



Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

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

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

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

21.10.2024

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

**des 980/10.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal gelegenen Grundstück
Gemarkung Elberfeld, Flur 244, Flurstück 183,
Ravensberger Straße 116**

**verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal nebst einem Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Geschäftsnummer: 400 K 12/24

Art der Liegenschaft: Gewerbeeinheit als Ladenlokal

Verkehrswert: 28.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Aufgabenstellung | 3 |
| 2. | Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse | 4 |
| 3. | Grundlagen des Gutachtens | 5 |
| 4. | Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 4.1. | Lage und Einbindung | 6 |
| 4.2. | Eigenschaften | 8 |
| 4.3. | Erschließungszustand | 10 |
| 4.4. | Rechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 5. | Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5.1. | Ausführung und Ausstattung..... | 13 |
| 5.2. | Ausbau und Ausstattung..... | 15 |
| 5.3. | Baulicher Erhaltungszustand | 16 |
| 6. | Verkehrswertermittlung | 17 |
| 6.1. | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 17 |
| 6.2. | Bodenwertermittlung | 18 |
| 6.3. | Ertragswertermittlung | 19 |
| 6.4. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 22 |
| 7. | Verkehrswert | 23 |
| 8. | Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs..... | 25 |
| 9. | Anlagen | 26 |
| | Anlage 1 – Literaturverzeichnis | 26 |
| | Anlage 2 – Massenberechnungen | 27 |
| | Anlage 3 – Bauzeichnungen | 28 |
| | Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal | 30 |
| | Anlage 5 – Auszug aus der Teilungserklärung | 31 |
| | Anlage 6 – Fotodokumentation | 32 |

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 24.06.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 24578,

des 980/10.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal belegenen Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 244, Flurstück 183, Ravensberger Straße 116

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 17.09.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Gewerberaum als Laden

Gemäß Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 24578,
980/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück Gemarkung
Elberfeld, Flur 244, Flurstück 183, Ravensberger Straße 116

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

Grundstücksfläche: 1.176 m² Bodenwert anteilig: 29.000,00 €

Stellplatz/Garage: nicht vorhanden

| Lage | Nutzfläche m ² | Miete | |
|------|------------------------------|------------|-------------|
| | | nachhaltig | tatsächlich |
| EG | 71 | 355,00 € | ./. |

Baujahr: nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer, geschätzt: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 7,5 %

| | | |
|-------------------------|------------------------|--------------|
| Bewirtschaftungskosten: | Verwaltung: | rd. 344,00 € |
| | Instandhaltungsaufwand | rd. 960,00 € |
| | Mitausfallwagnis: | rd. 170,00 € |

Jahresrohertrag: rd. 4.260,00 € Jahresreinertrag: rd. 2.800,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 35.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Risiko fehlende Innenbesichtigung -7.000,00 €

Verkehrswert: 28.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 17.09.2024

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1: Recht der Stadtgemeinde Elberfeld wegen Baufluchtlinie -100,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 03.07.2024

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 08.07.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 03.07.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeurtrag
vom 02.07.2024

Sonstige Auskünfte: Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2024

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch vom 25.06.2024

Teilungserklärung vom 03.06.1982

Ergänzungen zur Teilungserklärung vom 16.09.1982, vom 26.01.1983
und vom 06.12.1983

Ortsbesichtigung: 17.09.2024

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten war zum
Ortstermin nicht möglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Elberfeld.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

| | |
|-----------------------------|---|
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Wuppertal ca. 366.000 Einwohner |
| Lage: | Ortsteil Elberfeld, südlich des Stadtzentrums. |
| Wohn- und Geschäftslage: | Die Ravensberger Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem, zeitweise mittlerem Verkehrsaufkommen. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von überwiegend mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, nur vereinzelt mit gewerblicher Nutzung. |

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 244
Flurstück 183

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, Grenzverlauf überwiegend rechteckig,
regelmäßig

