

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 Solingen Az: 006 K 017/23

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 Wohnungseigentum:

ATP Nr. 14, Drei-Zimmer-Wohnung
im 1. Obergeschoss
573/10.000 Miteigentumsanteil

Berndtstraße 10
42651 Solingen

Wertermittlungsstichtag:

06.02.2024

Verkehrswert:

116.000,00 €

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 006 K 017/23

	Objektart	Wohnungseigentum ATP 14 Drei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
	Anschrift	Berndtstraße 10 42651 Solingen
	Grund- buchan- gaben	Wohnungsgrundbuch von Solingen, Blatt 2384, 573/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Solingen, Flur 7, Flurstück 173, 174, Größe 670 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Bebauung	Ein drei- bis viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung (Eckgebäude). Im Haus Berndtstraße 10 befinden sich zwölf, im Haus Haumannstraße 9 neun Wohneinheiten.	
Nutzung	vermietet	
Wohnfläche	rd. 80 m ²	
Baujahr	ca. 1959 gemäß Bauakte	
Ausstattung	Fenster Sanitär Elektrik Heizung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Bad mit Einbauwanne, WC, Waschbecken Standard Gas-Zentralheizung im Keller (gemäß Energieausweis)
Zustand des Gebäudes	- soweit einsehbar in einem überwiegend nutzbaren Zustand - Instandhaltung befriedigend	
Lage allgemein	- überwiegend Misch- und Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe - mittlere Wohnlage	
Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Mieten	5,90 €/m ²	
Verkehrswert	116.000,00 € Stichtag 06.02.2024	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.1.1	ATP 14 Wohneigentum	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	11
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung	14
10.2	Beschreibung des Wohneigentums	15
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	17
13.1.1	Erläuterungen	17
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.2	Baumängel und Schäden im Wohneigentum	19
13.3	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	19
13.4	Altlasten	20
13.5	Risikoabschlag	20
13.6	Wertbezogene Rechte und Belastungen	21
14	Allgemeine Bewertung	22
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	22
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	23
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
16.2	Eingangsgrößen	24
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	24
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	25
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	25
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	26
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	27
16.8	Berechnung des Ertragswertes	28
17	Vergleichswertverfahren	28
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	28
17.2	Eingangsgrößen	29
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	29
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	30

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 8 Energieausweis (4 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 9 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (25 Seiten) (hier nur Außenfotos)

Das Gutachten umfasst insgesamt 69 Seiten, davon 31 Seiten Text und 38 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Teilungsplan/Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)
- Geoportal

2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 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 (WoFlIV) 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 Solingen Az.: 006 K 017/23 Goerdelerstraße 10 42651 Solingen
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Berndtstraße 10, Haumannstraße 9, 42651 Solingen
Gegenstand der Wertermittlung	Wohneigentum im Aufteilungsplan mit Nr 14 bezeichnet, im Weiteren nur noch ATP 14 genannt. Die Wohneinheit liegt im Haus Berndtstraße 10. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad/WC, Balkon im 1. Obergeschoß Mitte 573/10.000 Miteigentumsanteil ATP = Aufteilungsplan
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Die zu bewertende Wohneinheit liegt in einem drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und Unterkellerung. Das Gebäude wurde Ende der 1950er Jahre als Eckhaus erbaut und später baulich verbessert bzw. aus- und umgebaut. Durch die Bauweise als Eckhaus ergibt sich ein großer Hinterhof, der nur über eine Hausdurchfahrt, im Erdgeschoß des Hauses Haumannstraße 9 zu erreichen ist. Die Balkone liegen überwiegend zum Hof hin. Im Haus Berndtstraße 10 befinden sich zwölf, im Haus Haumannstraße 9 neun Wohneinheiten. Im Sockelgeschoss (Kellergeschoß) liegen insgesamt neun Garagen.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	06.02.2024

Ortsbesichtigung	<p>Ortstermin 06.02.2024</p> <p>Teilnehmer: die Mieter der Sachverständige</p> <p>Die Wohnung konnten besichtigt werden, da der Zugang von den Mietern gewährt wurde.</p>
Grundlagen der Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit 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>
Verwendung	<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>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuchs, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Die Wohnung ist seit 2011 an den derzeitigen Mieter vermietet.

