

Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Velbert Az: 14 K 3/25

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



über das Grundstück: Gemarkung Velbert, Flur 28,
Flurstück 209
Dreifamilienhaus
Wallstraße 8
42551 Velbert

Wertermittlungsstichtag: 29.11.2025

Verkehrswert: **258.000,00 €**

Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 14 K 3/25

	Objektart	Gemarkung Velbert, Flur 28, Flurstück 209 Dreifamilienhaus
	Anschrift	Wallstraße 8 42551 Velbert
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Velbert, Blatt 1326, Gemarkung Velbert, Flur 28, Flurstück 209, groß 331 m ²
Belastungen	Baulast, Wohnrecht	
Nutzung	1 WE Eigennutzung, 2 WE vermietet	
Bebauung	Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und Satteldach als Doppelhaushälfte sowie eine Doppelgarage.	
Baujahr	vermutlich um 1967	
Wohnfläche	rd. 208 m ²	
Ausstattung Wohnhaus	Fenster	Isolierglas-Fenster unterschiedlicher Bauart
	Elektrik	es wird von Standard gemäß Baujahr ausgegangen, die Elektrik der Wohnung im Erdgeschoss wurde verbessert
	Sanitär	alle Wohneinheiten mit Bad/WC
	Heizung	Gas-Etagenheizung (Thermen älteren Alters)
	Zustand	Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden
Lage allgemein	- Mischgebiet - mittlere Wohnlage	
Liegenschaftszins	2,5 %	
Rohertrag (Miete)	6.60 €/m ²	
Verkehrswert	258.000,00 € Stichtag 29.11.2025	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 6 -
4.1	Grundbuchangaben	- 6 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 7 -
5	Lagebeschreibung	- 7 -
5.1	Makrolage	- 7 -
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	- 9 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 10 -
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 11 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 11 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 12 -
10	Baubeschreibung	- 13 -
11	Außenanlagen	- 15 -
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	- 16 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16 -
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	- 16 -
13.2	Altlasten	- 19 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 19 -
13.4	Risikoabschlag	- 20 -
14	Allgemeine Bewertung	- 21 -
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	- 21 -
16	Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)	- 22 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 22 -
16.2	Eingangsgroßen	- 23 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 23 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 24 -
16.5	Berechnung der Sachwerte	- 24 -
17	Ertragswertverfahren	- 25 -
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 25 -
17.2	Eingangsgroßen	- 25 -
17.3	Nachhaltig erzielbare Miete	- 26 -
17.4	Angaben zu den Wohnflächen	- 26 -
17.5	Bewirtschaftungskosten	- 27 -
17.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 28 -
17.7	Vervielfältiger	- 29 -
17.8	Berechnung des Ertragswertes	- 29 -
17.9	Plausibilitätsnachweis	- 30 -
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 30 -

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (4 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- 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 (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Baulastauskunft (4 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Grundrisse (7 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 53 Seiten, davon 32 Seiten Text und 21 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

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

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Velbert Abt. 14 Nedderstraße 44 42549 Velbert
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Wallstraße 8 42551 Velbert
Gegenstand der Bewertung	Gemarkung Velbert, Flur 28, Flurstück 209, bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Satteldach sowie einer Doppelgarage. Die Gebäude wurden vermutlich um 1967 erbaut und später z.T. baulich verbessert.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren (Teilungsversteigerung).
Bewertungsstichtag	29.11.2025
Ortsbesichtigung	Ortstermin 29.11.2025 Teilnehmer - Miteigentümer zu Abt. I, Nr. 2.1 des Grundbuchs - Miteigentümerin zu Abt. I, Nr. 2.2 des Grundbuchs (zeitweise) - der Sachverständige Alle wertrelevanten Eigenschaften wurden, soweit möglich, schriftlich fixiert.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

Verwendung	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. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	nicht ersichtlich
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Vorbehaltlich der Wohnung im Erdgeschoss (Eigennutzung), sind die Wohnungen vermietet. Die Mietverträge lagen dem SV vor.
Energieausweis	wurde nicht vorgelegt
Denkmal	nein

