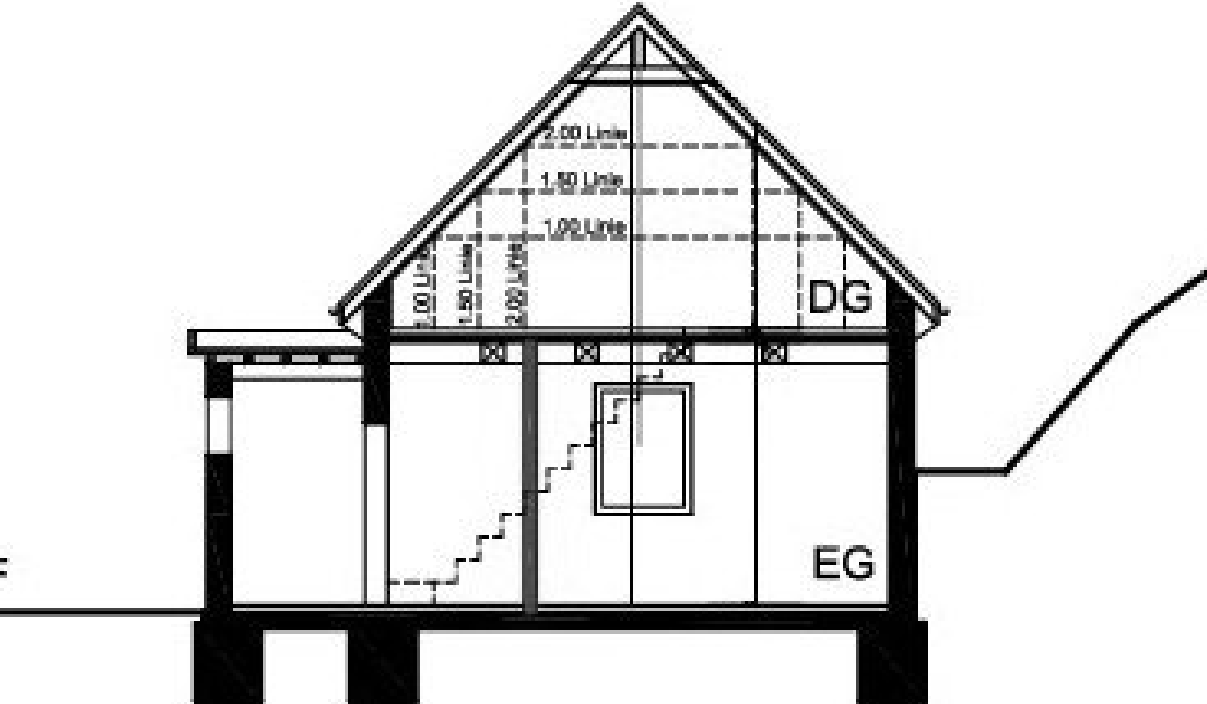
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

#### **Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht von der Straße Am Kraftwerk



Straßenansicht Einfamilienhaus



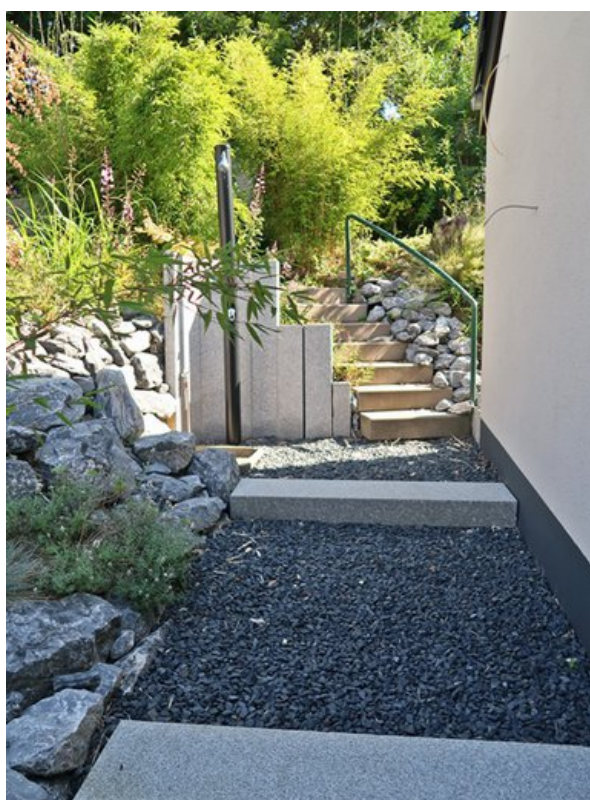
Straßenseitig gelegene Gartenfläche



Hoffläche



Lagergebäude



Zuwegung zur rückseitig  
gelegenen Gartenfläche



Teilansicht rückseitig gelegene Gartenfläche



Ansicht Gebäuderückseite: Links das Lagergebäude, rechts das Einfamilienhaus



Zuwegung rückseitige Grundstücksfläche



Teilansicht rückseitige Grundstücksfläche