Energieausweis	ist als Anlage beigefügt
-----------------------	--------------------------

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

4.1.1 ATP 14 Wohneigentum

Grundbuch von		Solingen			
Blatt		2384			
Bestandsverzeichnis (Auszug)	1	573/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Solingen	7	173, 174	670 m ²
		Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche, Berndtstraße 10, Haumannstraße 9			
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss Mitte, im Haus Berndtstraße 10, gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.			
Belastungen					
Abt. II		Zwangsvorsteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung

Bis viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung (z.T. Sockelgeschoss) und ausgebautem Dachgeschoss, das ca. 1959 erbaut wurde (Aktenlage).



Straßenansicht

Hofansicht

Das Gebäude wurde von Norden her in den Hang gebaut, so dass die Garagen im Kellergeschoss / Sockelgeschoss auf Oberflächenniveau liegen. Das Gebäude Berndtstraße 10 und Haumannstraße 9 ist als Eckhaus, mit getrennten Hauseingängen, in geschlossener Reihe ausgeführt.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern unterschiedlicher Baujahre sowie vereinzelten Gewerbebetrieben.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ATP Nr. 14 liegt im 1. Obergeschoss Mitte, im Haus Berndtstraße 10. Das Gebäude ist direkt von der Straße her zugänglich. Der Hauseingang führt in einen Hausflur, von dem aus alle Geschosse erschlossen werden.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Solingen
Einwohnerzahl	rd. 164.000
zur Stadt	<p>Solingen ist die zweitgrößte Stadt unter den bergischen Großstädten. Solingen hat ca. 164.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 89,5 km², ca. 50 % der Fläche wird landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genutzt. Die Länge der Stadtgrenze beträgt ca. 62 km, die größte Ost-West-Ausdehnung 15,6 km und die größte Nord-Süd-Ausdehnung 11,7 km. Die Länge des Hauptflusses Wupper im Stadtgebiet beträgt 26 km.</p> <p>Solingen liegt südwestlich von Wuppertal im Bergischen Land. Die Stadt grenzt nordöstlich an die Stadt Wuppertal, im Osten an die Städte Remscheid und Wermelskirchen, im Süden an die Städte Leichlingen und Langenfeld, im Westen an Hilden und nordwestlich an Haan.</p> <p>Das Stadtgebiet Solingen besteht aus fünf Stadtbezirken, den Bezirken Gräfrath, Wald, Mitte, Ohigs / Aufderhöhe / Merscheid und Höhscheid / Burg. In den einzelnen Stadtbezirken gibt es teilweise noch Stadtteile, Wohnplätze oder Wohngebiete (so genannte Hofschaften) mit eigenem Namen, deren Grenzen aber oftmals nicht genau festgelegt sind.</p>