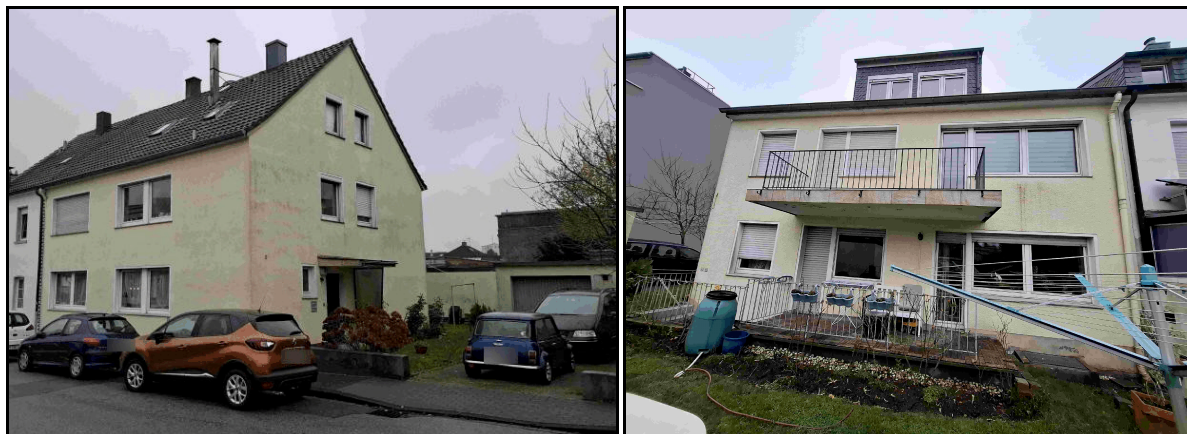
4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Velbert
Blatt		1326
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Velbert 28 209 331 m ² Gebäude- und Freifläche, Wallstraße 8
Belastungen		
Abt. II	3	persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
	4	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

Ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und Satteldach als Doppelhaushälfte. Das Gebäude wurde vermutlich um 1967 (Aktenlage) erbaut und später z.T. baulich verändert/verbessert. Die Fassade ist verputzt, das Dach ist ausgebaut. Straßenseitig rechts liegt eine Doppelgarage mit Flachdach.



Vorderansicht

Rückseite

Der Zugang zum Haus erfolgt giebelseitig von der Straße her, in einen zentralen Hausflur, von dem aus alle Geschosse erschlossen werden. Das Gebäude ist als Einspänner (ein Wohnungsabgang je Geschoss) ausgelegt, so dass im Haus insgesamt drei Wohneinheiten liegen. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem nutzbaren, weitgehend dem Alter entsprechenden Zustand.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	<p>Der Kreis liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Er ist der am dichtesten besiedelte Kreis in Deutschland. Er erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 km² und hat ca. 477.000 Einwohner.</p> <p>Der Kreis grenzt im Norden an die kreisfreien Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen, im Osten an den Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreien Städte Wuppertal und Solingen sowie an den Rheinisch-Bergischen-Kreis, im Süden an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie</p>