Grundstücksfläche: 1.176 m²

Topografie: Hanglage, nach Osten, zur Ravensberger Straße, und nach Norden stark abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

| | |
|------------------------|---|
| Straßenart: | Ravensberger Straße als öffentliche Straßenfläche |
| Straßenausbau: | Vollständig ausgebaut Geringe Anzahl von ausgewiesenen Stellplätzen im Straßenraum |
| Erschließungsbeiträge: | Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für das Grundstück Ravensberger Straße 116 ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht mehr zu zahlen. Gemäß vorgenannter Auskunft sind aufgrund der aktuellen Rechtslage Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht zu erwarten. |
| Versorgungsleitungen: | Wasser, Abwasser, Strom Ein Gasanschluss ist im Haus vorhanden, ob ein entsprechender Anschluss auch für das zu bewertende Ladenlokal vorhanden ist, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. |
| Bodenverhältnisse: | Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbörde, sind in dem Kataster über alblastverdächtige Flächen und Altlasten für das Grundstück Ravensberger Straße 116 derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt. |

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal

Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 24578

| | |
|---|---|
| Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten: | Abteilung II Lfd. Nr. 1: Vorgemerkt das Recht der Stadtgemeinde Elberfeld, dass die Baufluchtlinie für das belastete Grundstück vier Meter hinter der Straßenfluchtlinie zurückgelegt wird. |
| Baulasten: | Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Ravensberger Straße 116 Baulasten eingetragen. |
| Denkmalschutz: | Besteht nicht |
| Grundstücksqualität: | Baureif |
| Planungsrechtliche Beurteilung: | Das Grundstück Ravensberger Straße 116 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 204 – Hatzenbecker Straße, Ravensberger Straße – mit den folgenden Festsetzungen: WA – Allgemeines Wohngebiet Z=III – 3-geschossige Bauweise GRZ – 0,3 GFZ – 0,9 |
| Bauordnungsrechtliche Beurteilung: | Im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal ist lediglich die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden, diese wurde 1982 erteilt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor. |
| Teilungserklärung: | Laut Teilungserklärung handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Laden im Erdgeschoss, dem Bewertungsobjekt, und 9 Wohnungen. Zum Sondereigentum gehören u. a. Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, die nicht tragenden Zwischenwände, der Wandputz und die Wandverkleidungen sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören, |

die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, die Innenseiten der Fenster, die Fensterscheiben sowie die Innenseite der Eingangstür zur Wohnung.

Für das Teileigentum, also das Bewertungsobjekt, gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Zu den sonstigen Regelungen der Teilungserklärung vgl. auch Anlage 5..

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden.

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

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gewerblich zu nutzendes Teileigentum im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Ravensberger Straße 116.

Zur Ortsbesichtigung war das zu bewertende Teileigentum einschließlich Nebenräumen nicht zugänglich, besichtigt werden konnte lediglich das Treppenhaus, die Flure des Kellergeschosses sowie die straßenseitige und die giebelseitige Fassadenfläche.

Art des Gebäudes: 6-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus
Satteldach
Unterkellert

Baujahr: nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, straßenseitige Fassadenfläche ab dem Erdgeschoss mit Wärmedämmverbundsystem, übrige Fassadenflächen nicht bekannt
Außenwände des zu bewertenden Teileigentums mit Verputz und Anstrich, ohne Wärmedämmung

Innenwände: Gemäß Darstellung in der Grundrisszeichnung teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Gemäß Darstellung Bauzeichnung massiv

| | |
|-----------------|---|
| Treppenhaus: | Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Kunststoffbeschichteter Oberfläche, Lichtausschnitte mit Ornamentglas Böden mit Steinzeugplatten Treppenlauf massiv, Belag aus Steinzeug Wände mit Strukturputz Decken verputzt und gestrichen |
| Kellergeschoss: | In den besichtigen Räumen Böden mit Zementestrich Wände unverputzt Decken unbekleidet |
| Außenanlagen: | Grundstücksfläche an der Giebelseite mit Wildwuchs, übrige Außenanlagen nicht bekannt |
| Hinweis: | Die Beschreibung von Treppenhaus und Kellergeschoss, zu denen von dem zu bewertenden Laden kein Zugang vorhanden ist, erfolgt, weil diese Räumlichkeiten zum Gemeinschaftseigentum zugehörig sind. |

5.2. Ausbau und Ausstattung

Das zu bewertende Teileigentum liegt im Kellergeschoß des Wohn- und Geschäftshauses Ravensberger Straße 116 mit ebenerdigem Zugang von der Ravensberger Straße und besteht gemäß Teilungsplan aus Verkaufsraum, Lagerraum, WC-Raum und Flur. Zugehörig ist außerdem ein rückseitig gelegener Kellerraum.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung waren die Räumlichkeiten zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.