	<p>Seit dem Mittelalter ist Solingen das Zentrum der deutschen Klingen-, Messer- und Schneidwarenindustrie und verfügt noch heute über einen geltenden Ruf für Markenqualität. Durch die Solingenverordnung aus dem Jahr 1994 ist der Name Solingen gesetzlich geschützt. Auch heute noch dominiert die Schneidwarenindustrie die Wirtschaft in Solingen, allerdings sind im Laufe der Jahrzehnte weitere Zweige der metall- und kunststoffverarbeitenden Industrie hinzugekommen. So haben in Solingen auch viele Zulieferer der Automobilindustrie ihren Firmensitz.</p> <p>Die Stadt verfügt über Bahnanschluss. Dreh- und Angelpunkt ist hier der ICE-Halt Solingen-Ohligs, des Weiteren existieren noch der Bahnhof Solingen- Grünwald, Solingen-Mitte und die Haltepunkte Solingen-Schaberg und Solingen-Vogelpark. Solingen verfügt als dritte deutsche Stadt über ein umfangreiches O-Bus-Netz mit sechs Linien, welches zugleich das mit Abstand größte in Deutschland ist, das das ganze Stadtgebiet bis in die Randbezirke bedient. Neben den O-Buslinien verkehren noch mehrere normale Buslinien. Die Stadt ist darüber hinaus auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Von Solingen-Ohligs verkehrt die Linie S7 über Düsseldorf zum Flugplatz Düsseldorf.</p> <p>Solingen ist zudem über die Autobahnen A 3 Köln-Oberhausen (Ausfahrt Solingen), A 46 Düsseldorf-Wuppertal (Ausfahrt Haan-Ost) und A 1 Köln Dortmund (Ausfahrt Wermelskirchen-Burg) zu erreichen.</p> <p>Neben allen Schulformen befinden sich in Solingen auch 6 Sonderschulen und 3 Berufskollegs. Darüber hinaus sind in Solingen die Zentralfachschule der Deutschen Süßwarenwirtschaft und das Walter-Bremer-Institut beheimatet.</p>
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Stadtteil Lage	nördlich Solingen-Mitte Mitte Solingen-Mitte nähe Rathausplatz/Potsdamer Str.
nähere Umgebung	Wohn- und Mischbebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 3) ca. Bushaltestelle ab ca. S-Bahn ca. Intercitybahnanschluss Ohligs ca.	11,4 km 0,2 km 1,8 km 8,2 km

Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze - Parkhaus am Rathausplatz
Immissionen	Das Objekt liegt in Zentrumsnähe, Lärmimmissionen sind zu erwarten.
Schulen	Alle Schulformen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet, mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend gut erreichbar.
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im erweiterten Umfeld - großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. im Zentrum - Amtsgericht, Polizei, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet
insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als überwiegend mittlere Wohnlage, im Sinne des 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"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land <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	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsrecht: vermutlich § 30/§34 BauGB - Flächennutzungsplan: Kern-/Mischbebauung

Erschließung	Gemäß Schreiben der Stadt wird das Objekt von der Berndt- und von der Haumannstraße erschlossen. Beide Straßen sind endgültig befestigt und mit programmgemäßem Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstücks-zuschnitt	<ul style="list-style-type: none">- überwiegend regelmäßig- Tiefe ca. 22 m- Breite ca. 30 m
Topographie	leicht hängig von Norden nach Süden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) = gesamte Geschossfläche rd. _____
maßgebende Grundstücksfläche

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
1.768	670	2,64

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage der Flurkarte, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist, soweit ersichtlich, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (siehe Flurkarte).

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

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 dieses Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet.

Eine Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird unterstellt, soweit im Gutachten nichts anderes ausgeführt wird. Eine Überprüfung war nicht möglich.

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen und Baulichkeiten (z.B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wurde.

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt.

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen 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 Vergleichswertverfahren 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	<p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m² Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel werden Eigentumswohnungen hier mit ihrem Preis je m² Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen z.T. als Anlageobjekte dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel festgestellt werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen überwiegend den Kriterien von Mietwohnungen entsprechen. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es ist in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohn-Nutzfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren vernachlässigt.</p>

Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Vergleichswert ermittelt.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren.</p> <p>Der Sachwert wird vernachlässigt.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen</p>
-----------------------------------	--