	<p>Stadt Düsseldorf.</p> <p>Der Kreis liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsgebieten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der A 3 durchzogen. In West-Ost-Richtung laufen im Norden des Kreises die A 52 und die A 44 und im mittlerem Kreisgebiet die A 46. Der nächste Flughafen Düsseldorf grenzt direkt an die Stadt Ratingen und somit an den Kreis Mettmann.</p>
Stadt	Velbert (große Kreisstadt)
Einwohnerzahl	rd. 81.000
zur Stadt	<p>Velbert ist eine große kreisangehörige Stadt im Kreis Mettmann, die rund 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf, 18 km südlich von Essen und 12 km nordwestlich von Wuppertal auf der linken Ruhrseite gelegen ist. Die Stadt ist damit das direkte Bindeglied zum Ruhrgebiet und zum Bergischen Land. Sie hat rund 81.000 Einwohner und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 74,9 km².</p> <p>Die Stadt gliedert sich in die drei administrativen Stadtbezirke Velbert-Mitte, Neviges und Langenberg.</p> <p>Historisch gibt es zahlreiche weitere Stadtteile. Birth liegt im Westen der Stadt, grenzt an die Nachbarstadt Heiligenhaus und reicht nach Osten hin bis zum Grüngürtel der Autobahn 44. Im Norden schließt sich der Stadtbezirk Losenburg an; im Süden der Stadtbezirk Am Berg. Dieser Stadtbezirk befindet sich auf einer Höhe von etwa 150 bis 250 Meter über NN und ist mit einer Einwohnerzahl von zur Zeit etwa 6.300 auf einer Fläche von ca. einem Quadratkilometer relativ dicht bevölkert. Dementsprechend besteht die Bebauung weitgehend aus Hoch- und Mehrfamilienhäusern. Im Nordwesten Births schließt sich jedoch die "Grüne Insel" an, die aus einer Schrebergartenanlage, einigen Bauernhöfen sowie Wiesen und Feldern besteht.</p> <p>Velbert ist die Stadt der Schlösser und Beschläge, Markenzeichen wie BKS, CES und Wilka finden sich an fast jedem Schlüsselbund.</p> <p>In der Stadt existiert ein komplettes Angebot aller Schulformen. Um eine notwendige Verknüpfung zwischen Bildung und Arbeitswelt herzustellen, existiert in Velbert das Kooperationsnetz Schule-Wirtschaft, in das die weiterführenden Schulen eingebunden sind.</p> <p>Die medizinische Versorgung wird über Krankenhäuser so-</p>

	<p>wie niedergelassene Ärzte abgesichert</p> <p>Die Stadt ist im Schienenpersonenverkehr durch die S 9 (Haltern am See - Bottrop - Essen - Velbert/Langenberg - Wuppertal) erschlossen, die gerade für Berufspendler sehr attraktiv ist. Es existieren des Weiteren Busverbindungen, die Velbert mit den umliegenden Städten verbinden. Weitere Verkehrsanbindungen bestehen über die A 44; das Ostende der A 44 geht von der Anschlussstelle Langenberg nahtlos in die B 227 nach Essen-Kupferdreh bis zur Ruhrallee autobahnähnlich ausgebaut über. Vom Dreieck Velbert-Nord gelangt man über die A 535 in Richtung Wuppertal zur A 46.</p>
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Stadtbezirk Lage	südöstlich Velbert Mitte Mitte westlich A 535, AS 2
nähere Umgebung	-	überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser älterer Bauart - angrenzend Industrie-/Gewerbegebiet mit großflächigen Industriebauten
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 44, AS 37) ca. Bushaltestelle ca. Flughafen Düsseldorf ca.	0,7 km 0,1 km 42 km
Parkplätze	-	am Fahrbahnrand diverse Stellplätze - auf dem Grundstück 1 Doppelgarage
Immissionen	-	keine Durchgangsstraße, Immissionen sind von der nahe liegenden Gewerbeansiedlung zu erwarten
Schulen	-	alle Schulformen im Stadtgebiet
Infrastruktur	-	Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Ärzte, Polizei, Gericht, Finanzamt usw. im Zentrum - Krankenhaus im Stadtgebiet
Insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als mittlere Wohnlage, im Sinne des Miet spiegels, eingestuft werden.	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

Grundstückszu- schnitt	regelmäßig
Topographie	vorwiegend eben

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
321	331	0,97

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen für die Wertermittlung beruhen teilweise auf ungeprüften Angaben. Dies liegt daran, dass nur eingeschränkt nutzbare Planungsunterlagen vorlagen und keine genehmigten Bauunterlagen oder verlässlichen Angaben zur Verfügung standen.

Zudem wurden keine gesonderten Untersuchungen zur Bausubstanz oder zu möglichen Altlasten beauftragt, was ebenfalls zu Unsicherheiten bei der Bewertung führt.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Bewertung von bewohnten Objekten nur anhand des sichtbaren Zustands erfolgen kann. Ein großer Teil der Flächen ist in der Regel durch Bodenbeläge, Teppiche und Möbel verdeckt und daher nicht einsehbar.