Grundrissgestaltung: Gemäß Teilungsplan Zugang zum Verkaufsraum von der Ravensberger Straße, von dem die übrigen Räume zugänglich sind.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnte die tatsächliche Größe der Räume nicht ermittelt werden, nachfolgend werden die im Teilungsplan angegebenen Flächengrößen der Räume übernommen:

Größe der zugehörigen Räume:

| | |
|-------------|--|
| Laden: | 53,0 m ² |
| Lager: | 9,0 m ² |
| WC-Raum: | 3,0 m ² |
| Flur: | 6,0 m ² |
| Kellerraum: | 8,0 m ² (anrechenbare Fläche) |

Die Nutzfläche ohne den Kellerraum beträgt rd. 71 m². Flur und Kellerraum sind innenliegend, die übrigen Räume sind zur Ravensberger Straße ausgerichtet.

Fenster: Gemäß Außenbesichtigung zum Ortstermin Verkaufsraum mit Schaufensteranlage als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit 1-fach Verglasung, Lagerraum mit Kunststoffrahmenfenster, WC-Raum mit einfaches Stahlrahmenfenster

Böden: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Türen: Zugangstüren zum Verkaufsraum als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit großflächiger Füllung aus Ornamentglas, übrige Türen nicht bekannt

Installationen:

Heizung: Nicht bekannt

Elektro: Nicht bekannt

Sanitär: Nicht bekannt

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadengutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes sowie von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

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

Das zugängliche und besichtigte Gemeinschaftseigentum, hier das Treppenhaus und die beiden Flure zu den Kellerräumen, war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Es wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Verputz der straßenseitigen Fassadenfläche, Wärmedämmverbundsystem, mit großflächigen Abplatzungen und Verfärbungen an der straßenseitigen Fassadenfläche.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war das zu bewertende Teileigentum zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich, über den Ausstattungszustand und den baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Gewerblich zu nutzende Einheiten werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Miete durchgeführt.

Marktdaten zur Durchführung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens liegen nicht vor, es wird deshalb ausschließlich das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Die Liegenschaft Ravensberger Straße 116, liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von

255,00 €/m²

ausgewiesen ist.

Nutzungsart – Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl – 1,1
Zahl der oberirdischen Geschosse: II-V
Erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

| | |
|-------------------|--|
| Grundstücksfläche | 1.176 m ² |
| Bodenrichtwert | 255,00 €/m ² |
| Bodenwert | 299.880,00 € rd. <u>300.000,00 €</u> |

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt.

Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohn- und Nutzflächen besteht:

| | |
|---------------------------|--|
| Bodenwert gesamt | 300.000,00 € |
| Miteigentumsanteil | 980 / 10.000 |
| Bodenwert anteilig | 29.400,00 € rd. <u>29.000,00 €</u> |

6.3. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rein-ertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Be-wirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrages

Die zu bewertende Teileigentumseinheit als Laden mit Nebenräumen war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird eine Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, Stand November 2021, herangezogen, in der u. a. Mietpreise für Ladenlokale in Wuppertal abgebildet sind. Demnach ist für Ladenlokale in sonstigen Lagen, außerhalb der Hauptlagen, in den Zentren, eine Miete zwischen 5,00 €/m² und 15,00 €/m² Nutzfläche angegeben.

Die Höhe der erzielbaren Miete ist insbesondere abhängig von der Lage.

Das zu bewertende Teileigentum liegt innerhalb einer im Wesentlichen von Mehrfamilienhäusern, also Wohnbebauung, geprägten Umgebung. Es handelt sich nicht um eine Lauflage, die Passantenfrequenz ist sehr gering.

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind hier nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Über die Ausstattung war, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Es wird ein einfacher Ausstattungsstandard angenommen und die marktübliche Miete unter Berücksichtigung insbesondere der Lage und der Größe mit 5,00 €/m² Nutzfläche angenommen.