10 Baubeschreibung

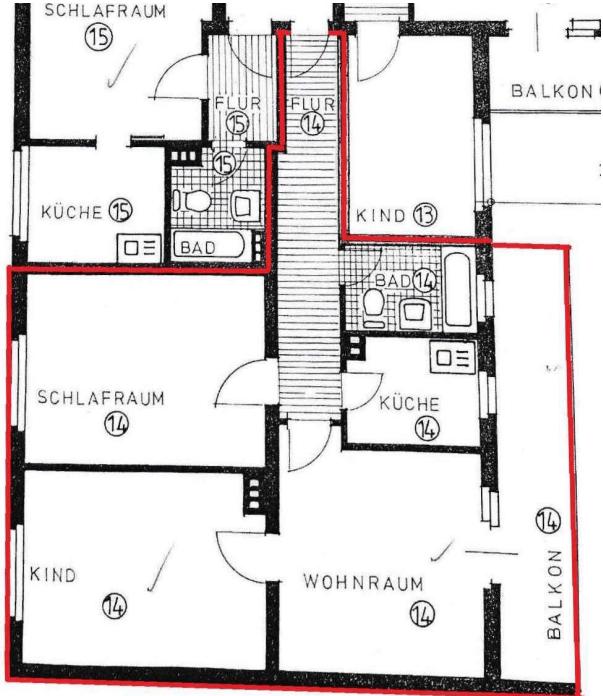
10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	<p>Mehrfamilienhaus</p>  												
Konstruktionsart	massiv												
Baujahr	ca. 1959 (gemäß Aktenlage)												
theoretisches Baujahr	1984												
Keller	<p>ja</p> <table> <tr> <td>Kellerwände</td> <td>Mauerwerk</td> </tr> <tr> <td>Kellerdecke</td> <td>massiv</td> </tr> <tr> <td>Kellertreppe</td> <td>massiv</td> </tr> <tr> <td>Türen</td> <td>Furniertüren, Holzlattentüren, Stahlsicherheitstüren</td> </tr> <tr> <td>Fenster</td> <td>einfache Stahl-Gitterfenster</td> </tr> <tr> <td>Garagen</td> <td>Stahlfeder-Schwingtore</td> </tr> </table>	Kellerwände	Mauerwerk	Kellerdecke	massiv	Kellertreppe	massiv	Türen	Furniertüren, Holzlattentüren, Stahlsicherheitstüren	Fenster	einfache Stahl-Gitterfenster	Garagen	Stahlfeder-Schwingtore
Kellerwände	Mauerwerk												
Kellerdecke	massiv												
Kellertreppe	massiv												
Türen	Furniertüren, Holzlattentüren, Stahlsicherheitstüren												
Fenster	einfache Stahl-Gitterfenster												
Garagen	Stahlfeder-Schwingtore												
Dachform	Sattel-/Walmdach mit Gauben												
Dachkonstruktion	Holz												

Dacheindeckung	Ziegeleindeckung	
Decken	massiv	
Treppen	massiv	
Treppenabsätze	massiv	
Treppenbeläge	Kunststein	
Außenwände	Mauerwerk	
Fassade	Putz und Anstrich, Gaupen z.T. Schindeln	
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv	
Fenster	soweit ersichtlich überwiegend Isolierglasfenster unterschiedlicher Bauart	
Türen	Wohnungseingang Hauseingang	glatt gesperrte Holz-Furniertüren Kunststoff mit Glaseinsätzen, bzw Oberlicht
Wärme- und Schallschutz	dem Baujahr entsprechend	
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Telefon, Briefkastenanlage	
besondere Bauteile	Balkone, Gaupen, usw.	

10.2 Beschreibung des Wohneigentums (ATP 14)

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss Mitte, im Haus Berndtstraße 10	
Wohnfläche	ca. 83 m ² gemäß Aufteilungsplan alt (1991) ca. 78 m ² gemäß Aufteilungsplan neu (2003/04) ca. 80 m ² gemäß Mietvertrag (Aussage der Zwangsverwaltung) ca. 79 m ² gemäß grob überschlägiger Berechnung auf der Grundlage des Grundrisses. Im Weiteren wird von rd. 80 m ² ausgegangen.	
Wohnräume grob überschlägig gemäß Grundriss	Raum	Wohnfläche in m ²
	Schlafen	18,71
	Kind	19,26
	Wohnen	18,61
	Bad/WC	4,42