Für alle nicht sichtbaren Bauteile wurde von einer durchschnittlichen Ausstattung und einem durchschnittlichen Erhaltungszustand ausgegangen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu erstellen. Planungsunterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt standen nur eingeschränkt zur Verfügung. Aus diesem Grund beruht die Berechnung der Wohnflächen größtenteils auf der Basis der Baugenehmigung zu den Balkonen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit obiger Angaben kann keine Gewähr 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.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	Für die Bewertung von Dreifamilienhäusern scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Zahl der Bewertungsfälle aus. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	Das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung von Dreifamilienhäusern an. Die Wertigkeit der Immobilie kann durch gezahlte oder fiktive Mieten (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Da vergleichbare Immobilien in ausreichender Anzahl als Mietobjekte zu Verfügung stehen, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage von Marktmieten festgestellt werden.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl

<p>(§§ 35-38 ImmoWertV)</p>	<p>der Bewertungsfälle nur bedingt aussagefähig. Vermietete Wohnhäuser sind nur dann von Wert, wenn Erträge erwirtschaftet werden. Diese Erträge können über Vermietung oder Selbstnutzung erzielt werden. Die Bausubstanz ist nur insoweit wichtig, dass sie die Gewährleistung dafür bietet, dass ein Ertrag erwirtschaftet werden kann. Insoweit bildet die Bausubstanz nur eine, wenn auch notwendige, Hülle. Es ist allerdings zu beachten, dass ohne die entsprechende Gebäudesubstanz kein Ertrag fließen kann. Insoweit bedarf auch der Ertragswert dieser, meist aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Erkenntnisse. Der Sachwert wird daher zusätzlich zum Ertragswert ausgeführt.</p>
<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert eines Dreifamilienhauses, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Ertragswert abgeleitet wird.</p> <p>Die Sachwertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Vergleichswert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens (§§ 40-45 ImmoWertV) ermittelt.</p>

10 Baubeschreibung

Wohnhaus

<p>Art des Gebäudes</p>		<p>Dreifamilienhaus als Doppelhaushälfte</p>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>massiv</p>	
<p>Baujahr</p>	<p>vermutlich ca. 1967 (Aktenlage)</p>	

theoretisches Baujahr	1975
Geschosse Aufteilung soweit sichtbar	Kellergeschoss Funktions- und Kellerräume Erdgeschoss 1 Einheit Obergeschoss 1 Einheit Dachgeschoss 1 Einheit
Keller	ja
Eingang/Hausflur	Eingangstür Holz mit Glaseinsatz Boden Kunststein Wand Putz mit Anstrich, Fliesen Treppe massiv mit Kunststeinbelag Treppenpodeste massiv mit Kunststeinbelag Treppengeländer Stahl
Dachform	Satteldach mit Teilausbau
Dacheindeckung	soweit einsehbar alte Pfanneneindeckung
Dachentwässerung	soweit einsehbar Zink
Dachkonstruktion	Holz
Außenwände	massiv
Fassade	Putz mit Anstrich
Decken	massiv
Fußböden	Estrich
Fußbödenbeläge	große Teile der Wohnflächen mit Parkett Bäder mit Fliesen sonst Kunststoffbeläge u.ä.
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Fenster	Isolierglas-Fenster unterschiedlicher Bauart
Türen	Wohnungseingänge Holz-Furniertüren Innentüren überwiegend Holzfurniertüren
Heizung	Gas-Etagenheizung (Thermen älteren Alters)
Heizkörper	überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostaten
Wärme- und Schallschutz	überwiegend gemäß dem Alter
Sanitär	alle Wohneinheiten mit Bad/WC
Elektrik	es wird von Standard gemäß Baujahr ausgegangen, die Elektrik der Wohnung im Erdgeschoss wurde verbessert
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas

Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile	Balkon, Kelleraußentreppe, Gaupe

Doppelgarage

Art des Gebäudes	Doppelgarage
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich ca. 1967 (Aktenlage)
theoretisches Baujahr	1975
Tor	Stahlfeder-Schwingtore
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen
Dachkonstruktion	massiv mit Stahlträger
Außenwände	massiv
Fassade	Putz mit Anstrich
Böden	massiv
Innenwände	keine Trennwand
Elektrik	einfach

Anmerkung:

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

11 Außenanlagen

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

3 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Wohnhaus

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

Garage

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

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschäden wird dabei unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungsdauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhafte Bauteile

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

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht.

