

Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 146/20

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 Teileigentum: ATP 107
 Ladenlokal mit Lager
 Röttgen 143
 42109 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 23.03.2021

Verkehrswert: 248.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürkämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151 - 56 12 53 30, Fax 02173 - 994544

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 146/20

	Objektart	Teileigentum ATP 107 Ladenlokal mit Lager
	Anschrift	Röttgen 143 42109 Wuppertal
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 30394, 732,54/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Größe 13.451 m ²
Belastungen / Rechte	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermutlich ungenutzt	
Nutzfläche	Laden	grob überschlägig 690 m ²
	Keller	grob überschlägig 270 m ²
Baujahr	vermutlich Anfang/Mitte der 70er Jahre	
Gebäudeangabe	Einkaufszentrum mit Wohntürmen, Tiefgarage und Schwimmbad	
Zustand Gemein- schaftseigentum	- z.T. veraltet - Instandhaltungsstau vorhanden - Modernisierungsstau vorhanden	
Zustand Sonder- eigentum	Das Objekt befindet sich insgesamt in einem mäßigen Zu- stand. Die Deckenverkleidungen fehlen großflächig, die Schaufensteranlage mit Einfachverglasung ist verrottet und die Eingänge völlig verrostet.	
Lage allgemein	- Mischbebauung - Umgebung überwiegend Wohnbebauung - Grundschule ca. 100 m talwärts - Durchgangsstraße	
Verkehrswert	248.000,00 € Bewertungsstichtag 23.03.2021	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 7 -
4.1	Grundbuchangaben	- 7 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 8 -
5	Lagebeschreibung	- 9 -
5.1	Makrolage	- 9 -
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	- 11 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 12 -
7	Zustandsmerkmale	- 13 -
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 13 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 15 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 15 -
10	Baubeschreibung	- 16 -
10.1	Beschreibung Gemeinschaftseigentum	- 16 -
10.2	Beschreibung des Eigentums	- 17 -
11	Außenanlagen	- 18 -
12	Altlasten	- 18 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	- 18 -
13.1	Erläuterungen zur Ermittlung der Baumängel und Bauschäden	- 18 -
13.2	Wert der schadhafte Bauteile am Gemeinschaftseigentum	- 20 -
13.3	Wert der schadhafte Bauteile am Teileigentum	- 20 -
13.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	- 20 -
13.5	Risikoabschlag	- 21 -
13.6	Abriss- und Entsorgungskosten	- 21 -
14	Allgemeine Bewertung	- 22 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 22 -
16	Ertragswertverfahren	- 23 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	- 24 -
16.2	Eingangsgroßen	- 24 -
16.3	Restnutzungsdauer	- 24 -
16.4	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	- 24 -
16.5	Vervielfältiger	- 25 -
16.6	Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete	- 26 -
16.7	Aufteilung der Nutzflächen	- 26 -
16.8	Bewirtschaftungskosten	- 27 -
16.9	Berechnung des Ertragswertes	- 28 -
17	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 28 -

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (3 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 5 Bescheinigung über Erschließungs- und Straßenbaubeitrag (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (10 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 8 Kopie der Teilungserklärung sowie eine grob überschlägige Grundriss-skizze (72 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 122 Seiten, davon 30 Seiten Text und 92 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

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

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- *- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche"
- 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 Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Röttgen 143 42109 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	Teileigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 107 bezeichnet, im Weiteren nur noch ATP 107 genannt. Erdgeschoss Ladenlokal, nebst Lager-, Keller- und Verkehrsflächen 732,54/10.000 Miteigentumsanteil ATP = Aufteilungsplan-Nummer
Sondernutzungsrechte	gilt für alle Läden Werden Teileigentumseinheiten als Läden genutzt, so habe deren Eigentümer das Recht, im ortsüblichem Umfang auch einen Streifen der Verkaufsfläche vor den Läden zu Ladenöffnungszeiten zu nutzen; dies gilt vor allem für das Aufstellen von Hinweistafeln und das Ausstellen des Warenangebots (Obst, Gemüse, Blumen und dergleichen).
Gemeinschaftseigentum	Einkaufszentrum mit Wohntürmen, Tiefgarage und Schwimmbad
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	23.03.2021
Ortsbesichtigung	1. Ortsbesichtigung 11.02.2021 Teilnehmer: - der Hausmeister - der Sachverständige Die Räumlichkeiten wurden, soweit möglich besichtigt.