	Küche	5,72
	Flur	9,40
	Balkon zu 1/4	3,18
	Gesamt	79,30
Grundriss gemäß Aufteilungsplan		
Zuschnitt	veraltet, langer dunkler Flur, Wohnen und Kind gefangen	
Belichtung	noch ausreichend	
Fußbodenbeläge	Küche Bad sonst	Fliesen Fliesen überwiegend Laminat
Türen	Wohnungseingang Zimmer	glatt gesperzte Furniertür glatt gesperzte Furniertüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
Wandbekleidungen	Küche Bad sonst	Fliesenspiegel Fliesen Putz, Anstrich, Tapeten
Elektroinstallation	Standard	
sanitäre Installation	Bad mit Einbauwanne, WC, Waschbecken	
Heizung	Gas-Zentralheizung im Keller (gemäß Energieausweis)	
Warmwasser	elektrische Durchlauferhitzer	

Hinweis:

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 dem Sachverständigen 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 keine Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz, befestigte Hofflächen, usw.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr	1984
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	40

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird 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.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

13.1.1 Erläuterungen

“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 Bewertungstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungstichtag 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 schadhaften 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".

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeföhrten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. 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.

13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von Wohneigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum nur z.T. eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes nicht erkannte Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel/Schäden festgestellt:

- Balkone zeigen zum Teil schwere Nässe- und Schimmelschäden an den Unterseiten
- diverse Malerarbeiten notwendig
- kleinere Putzschäden an der Fassade, überwiegend im Sockelbereich
- diverse Kleinarbeiten

Bei den oben genannten Mängel/Schäden handelt es sich insgesamt um wiederkehrende Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten, die in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt sind.

13.2 Baumängel und Schäden im Wohneigentum

Im Wohn- bzw. Teileigentum konnten folgende Schäden festgestellt werden:

- Fußbodenbeläge zum Teil verbraucht
- Malerarbeiten
- div. Kleinarbeiten

Der Wert der oben aufgeführten Schäden wird grob überschlägig mit

2.500,- €

eingeschätzt.

13.3 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

Fehlbeträge, die nach obiger Formel entstehen, müssen nicht zwangsläufig in vollem Umfang als Wertminderung abgezogen werden, da es bei den meisten Eigentümergemeinschaften üblich ist, dass die Rücklagen nicht ausreichen und dass, zumindest mittelfristig, bei größeren Maßnahmen Sonderumlagen notwendig werden. Die Unterfinanzierung ist also als Normalfall anzusehen. Wertmindernd wirken sich fehlende Instandhaltungsrücklagen nur dann aus, wenn auch der "normale" Käufer erkennen muss, dass er kurzfristig Mittel für Instandhaltung zur Verfügung stellen muss. Eine Feststellung in absoluten Werten ist meist nicht möglich, da dem Sachverständigen nicht immer ausreichendes Zahlenmaterial zu Verfügung steht. Aus diesem Grund wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Gemäß Abrechnung aus 2022 sind Rücklagen (ca. 37.000,-) vorhanden. Die Höhe der Rücklagen reicht aus um die laufenden Kosten der Instandhaltung finanzieren zu können. Größere Maßnahmen sind hieraus nicht zu finanzieren. Es wären im Bedarfsfall Sonderumlagen zu erheben.

Aus vorgenannten Gründen wird im Weiteren ein Risikoabschlag von

5 %

angesetzt.

13.4 Altlasten

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Es liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen (Altlasten) vor.

Zur endgültigen Feststellung von eventuell auftretenden Altlasten bedarf es eines Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

13.5 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Wohnung wird genutzt. Zum Tag der Besichtigung waren Räume und Wände z.T. großflächig mit Fußbodenbelägen, Möbel, Tapeten usw. überdeckt bzw. verkleidet. Das Gemeinschaftseigentum konnte nur zu einem gerichen Teil eingesehen werden. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren. Allein der Umstand, dass es verdeckte und nicht erkannte Schäden geben könnte, ist im Gutachten mit einem Risikoabschlag zu berücksichtigen.