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

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

Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden

Es konnten folgende Bauschäden/Mängel festgestellt werden:

- z.T. stark verrostete Abflussrohre
- Unterseite des Balkons muss saniert werden
- Holzterrassenbelag ist verbraucht
- Dachsimis sanieren
- Teile der Dachentwässerung sind zu erneuern
- Kunststofffenster z.T. schadhaft (Griffe usw.)
- Kelleraußentreppe sanieren
- Türanschlag Hauseingang im Boden ist verrottet
- einzelne Heizkörper erneuern
- Betonsturz im Keller wurde aufgrund der Verlegung von Heizungsrohren beschädigt (Rohre verlegen, Sturz sanieren)
- einzelne Rollos bzw. Rollladenkästen sind schadhaft
- großflächige Durchfeuchtung der Kellerwand in Richtung Garten (Sperrung erneuern)
- Eingangsüberdachung sanieren
- ein Veluxfenster erneuern (morsch)
- diverse Kleinarbeiten

	Kostengruppe	Kostenanteil ge- samt %	davon Scha- densanteil %	Schadensanteil Ge- samt %
1.	Keller/Bodenplatte			
	Mauerwerk	5,10	20,00	1,02
	Isolierung	2,20	40,00	0,88
	Boden	3,80	10,00	0,38
2.	Decken			
	über Keller	0,50	50,00	0,25
	übrige	9,50	0,00	0
	Deckenputz	3,60	0,00	0
3.	Umfassungswände			
	Mauerwerk/Fachwerk	15,30	15,00	2,295
	Außenputz/Fassade	3,90	20,00	0,78
4.	Innenwände			
		11,80	15,00	1,77
5.	Dach			
	Dachstuhl	11,20	20,00	2,24
	Dachhaut	3,50	0,00	0
	Dachrinnen	0,80	20,00	0,16
6	Treppen			
		3,10	0,00	0
7.	Innenausbau			
	Wandputz	6,80	20,00	1,36
	Bodenbeläge	4,50	15,00	0,675
	Installation	5,10	30,00	1,53
	Fenster	5,50	25,00	1,375
	Türen	3,80	15,00	0,57
Gesamtanteil der schadhafte Bauteile in %				15,285
Gebäudezeitwert in €				215.781,82
Wert der schadhafte Bauteile in €				32.982,25

Anmerkung

Es konnten nur die Arbeiten berücksichtigt werden, die aufgrund der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Nicht sichtbare bzw. nicht abschließend bezifferbare Schäden werden an anderer Stelle (Risikoabschlag) berücksichtigt.

13.2 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden.

Laut Auskunft des Kreises, ist das zu bewertende Objekt im Altlastenkataster mit der Nr. 36488/72 eingetragen.

Zur abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung gewährleistet ist.

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Baulastenblatt Nr. 155 Abstandsfläche fehlende Abstandsfläche zu 9,00 m wird vom Flurstück Langenberger Str. 20 übernommen
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt stehen aktuell keine Erschließungsmaßnahmen an.
Grundbuch Abt. II	lfd. Nr. 3 persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) Das eingetragene Recht bezieht sich ausschließlich auf das Nutzungsrecht selbst. Die begünstigte Person zahlt eine ortsübliche, dauerhaft erzielbare Miete besondere finanzielle Vorteile wurden vertraglich nicht vereinbart. Daher ergibt sich aus diesem Recht keine Minderung des Verkehrswertes.
	Anmerkung: Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.

Überbauung	Der Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurden im Rahmen dieser Bewertung augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauungen festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Es wird von baurechtlicher Legalität ausgegangen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Es konnte augenscheinlich (soweit einsehbar) kein Hausschwammbefall festgestellt werden.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Gutachten zur Bausubstanz. Die Beurteilung beruht ausschließlich auf einzelnen Sichtprüfungen.