Ein Mietansatz für den zugehörigen Kellerraum mit einer anrechenbaren Fläche von 8,0 m² erfolgt nicht, da über den baulichen Ausstattungszustand und den baulichen Erhaltungszustand nichts bekannt war.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses mit 344,00 € jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,50 €/m² Nutzfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird wegen der gewerblichen Nutzung mit 4 % des erzielbaren Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Liegenschaften nicht abgeleitet, für Teileigentumseinheiten mit gewerblicher Nutzung liegen ebenfalls keine Angaben vor.

Zur Ermittlung des angemessenen Liegenschaftszinssatzes wird hilfsweise der Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit teilweise gewerblicher Nutzung herangezogen. Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von 21 % bis 60 % wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,5 % ermittelt.

Über den Liegenschaftszinssatz wird das Risiko hinsichtlich der langfristigen erzielbaren Rendite berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb einer überwiegend durch Mehrfamilienhäuser, also Wohnen, geprägten Umgebung.

Stellplätze sind zu dem Teileigentum nicht zugehörig und im öffentlichen Straßenraum nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird gemäß des äußeren Eindrucks ein einfacher Ausstattungsstandard angenommen.

Nach sachverständiger Einschätzung ist die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Räumen insgesamt derzeit als eher mäßig einzustufen, der Liegenschaftszinssatz wird auch unter Berücksichtigung der Lage deshalb mit 7,5 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, Wohn- und Geschäftshaus, mit 70 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Feststellungen zum Ortstermin, lediglich Außenbesichtigung möglich, auf 20 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

| | | | | | |
|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| Rohertrag | Gewerbefläche | 71 m ² x | 5,00 €/m ² | 355,00 € | |
| | | | | gesamt per anno | 4.260,00 € |
| Verwaltungskosten | | 344,00 € per anno | | | |
| Instandhaltungsaufwand | | 958,50 € per anno | | | |
| Mietausfallwagnis | | 4% der Nettomieteinnahmen | | | <u>-1.472,90 €</u> |
| Reinertrag | | | | | 2.787,10 € |
| Verzinsung des Bodenwertes | | | | | |
| | Anteiliger Bodenwert | | 29.000,00 € | | |
| | Liegenschaftszinssatz | | 7,5% | | <u>-2.175,00 €</u> |
| Ertrag der baulichen Anlagen | | | | | 612,10 € |
| Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 20 Jahren | | 7,5% | | | |
| | | 10,194 | | | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | | 6.239,75 € |
| zzgl. Bodenwertanteil | | | | | <u>29.000,00 €</u> |
| Vorläufiger Ertragswert | | | 35.239,75 € | rd. | <u>35.000,00 €</u> |

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie ein Restfertigstellungsbedarf sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der zum Bewertungsobjekt zugehörigen Räumlichkeiten nicht möglich, über Ausstattung und baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Zur Berücksichtigung des Risikos möglicher Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung von 100,00 €/m² Nutzfläche insgesamt

rd. 7.000,00 €.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.05.2024 wurde eine Bestandsaufnahme der Balkone beschlossen. Auf der Eigentümerversammlung 2025 soll über die weiteren Instandsetzungsmaßnahmen und die Finanzierung beraten werden.

Nach Auskunft des Wohnungseigentumsverwalters betrug die Instandhaltungsrücklage für das gesamte Wohn- und Geschäftshaus zum 31.12.2023 rd. 18.500,00 €.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen des Wohnungseigentumsverwalters wurde für die zu bewertende Nutzungseinheit laut Jahresabrechnung 2023 ein Betrag für Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.334,71 € und ein Beitrag zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 784,00 €, insgesamt für das Jahr 2023 ein Betrag in Höhe von 2.118,71 € ermittelt.

7. Verkehrswert

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

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

- Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

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

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 35.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Vorläufiger Ertragswert | rd. 35.000,00 € |
|-------------------------|-----------------|

| | |
|---|--|
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
|---|--|

| | |
|--|--------------------|
| Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung | <u>-7.000,00 €</u> |
|--|--------------------|

| | | |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| Verkehrswert | 28.000,00 € | rd. <u>28.000,00 €</u> |
|---------------------|-------------|-------------------------------|

Der Verkehrswert für den 980/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Ravensberger Straße 116, 42117 Wuppertal

Teileigentumsgrundbuch: Gemarkung: Flur: Flurstück:
Blatt 24578 Elberfeld 244 183

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal nebst einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 auf rd.

