

**Verkehrswertgutachten
zum Zwangsversteigerungsverfahren des
Amtsgerichtes Wuppertal
Az: 400 K 011/24**

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



über das Wohnungseigentum:	ATP Nr. 42, Drei-Zimmer-Wohnung 8. Obergeschoss hinten links 16.860/1.000.000 Miteigentumsanteil In den Siepen 30 42109 Wuppertal
Wertermittlungstichtag:	11.06.2024
Verkehrswert:	89.000,00 €

Sachverständigenbüro

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

Erika Schaks

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 011/24

	Objektart	ATP 42, Drei-Zimmer-Wohnung im 8. Obergeschoss hinten links
	Anschrift	In den Siepen 30 42109 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 7853, 16.860/1.000.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flur- stück 1787, Größe 3.783 m² und Flurstück 913, Größe 336 m²
Belastungen	div. Erschließungsbedingte Dienstbarkeiten	
Nutzung	Eigennutzung	
Baujahr	vermutlich zwischen 1968 und 1970 (gemäß Aktenlage)	
Wohnfläche	rund 83 m²	
Gebäudeangaben	Ein dreizehngeschossiges Wohn-Hochhaus mit Flachdach und zwei Untergeschossen. Im Haus liegen 65 Wohnein- heiten.	
Zustand Gemein- schaftseigentum	- soweit ersichtlich in einem nutzbaren Zustand - Instandhaltung ausreichend - der technische Zustand ist weitgehend auf dem Stand des Baujahres	
Ausstattung Son- dereigentum	Fenster	soweit ersichtlich überwiegend zweifachverglaste Holzfenster
	Sanitär	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken WC mit WC, Handwaschbecken
	Elektrik	dem Baujahr entsprechend
	Heizung	Öl-Zentralheizung (gemäß Auskunft Hausmeister)
Lage allgemein	- überwiegend Wohnbebauung im Umfeld - mittlere bis gute Wohnlage	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rohertrag (Miete)	6,20 €/m²	
Verkehrswert	89.000,00 €	Bewertungstichtag 11.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung	14
10.2	Beschreibung ATP 42 Wohneigentum	16
11	Außenanlagen	18
12	Alterswertminderung	18
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	18
13.1.1	Erläuterungen	18
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.1.3	Baumängel und Schäden im Wohneigentum	20
13.1.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	20
13.2	Altlasten	20
13.3	Risikoabschlag	21
13.4	Wertbezogene Rechte und Belastungen	21
14	Allgemeine Bewertung	23
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	23
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	25
16.2	Eingangsgroßen	25
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	25
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	26
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	26
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	27
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	28
16.8	Berechnung des Ertragswertes	29
17	Vergleichswertverfahren	29
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	29
17.2	Eingangsgroßen	30
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	30
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	31

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (3 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 (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (4 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (38 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 85 Seiten, davon 33 Seiten Text und 52 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 (WoFIV)
- 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 Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	In den Siepen 30 42109 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	Wohneigentum im Aufteilungsplan mit Nr 42 bezeichnet, im Weiteren nur noch ATP 42 genannt. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: 3 Zimmer, Küche, Flur, Diele, Bad, WC separat, AK, Balkon im 8. Obergeschoss hinten links 16.860/1.000.000 Miteigentumsanteil ATP = Aufteilungsplan
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Die zu bewertende Wohneinheit ATP 42 befindet sich im 8. Obergeschoss eines Wohnhochhauses das vermutlich zwischen 1968 und 1970 erbaut wurde. Der technische Zustand ist insgesamt nutzbar, aber technisch noch über- wiegend auf dem Stand des Baujahres. Im Haus liegen 65 Wohneinheiten.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungstichtag	11.06.2024
Ortsbesichtigung	Ortstermin 11.06.2024 Teilnehmer: der Eigentümer zwei Vertreter des Verwaltungsbeirates die Sachverständige Der Zugang zur Wohnung war möglich.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	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.).
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. Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.
Gewerbebetrieb	nicht ersichtlich
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	keine, Eigennutzung
Energieausweis	liegt beim Verwalter vor

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld
Blatt		7853
Bestands- verzeichnis (Auszug)	1	16.860/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
		Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 5 1787 3.783 m²
		Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler-Straße, In den Siepen 30
		Elberfeld 5 913 336 m² Verkehrsfläche, Theodor-Heuss-Straße
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8. Ober- geschoss hinten links gelegenen Wohnung nebst Keller- raum, im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet.
Belastungen		
Abt. II	1 2 7	Rohr- und Kabelleitungsrecht Transformatorenrecht Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Ein dreizehngeschossiges Wohn-Hochhaus mit Flachdach und zwei Untergeschossen. Das Gebäude wurde vermutlich zwischen 1968 und 1970 erbaut.