	<p>2. Ortsbesichtigung 23.03.2021</p> <p>Teilnehmer: - Vertreter des Hausmeisters - der Sachverständige</p> <p>Aufgrund fehlender Unterlagen (keine lesbaren, bemaßten Pläne) wurden die Ladenräume grob überschlägig aufgemessen. Es wurde eine grob überschlägige Skizze angefertigt.</p>
Grundlagen der Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</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 (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. § 6 Abs. 2 der ImmoWertV findet entsprechend keine Anwendung.</p>
Gewerbebetrieb	<p>Leerstand</p>

Zubehör	Das Objekt steht voll mit alten Kühlmöbeln und anderen Einrichtungsgegenständen. Aufgrund fehlender Nutzungsperspektiven im Bereich der bisherigen Nutzung (Lebensmittelhandel), werden diesbezüglich Beräumungs- und Entsorgungskosten veranschlagt.
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	keine bekannt augenscheinlich ungenutzt
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Besonderheiten	<p>Es handelt sich um ein relativ altes Ladenlokal, das in seiner Historie schon mehrmals um- und ausgebaut wurde. Augenscheinlich war eine Umnutzung vorgesehen, die in der Rohbauphase stecken blieb. Die gesetzten Ständerwände werden dementsprechend als "Rückbau" gewertet. Der Rückbau wird im Gutachten gewürdigt.</p> <p>Alle alten Einrichtungsgegenstände werden als Schrott bzw. Abfall eingestuft. Die Entsorgungskosten werden ebenfalls im Gutachten berücksichtigt.</p>

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld								
Blatt		30394								
Bestandsverzeichnis	1	<p>732, 54/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table border="0"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Flur</td> <td>Flurstück</td> <td>Größe</td> </tr> <tr> <td>Elberfeld</td> <td>5</td> <td>1801</td> <td>13.451 m²</td> </tr> </table> <p>Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler- Str 147, 149, 151, 153, Röttgen 141, 143, 143a, 145, 145a, 147, 149, 151, 153, 153a, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175,</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gewerbe- raum mit Lager, im Aufteilungsplan mit Nr. 107 bezeich- net.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Elberfeld	5	1801	13.451 m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe							
Elberfeld	5	1801	13.451 m ²							

Abt. II	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)...
	2	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)...
	3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)...
	4	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)...
	5	Dauernutzungsrecht an den im Tief- und Erdgeschoss gelegenen Räumen, die für das Hallenschwimmbad genutzt werden und im anliegenden Aufteilungsplan vom 21. Oktober 1971/22 November 1974 rot gekennzeichnet sind, für die Stadtgemeinde Wuppertal.....
	15	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.2 Vorhandene Bebauung



Das zu bewertende Teileigentum liegt im Erdgeschoss eines Einkaufszentrums, das aus Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Wohnflächen in den Obergeschossen besteht. Das Ladenzentrum steht in weiten Teilen leer, da nur wenig Nachfrage nach Ladenflächen dieser Art besteht.

Die Entstehung des Zentrum geht bis in die 70er Jahre zurück. Hier wurden den damals entstehenden Trabantensiedlungen meist kleine Einkaufszentren hinzugefügt, um die Nahversorgung zu gewährleisten. Diese Art von Nahversorgung wird in der heutigen Zeit kaum mehr frequentiert, so dass es überall zu großflächigen Leerständen kam. Das zu bewertende Ladenlokal wurde augenscheinlich schon mehrmals umgeplant, die letzte Umplanung blieb in der Vorstufe stecken, so dass im Laden eine Vielzahl von Ständerwänden

stehen, die vermutlich nur der Nutzung nach Umplanung dienen. Es kann im Weiteren nicht davon ausgegangen werden, dass nach einer Verwertung die geplante Nutzung übernommen wird. Um die Flexibilität bei einer späteren Nutzung zu gewährleisten wird daher von einem Rückbau der Ständerwände ausgegangen.