Eine Besichtigung der Innenräume war zwar möglich, sie erfolgte jedoch während der normalen Nutzung der Wohnung. Viele Bereiche, wie Decken und Wände, waren durch Möbel, Verkleidungen oder Teppiche verdeckt. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden oder Mängel vorhanden sind, die nicht erkannt werden konnten.

Zudem ist zu beachten, dass durch das bestehende Wohnrecht zwar kein direkter finanzieller Verlust entsteht, die Nutzung und Verfügungsgewalt über die betroffene Wohnung jedoch eingeschränkt ist.

Das sich daraus ergebende finanzielle Risiko kann in den normierten Bewertungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein Risikoabschlag in Höhe von

10 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Mischgebiet - mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- augenscheinlich überwiegend nutzbar - Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht Umfeld - Einkaufsstrukturen in Velbert - alle Schulformen im Stadtgebiet - alle infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb der Stadt
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 535
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,1 km entfernt

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 Wert aus:

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	290,00 €/m ²
Lage	Richtwertnummer 111505
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	MI
Geschosse	II-IV

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Wallstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	beitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II+	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m ²	290,00
* Größe in m ²	331
= Bodenwert in €	95.990,00

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 Eingangsgroßen

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

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

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

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

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010 und des Marktberichtes. Im Gutachten werden nur die Ergebnisse aufgeführt, die Berechnungen sind Teil der Akte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Berechnungen auf der Basis der vorhandenen Grundrisse erfolgen mussten. Die Ergebnisse werden gerundet.

Mehrfamilienhäuser	BGF in m ²
Kellergeschoss ca.	107,00
Erdgeschoss	107,00
1. Obergeschoss	107,00
Dachgeschoss nicht ausgebaut aber nutzbar	107,00
Grundfläche gesamt ca.	428,00

Die Fläche der Garage wird grob überschlägig mit rd. 32 m² angesetzt.

16.5 Berechnung der Sachwerte

01	Gebäude	Garage	Dreifamilienhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) grob überschlägig rd. in m ²	32,00	428,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet ohne Dachausbau in €/m ²	250,00	705,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,907	1,907
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	15.256,00	575.418,18
06	Alterswertminderung in %	83,33	62,50
07	- Alterswertminderung in €	12.712,82	359.636,36
08	= Gebäudezeitwert in €	2.543,18	215.781,82
09	Gebäudezeitwert gesamt in €		218.324,99
10	+ 3 % Außenanlagen in €		6.549,75
11	+ besondere Bauteile Zeitwert pauschal in €		6.000,00
12	+ Bodenwert in €		95.990,00
13	= vorläufiger Sachwert in €		326.864,74
14	- 10 % Sicherheitsabschlag in €		32.686,47
15	- Wert der schadhaften Bauteile in €		32.982,25
18	= Sachwert in €		261.196,02

17 Ertragswertverfahren

Zum besseren Verständnis gibt die Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

17.2 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

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

17.3 Nachhaltig erzielbare Miete

Wohnflächen

Gemäß der zur Verfügung gestellten Mietverträge, werden aktuell Mieten von 5,43 €/m² (bei 40 m²) bis 7,50 €/m² (bei 72 m²) gezahlt, wobei die Angaben zu den Wohnflächen von den Planunterlagen z.T. stark abweichen. In der folgenden Ertragswertberechnung werden die maßgeblichen Flächen aus den zur Verfügung stehenden Grundrissen abgeleitet.

Gemäß Mietspiegel werden derzeit Mieten zwischen rd. 5,03 €/m² und 6,25 €/m², ausgewiesen (40-70 m²/70-90 m²).

- Einstufung
- Wohnungen, die zwischen 1960 und 1969 bezugfertig wurden
 - mittlere Lage
 - mit Bad, WC, Heizung
 - Wohnungen zwischen 40 m² und 90 m²

Es sind Aufschläge für Modernisierung möglich.

Unter Berücksichtigung aller bekannten Merkmale hält der Sachverständige eine **mittlere Miete** von

6,60 €/m²

für nachhaltig erzielbar.