28.000,00 €

in Worten: Achtundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Dortmund, 21.10.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird die Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen separat vorgenommen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 das Recht der Stadtgemeinde Elberfeld vorgemerkt, dass die Baufluchtlinie für das belastete Grundstück vier Meter hinter die Straßenfluchtlinie zurückgelegt wird.

Die Eintragung erfolgte aufgrund der Bewilligung vom 26.09.1902.

Nach sachverständiger Einschätzung ist mit der Eintragung wegen der bereits erfolgten Bebauung des Grundstücks lediglich eine geringfügige Wertminderung verbunden, die geschätzt wird auf

100,00 €.

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017
- (2) Kleiber-digital Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH
- (3) ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021
- (4) WertR Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006
- (5) II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990
- (6) WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien 2006
Wolfgang Kleiber
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016

Anlage 2 – Massenberechnungen

Die nachfolgende Berechnung der Nutzfläche erfolgte anhand der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Grundrisszeichnung des Kellergeschosses, daraus ergibt sich die nachfolgend angegebene Nutzfläche.

Die Flächenangaben in der Grundrisszeichnung sind für den Flur jedoch mit 6,0 m² abweichend. Für die Wertermittlung wurden, da eine Innenbesichtigung und damit ein örtliches Aufmaß nicht möglich war, die in dem Teilungsplan des Kellergeschosses enthaltenen Flächenangaben angenommen.