Der Risikoabschlag wird entsprechend mit

5 %

in Ansatz gebracht.

13.6 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulisten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulisten	Gemäß Auskunft der Stadt keine wertrelevanten Baulisten.
Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen. Anmerkung: Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Sonder- nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist kein Sonder- nutzungsrecht verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums- anteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteile festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksgrenzen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauten bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
natur- schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.

Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreis-bindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein geringer Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte und Schwammbefall an nicht sichtbaren Stellen möglich, aber nicht wahrscheinlich ist.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Misch- und Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe - mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - soweit einsehbar in einem nutzbaren Zustand - Instandhaltung befriedigend
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	<ul style="list-style-type: none"> - leicht verbraucht

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 Richt-

wertverfahren 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 des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	345,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 3429
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
Geschosse	III
GFZ	1,1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Berndstr. / Haumannstr.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	III-VI	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 2,6	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	345,00
* Umrechnungsfaktor Grundstücks GFZ	1,635
/ Umrechnungsfaktor Richtwert GFZ	1,039
= angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	542,90
Grundstücksgröße in m ²	670
= Bodenwert gesamt in €	363.744,23
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	573,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	20.842,54

16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

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

16.1 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.

16.2 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

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Derzeit wird eine Kaltmiete von 400,- € gezahlt. Bei einer Wohnungsgröße von 80 m² ergibt sich eine Kaltmiete von 5,00 €/m².

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,32 bis 5,95 €/m².

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die von 1955 bis 1970 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnflächen von 50 bis 80 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Auf eigene Marktrecherchen wird verzichtet, da die derzeit aufgerufenen Mietangebote nicht dem Marktgeschehen insgesamt entsprechen und eine Vergleichbarkeit nur schwer hergestellt werden kann.

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

5,90 €/m²

eingeschätzt.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den Angaben des Mietvertrages entnommen und auf

rd. 80 m²

gerundet.

16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

19 %

in Ansatz gebracht.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist dementsprechend der **Marktanpassungsfaktor (marktspezifisch angepasst, § 33 ImmoWertV) des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 1,95 % (+0,9) ausgewiesen.

- Anzahl der Kaufpreise	103
- Miete	7,90 €/m ² (+1,05)
- Größe	84 m ² (+25)
- Restnutzungsdauer	44 Jahre (+13)
- Rohertrag	7.900 € (+2.440)
- Bewirtschaftungskosten	23 % (+3)

Bezüglich obiger Angaben werden folgende Anpassungen notwendig:

Zinserhöhend wirken:

- sinkende Nachfrage
- niedrige Miete
- geringerer Rohertrag
- geringere Restnutzungsdauer

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

2,0 %

ausgegangen.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Endwert einer Rente. Eine Rente ist eine wiederkehrende Zahlung. Wenn diese Zahlung auf eine bestimmte Zeit hin zu berechnen ist, wird sie als Zeitrente bezeichnet.

Der Ertrag eines Gebäudes, bezogen auf ein Jahr, ist, bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wie eine Zeitrente zu betrachten. Ziel ist es also festzustellen, zu welchem Betrag die Erträge bis zum Ende der Restnutzungsdauer auflaufen, wenn die Zins- und Zinseszinszahlungen in diesem Zeitraum berücksichtigt werden. Dieser Betrag ist der Endwert der Rente, der auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden muss. Man stelle also fest, wie viel Kapital muss heute zur Verfügung stehen, damit in einer bestimmten Laufzeit (Restnutzungsdauer) der Endwert erreicht wird. Dieser Betrag ist der so genannte Barwert der Rente. Bezogen auf die Wertermittlung eines Gebäudes nennt man ihn Ertragswert.