Vom Eingang her gelangt man in den Hauptflur mit Auszügen. Das Treppenhaus befindet sich an der rechten Seite des Gebäudes. Das Objekt ist als Mehrspanner ausgeführt und ringsum mit Balkonen versehen. Im Haus befinden sich 65 Wohneinheiten. In den Untergeschossen liegen die Gemeinschaftsräume sowie die zugeordneten Keller.

Die umliegende Bebauung besteht aus vergleichbaren Hochhäusern, die meist Ende der 1960er bis Mitte der 1970er erbaut wurden.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km² und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes. Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen. Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen. Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein

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

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 2,5 km nördlich AS Wuppertal-Elberfeld Bezirk Uellendahl-Katernberg Quartier Uellendahl West Lage oberhalb altes EKZ/Stadtbad
---------------------	--

Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2023)	Fläche in km ²	2,61
	Bevölkerung	10.070
	davon weiblich	5.281
	davon männlich	4.789
	davon Ausländer	1.554
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²)	3.858
	Ausländeranteil (in v.H.)	15,4
	Arbeitslose	300
	zugelassene Kfz privater Halter	5.738
nähere Umgebung	- diverse Wohnhochhäuser - altes Einkaufszentrum mit Wohnungen in den Obergeschossen und Stadtbad - Schule - Einfamilienhäuser als Einzel- und Reihenhausbebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS Elberfeld) ca.	2,5 km
	Bushaltestellen diverse Linien ab ca.	0,2 km
	S-Bahn ca.	6,4 km
	Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca.	8,0 km
	Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	45 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze - im Objekt keine offiziellen Stellplätze	
Immissionen	Das Wohnhaus liegt oberhalb einer relativ stark befahrenen Straße, Immissionen sind daher zu erwarten.	
Schulen	- Schulen im Quartier - alle Schulformen im Stadtgebiet	
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Elberfeld - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium im Stadtgebiet.	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land
--------------------------	--

	Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV 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.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan B 834 - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - FNP Wohnen Teilungsgenehmigung/Abgeschlossenheit 1229/67
Erschließung	Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Straße als endgültig befestigt und mit programmgemäßen 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 Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstücks-zuschnitt	- trapezförmig - Tiefe ca. 25-57 m - Breite ca. 90 m
Topographie	Böschung zur Hans-Böckler-Straße hin

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte überbaute Fläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GRZ
497	3.783	0,13

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

gesamte Geschossfläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
6.465	3.783	1,71

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage des Teilungsplans, 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 nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die **Wohnung großflächig mit Möbeln, Teppichen und diversen Verkleidungen überdeckt war**, so dass die Einsicht entsprechend beschränkt war. Für nicht offensichtliche Schäden kann daher keine Gewähr übernommen werden.

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, grob überschlägig geprüft und wenn notwendig korrigiert.

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

Bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen und Baulichkeiten (z.B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) wurde entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt.

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	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. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.
Ertragswertverfahren	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. 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.
Sachwertverfahren	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 Überslagsberechnungen, 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.
Konsequenz für die Vorgehensweise	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. Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren. Der Sachwert wird vernachlässigt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	 Mehrfamilienhaus als Wohnhochhaus
Konstruktionsart	massiv

Baujahr	vermutlich zwischen 1968 und 1970 (gemäß Aktenlage)
theoretisches Baujahr	1974
Keller	unterkellert Kellerwände massiv Kellerboden massiv Kellerdecke massiv Kellertreppe massiv
Dachform	Flachdach mit Kiesschüttung
Dachkonstruktion	massiv
Dacheindeckung	vermutlich Bitumendachbahnen mit Kiesschüttung
Dachentwässerung	innenliegend (vermutlich asbestbelastet)
Decken	massiv
Treppen	massiv
Treppenabsätze	massiv
Treppenbeläge	Kunststein
Treppengeländer	Stahl
Hausflur	Eingang Aluminium mit Glasausschnitt und feststehendem Seitenteil Wände Putz mit Anstrich, Marmor Decke Putz mit Anstrich, Holzverkleidung Boden Granit
Außenwände	massiv
Fassade	Putz, Balkone
Innenwände	soweit ersichtlich, überwiegend massiv, z.T. Leichtbau
Fenster	soweit ersichtlich überwiegend zweifachverglaste Holzfenster
Wohnungseingangstüren	glatt gesperrte Furniertüren
Wärme- und Schallschutz	dem Baujahr entsprechend
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Telefon, Briefkastenanlage
Beurteilung der Gesamtanlage	augenscheinlich insgesamt in einem nutzbaren Zustand
besondere Bauteile	Balkone, Eingangsüberdachung