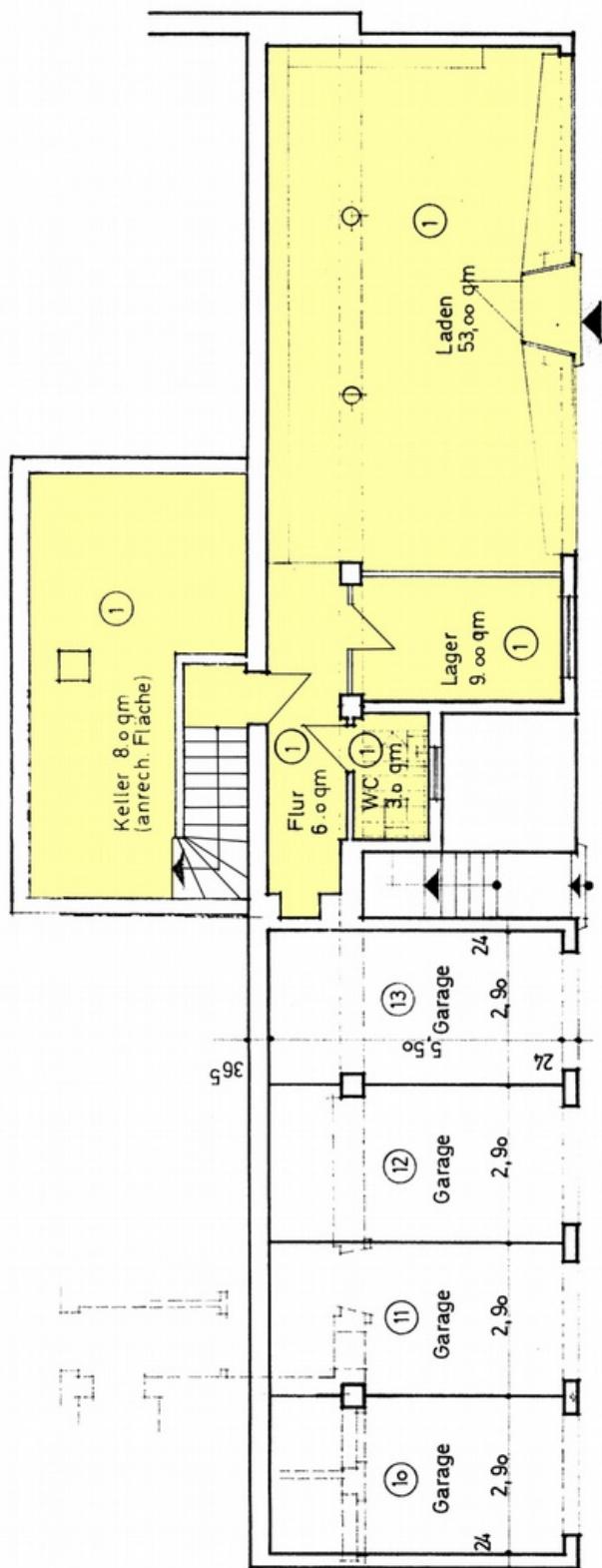
Berechnung der Nutzfläche

Sondereigentum Nr. 1

| | | | | | |
|--|----------|---|--------|---|--|
| Flur | 4,84 m | x | 1,45 m | = | 7,02 m ² |
| | + 1,00 m | x | 1,35 m | = | 1,35 m ² |
| | + 0,45 m | x | 0,70 m | = | <u>0,32 m²</u> = 8,68 m ² |
| WC | 2,35 m | x | 1,30 m | = | 3,06 m ² |
| Lager | 2,25 m | x | 4,00 m | = | 9,00 m ² |
| Laden | 9,75 m | x | 5,50 m | = | 53,63 m ² |
| | - 1,30 m | x | 0,70 m | = | <u>0,91 m²</u> = <u>52,72 m²</u> |
| Nutzfläche Sondereigentum Nr. 1 gesamt | | | | | <u><u>73,45 m²</u></u> |

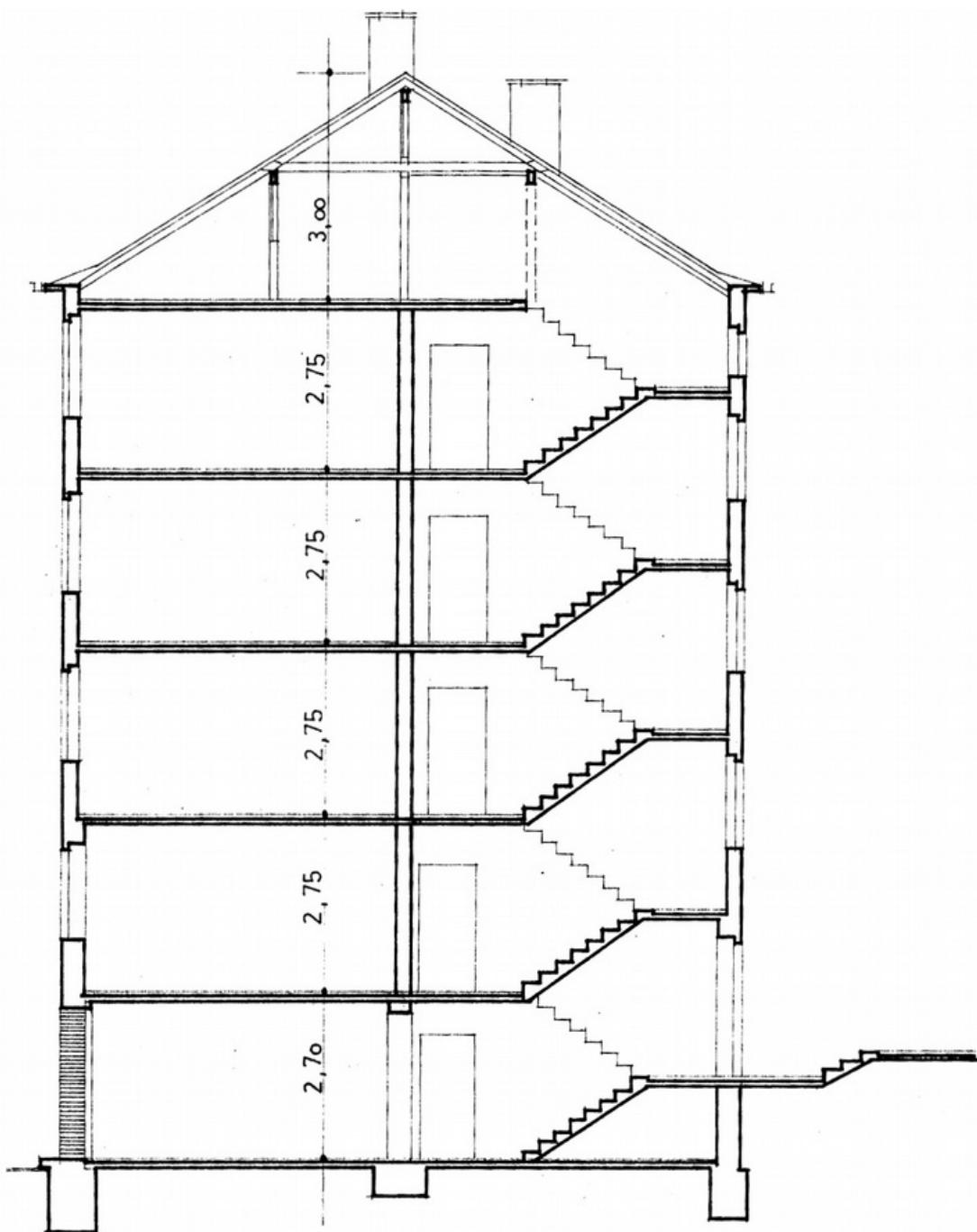
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszug aus der Teilungserklärung