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:

$$\begin{aligned} p &= \text{Liegenschaftszinssatz in \%} & (2,0 \%) \\ n &= \text{Restnutzungsdauer in Jahren} & (40 \text{ Jahre}) \\ q &= 1 + p/100 & (1,02) \end{aligned}$$

Berechnung: $V = \frac{1,02^{40} - 1}{1,02^{40} * (1,025 - 1)}$

$V = 27,36$ gerundet

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m ²	5,90
02	* Wohnfläche in m ²	80,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	472,00
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	5.664,00
06	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.076,16
07	= jährlicher Reinertrag in €	4.587,84
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	416,85
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	4.170,99
10	Restnutzungsdauer in Jahren	40
11	Liegenschaftszinssatz in %	2,00
12	* Vervielfältiger	27,36
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	114.118,26
14	+ anteiliger Bodenwert in €	20.842,54
15	= vorläufiger Ertragswert in €	134.960,80
16	- Abschlag Wert der Baumängel- und Schäden in €	2.500,00
17	- 5 % Risikoabschlag aufgrund finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	6.748,04
18	- 5 % Sicherheitsabschlag aufgrund des Risikos wegen verdeckter Mängel in €	6.748,04
19	= Ertragswert in €	118.964,72

17 Vergleichswertverfahren

17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechende begründete Anpassung herbeigeführt werden.

17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von Mittelwerten (€/m²) an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche und eines an- gemessenen, relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

- Mittelwert des relativen Vergleichspreises
- * Wohnfläche
- = vorläufiger Vergleichswert
- +- Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs. 3, ImmoWertV)
- = Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Ab- schlüsse, der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt kein Richtwert im maßgeblichen Gebiet vor. Der Standardwert wird mit 2.315,- €/m² ausgewiesen.

Der Standardwert wird wie folgt definiert:

- Standard 2.315,00 €/m²
- Baujahr 1975
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 80 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im 1-2 Obergeschoss
- mit Balkon
- 9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet
- mittlerer Modernisierungsgrad

Anpassung des obigen Wertes:

Ausgangswert in €/m ²	2.315,00
* Anpassung Baujahr	0,75
* Anpassung Wohnungsgröße	1,00
* Anpassung Ausstattung	1,00

* Anpassung Lage im Gebäude	1,00
* Anpassung Balkon	1,00
* Anpassung Einheiten im Gebäude	1,00
* Anpassung vermietet	1,00
* Modernisierungsgrad	0,95
= vorläufiger Wert	1.649,44

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Standardwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.649,44
* Wohnfläche in m ²	80,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	131.955,20
- Abschlag Wert der Baumängel- und Schäden in €	2.500,00
- 5 % Sicherheitsabschlag aufgrund finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	6.597,76
- 5 % Sicherheitsabschlag aufgrund Risiko wegen verdeckter Mängel in €	6.597,76
= angepasster Vergleichswert in €	116.259,68

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der Labilität des aktuellen Marktes (es werden immer noch Kaufpreise aufgerufen, die am Markt nicht durchsetzbar sind), ein Vergleich nicht hergestellt werden konnte.

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 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das zu bewertenden Wohneigentum liegen in einem Mehrfamilienhaus das ca. 1959 erbaut wurde. Die Instandhaltung des Objektes wird insgesamt mit befriedigend eingestuft. Das Gebäude hinterlässt einen überwiegend ordentlichen Eindruck.

Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert abgeleitet. Alle wertrelevanten Kriterien konnten innerhalb der Verfahren berücksichtigt werden, eine zusätzliche Marktanpassung zum Verkehrswert hin wird nicht notwendig.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Wohneinheiten wie mit

116.000,00 €

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 18.04. 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



Anlage 1

Foto 1: Gebäudeansicht gesamt



Foto 2: Gebäudeansicht von der Berndtstraße



Foto 3: Hofansicht