Garage

Garagen werden in Velbert zwischen 30 und 80 € vermietet. Der Mittelwert wird mit 54,- € ausgewiesen. Die Doppelgarage ist innen ohne Trennwand, die Qualität ist einfach. Aufgrund der Nachfrage wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

80,00 € (2x40)

veranschlagt.

17.4 Angaben zu den Wohnflächen

Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen basieren auf der grob überschlägigen Auswertung der Grundrisse in der Bauakte.

	Wohnfläche überschlägig im m ²
Erdgeschoss mit Balkon/Terrasse zu 1/4	80,99
Obergeschoss mit Balkon zu 1/4	80,99
Dachgeschoss	46,14
gesamt überschlägig	207,98

Im Weiteren wird von

rd. 208 m²,

gemäß Plan ausgegangen, die in den Mietverträgen angegebenen Flächen werden vernachlässigt.

17.5 Bewirtschaftungskosten

Zitat

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

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

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

Instandhaltungskosten

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

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

Mietausfallwagnis

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

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

Anmerkung:

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

Im Weiteren wird, in Anlehnung an den Marktbericht, pauschal von

24 %

ausgegangen.

17.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird. Er ist zu vergleichen mit Zinsen aus anderen Geldanlagen, die, wie die Immobilie, als langfristige und sichere Geldanlage gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem so genannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, desto kleiner der gezahlte Zins. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 93 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Für Mehrfamilienhäuser wird im Marktbericht ein Zins von 2,5 % (+- 1,0) genannt.

Die Berechnung basiert auf folgenden Werten:

- Miete 6,14 (+-1,0) €/m²
- RND 29 (+-8) Jahre
- Fläche 247 (+- 57) m²
- Bewirtschaftungskosten 27 (+- 2,0) %
- 15 Fälle in der Auswertung über einen Zeitraum von 3 Jahren

Bezüglich obiger Angaben ergibt sich keine Anpassung.

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

2,5 %

angesetzt.

17.7 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (2,5 %)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,025)

Berechnung: $V = \frac{1,025^{30} - 1}{1,025^{30} * (1,025 - 1)}$

$V = 20,93$

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

17.8 Berechnung des Ertragswertes

01	nachhaltig erzielbare Miete in €/m ²	6,60
02	* Wohnfläche in m ²	208,00
03	= monatliche Miete in €	1.372,80
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag aus Wohnraum in €	16.473,60
06	+ jährlicher Rohertrag aus Garage (80*12) in €	960,00
07	= jährlicher Rohertrag gesamt in €	17.433,60
08	- 24 % Bewirtschaftungskosten in €	4.184,06
09	= jährlicher Reinertrag aus Wohnraum in €	13.249,54
10	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	2.399,75
11	= Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	10.849,79
12	Restnutzungsdauer in Jahren	30
13	Liegenschaftszinssatz in %	2,50
14	* Vervielfältiger	20,93
15	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	227.086,02
16	+ Bodenwert in €	95.990,00
17	= vorläufiger Ertragswert in €	323.076,02
18	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	32.307,60

19	- Wert der schadhaften Bauteile in €	32.982,25
20	= Ertragswert in €	257.786,17

17.9 Plausibilitätsnachweis

Im Marktbericht wird ein Rothertragsfaktor für vergleichbare Immobilien von 20 (+- 4,7) genannt. Aus der obigen Ertragswertermittlung ergibt sich ein Rothertragsfaktor von rd. 18,5 (vor Sicherheitsabschlag). Die Plausibilität ist damit ausreichend nachgewiesen.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich 1967 gebaut und später z.T. baulich verbessert. Das Gebäude ist augenscheinlich in einem nutzbaren und entsprechend dem Alter ordentlichen Zustand.

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks mit

258.000,00 €

eingeschätzt:

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

Langenfeld den 22.Januar 2026

Bernd Schürkämper

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

Anlage 1



Foto 1: Ansicht von der Straße



Foto 2: Ansicht vom Garten



Foto 3: Garten und Rückseite Garage



Foto 4: Kelleraußen-
treppe schad-
haft



Foto 5: Terrassenbo-
den schadhaft



Foto 6: Sims schad-
haft