10.2 Beschreibung ATP 42 Wohneigentum

Lage der Wohnung im Haus	VIII. Obergeschoss hinten links	
Wohnfläche	ca. 91 m ² gemäß Aufteilungsplan ca. 90,67 m ² gemäß grob überschlägiger Kontrollberechnung bei 1/2 Ansatz der Balkonflächen ca. 83,44 m ² gemäß grob überschlägiger Kontrollberechnung bei 1/4 Ansatz der Balkonflächen Die Balkonflächen werden gemäß II. BV mit 1/4 berücksichtigt. Im Weiteren wird daher von rd. 83 m² ausgegangen.	
Die Wohnung hat folgende Räume	Raum	Wohnfläche in m ²
	Eltern	15,12
	Wohnen	23,52
	Küche	8,04
	Diele	8,67
	Flur	1,95
	WC	1,88
	Bad	4,07
	AK	1,02
	Kind	11,94
	Balkon zu 1/4	7,23
	ges. Wohnfläche	83,44

Grundriss gemäß Aufteilungsplan	
Zuschnitt	- praktisch - große Balkonflächen
Belichtung	überwiegend gut
Fußbodenbeläge	Fliesen, Parkett, PVC
Fenster	soweit ersichtlich überwiegend zweifachverglaste Holzfenster
Türen	glatt gesperrte Furniertüren
Wandbekleidungen	Bad und WC Fliesen Küche Fliesenspiegel sonst Putz, Tapeten, Anstrich
Elektroinstallation	dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation	Bad mit Einbauwanne, Waschbecken WC mit WC, Handwaschbecken
Heizung	Öl-Zentralheizung (gemäß Auskunft Hausmeister)
Warmwasser	über Heizung (gemäß Auskunft Hausmeister)

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 der 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 keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

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

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr	1974
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	30

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 schadhafte 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 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 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 durchgeführten 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.

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:

- Sanierung der alten Eternitabflüsse
- Anstrichmängel an den Balkonen, Fassade
- Anstrichmängel Außentreppe
- diverse Kleinarbeiten

Die Schäden sind altersbedingt und wird daher in der Alterswertminderung, der Abschreibung und der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt. Das Risiko der Asbestbelastung wird zusätzlich im Risikoabschlag gewürdigt.

13.1.3 Baumängel und Schäden im Wohneigentum

- kleinere Fliesenschäden
- Malerarbeiten
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert obiger Schäden wird grob überschlägig mit

2.000,00 €

veranschlagt.

13.1.4 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 Auskunft des WEG-Verwalters reichen die vorhandenen Rücklagen aus um die laufende Instandhaltung finanzieren zu können. Es wird daher davon ausgegangen, dass es für größere Maßnahmen erhöhter Ansparbeiträge bedarf.

13.2 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.

13.3 Risikoabschlag

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.

Das Gemeinschaftseigentum konnte nur sehr begrenzt in Augenschein genommen werden. Es bedarf zumindest mittelfristig einer Sanierung der Dachabflüsse (Asbest).

Die **Wohnung war großflächig mit Möbeln, Teppichen und diversen Verkleidungen überdeckt**, 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 daher mit

10 %

in Ansatz gebracht.

13.4 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal wurden folgende Lasten eingetragen: zulasten des Objektes: keine zugunsten des Objektes: Nr. 1035 Stellplatzverpflichtung
-----------	---

Grundbuch Abt. II	lfd. Nr. 1 Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht Das Recht ist erschließungsbedingt und tangiert nicht den Verkehrswert lfd. Nr. 2 Transformatorenrecht Das Recht ist erschließungsbedingt und tangiert nicht den Verkehrswert 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.
Sondernutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohn- und Teileigentum ist kein Sondernutzungsrecht verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	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 Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen 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 nochmals darauf hingewiesen, dass nur ein geringer Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte und Schwammbefall an nicht sichtbaren Stellen möglich ist.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend Wohnbebauung im Umfeld - mittlere bis gute Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit ersichtlich in einem nutzbaren Zustand - Instandhaltung ausreichend - der technische Zustand ist weitgehend auf dem Stand des Baujahres
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- technisch weitgehend auf dem Stand des Baujahres