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation



Ladenlokal, Ansicht von der Ravensberger Straße



Ladenlokal



Zugangstür von der Ravensberger Straße



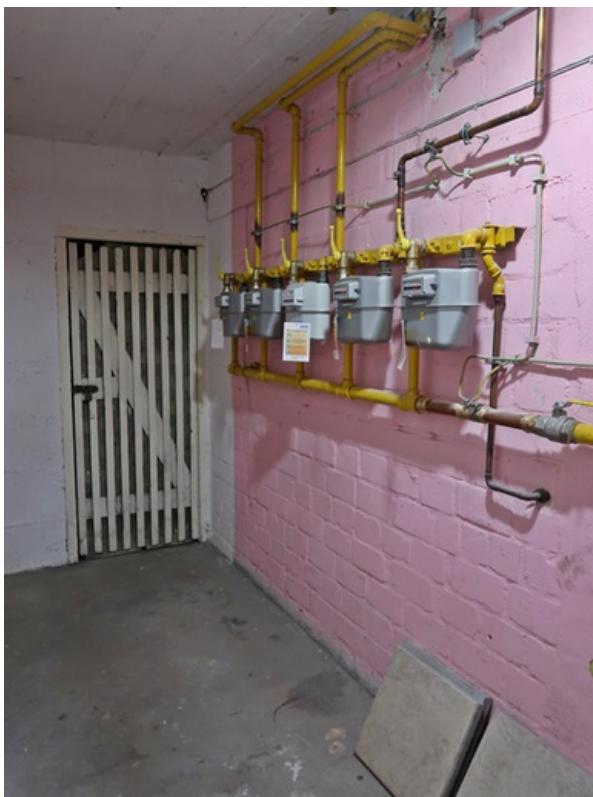
Straßenseitige Fassadenansicht mit Verfärbungen und Abplatzungen



Treppenhaus mit Hauseingangstür



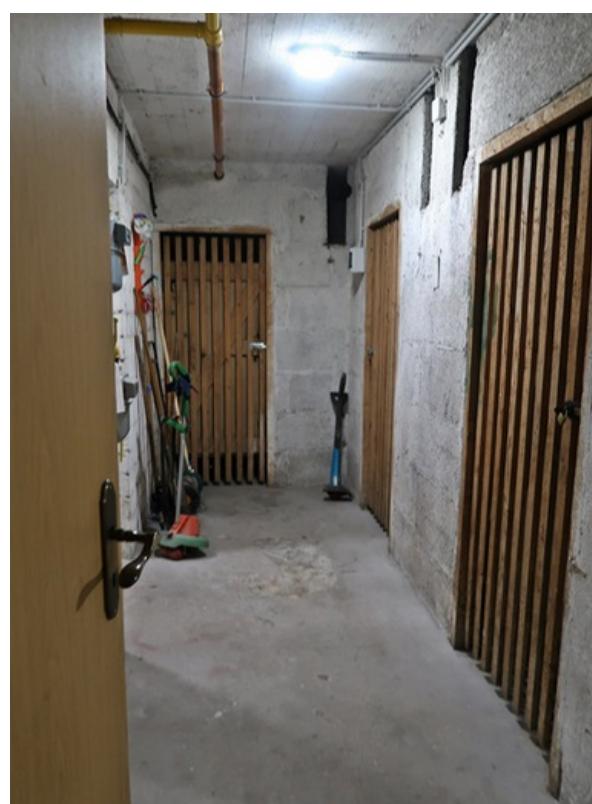
Treppenhaus Erdgeschoss



Kellergeschoß: Flur



Flur



Flur