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

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	310,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 1481
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
GFZ	1,5
Geschosse	IV

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	In den Siepen	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	1,7	Anpassung
Geschosse	VIII	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Flurstück 1787	
Bodenrichtwert in €/m²	310,00
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	1,15
* Umrechnungsfaktor vorhandene GFZ	1,18
= angepasster Bodenrichtwert in €/m²	318,09
Grundstücksgröße Flurstück 1787 in m²	3.783
= Bodenwert Flurstück 1787 in €	1.203.322,96
Flurstück 913	
Bodenrichtwert in €/m²	310,00
* Umrechnungsfaktor Verkehrsfläche	0,10
= angepasster Bodenrichtwert in €/m²	31,00
* Grundstücksgröße Flurstück 913 in m²	336
= Bodenwert Flurstück 913 in €	10.416,00
Bodenwert gesamt	1.213.738,96
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	16.860,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	20.463,64

16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Zum besseren Verständnis gibt die 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)

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,09 bis 6,40 €/m² (5,73 €/m²).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die von 1961 bis 1977 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnflächen von 50 bis 90 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Für den Balkon kann ein Aufschlag von bis 0,41 €/m² geltend gemacht werden.

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

6,20 €/m²

eingeschätzt.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen ermittelt und gemäß den gesetzlichen Vorschriften korrigiert. Im Weiteren wird von

rd. 83 m²

ausgegangen.

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 langfristig 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

20 %

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 3,2 % (0,5-7,9) ausgewiesen.

- Anzahl der Kaufpreise	117
- Miete	6,85 €/m ² (4,70 - 12,00)
- Größe	62 m ² (23 - 148)
- Restnutzungsdauer	36 Jahre (25 - 77)

Bezüglich obiger Angaben wird keine Anpassung notwendig.

Zinserhöhend wirken:	- sinkende Nachfrage
	- keine energetische Modernisierung

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,5 %

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:	p =	Liegenschaftszinssatz in %	(3,5 %)
	n =	Restnutzungsdauer in Jahren	(30 Jahre)
	q =	1 + p/100	(1,035)

Berechnung: $V = \frac{1,035^{30} - 1}{1,035^{30} * (1,035 - 1)}$

$V = 18,39$ gerundet

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m ²	6,20
02	* Wohnfläche in m ²	83,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	514,60
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	6.175,20
06	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.235,04
07	= jährlicher Reinertrag in €	4.940,16
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	716,23
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	4.223,93
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	* Vervielfältiger	18,39
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	77.678,12
14	+ anteiliger Bodenwert in €	20.463,64
15	= vorläufiger Ertragswert in €	98.141,76
16	- 10 % Risikoabschlag in €	9.814,18
17	- Wert der Bauschäden am Sondereigentum in €	2.000,00
18	= Ertragswert in €	86.327,58

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 Eingangsgroßen

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 angemessenen, relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgroßen im Vergleichsverfahren 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 Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.670,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.670,00 €/m²
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 70-89 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m ²	1.670,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	1,00
* Anpassung Ausstattung (energetisch, technisch veraltet)	0,90
* Anpassung Lage im Gebäude (angepasst)	0,90
* Anpassung Balkon	1,00
* Anpassung Einheiten im Gebäude	0,90
* Anpassung vermietet	1,00
= vorläufiger Wert	1.217,43

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.217,43
* Wohnfläche in m ²	83,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	101.046,69
- 10 % Sicherheitsabschlag in €	10.104,67
- Wert der Bauschäden Sondereigentum	2.000,00
= angepasster Vergleichswert in €	88.942,02

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der Besonderheiten des Objektes, 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.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 8. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses das Ende der 1960er Jahre erbaut wurde. Die Instandhaltung des Objektes ist insgesamt als nutzbar einzuordnen, der technische Zustand ist allerdings weitgehend auf dem Stand des Baujahres (Ölheizung, Wärmedämmung, Installation). Kurz- und Mittelfristig stehen zumindest energetische Sanierungsmaßnahmen an.

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 mit

89.000,00 €

eingeschätzt:

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

Langenfeld den 11.07. 2024

Erika Schaks

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



Foto 1: Vorderansicht

Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Gebäuderückseite