Zugang zum Ladenlokal besteht direkt vom Hof her, über einen Eingang links und einen Windfang rechts. Den Ladenflächen sind Kellerräume zugeordnet, die über Aufzug und Stahl-Wendeltreppe mit den Ladenflächen verbunden sind. Im Keller befinden sich Sozialräume, Lagerräume, technische Einbauten (Kühlhäuser, Maschinen usw.).

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem mäßigen Zustand. Die Deckenverkleidungen fehlen großflächig, die Schaufensteranlage mit Einfachverglasung ist verrottet und die Eingänge völlig verrostet.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>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 360.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>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).</p> <p>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</p>

Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausge dehntes 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 Regional-Bahn-Züge und einige Regional-Express-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

	<p>haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz.</p> <p>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.</p>
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung nördlich Elberfeld Mitte Bezirk Elberfeld Wohnquartier Uellendahl West Entfernung Elberfeld Mitte ca. 3,5 km Lage Einkaufszentrum Röttgen
Aussagen zum Wohnquartier (2019/20)	Fläche in km ² 2,61 Bevölkerung 10.041 davon weiblich 5.263 davon männlich 4.778 davon Ausländer 1.237 Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²) 3.849 Ausländeranteil (in v.H.) 12,3 sozialvers. Beschäftigte 3.847 Arbeitslose 255 Leistungsempfänger nach dem SGB II 628 Schulen 1 davon Grundschulen 1 zugelassene Kfz privater Halter 5.630
nähere Umgebung	- Einkaufszentrum mit kompakter Wohnbebauung (Wohnhochhäuser, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser) - talwärts liegt eine Grundschule
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 34) ca. 1,8 km Bushaltestelle ab ca. 0,1 km S-Bahn ca. 4,0 km Schwebebahnstation (Loher Brücke) ca. 3,7 km Intercity-Bahnanschluss Elberfeld ca. 4,0 km Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 42 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden / Städten	Remscheid ca. 17 km Solingen ca. 18 km Düsseldorf ca. 36 km Velbert ca. 14 km Schwelm ca. 13 km Mettmann ca. 18 km

Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze - Tiefgarage im Ladenzentrum
Immission	In der amtlichen Kartierung zwischen 55dB und 70 dB), mäßig bis mäßig geringe Luftbelastung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Grundschule, Kindergarten fußläufig erreichbar und weiterführende Schulen, Kindergärten, im Bezirk - Versorgung in Uellendahl und Elberfeld - Rathaus, Amts- und Landgericht usw in Elberfeld und Barmen

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 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 § 5 Abs. 4 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	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Bebauungsplan</td> <td style="width: 50%;">834</td> </tr> <tr> <td>Flächennutzungsplan</td> <td>gemischte Bauflächen</td> </tr> <tr> <td>Planungsrecht</td> <td>vermutlich § 30 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Teilungsgenehmigung</td> <td>63/A 2- 2623/83</td> </tr> </table>	Bebauungsplan	834	Flächennutzungsplan	gemischte Bauflächen	Planungsrecht	vermutlich § 30 BauGB	Teilungsgenehmigung	63/A 2- 2623/83
Bebauungsplan	834								
Flächennutzungsplan	gemischte Bauflächen								
Planungsrecht	vermutlich § 30 BauGB								
Teilungsgenehmigung	63/A 2- 2623/83								
	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden:</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich usw. nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist der Sachverständige im Rahmen der Bewertung in der Zwangsversteigerung nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr. Siehe hier Abschnitt 8 "Annahmen und Vorbehalte".</p>								
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt ist die Straße im maßgeblichen Bereich befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschlie-								

	<p>Bungskosten nach BauGB §§ 127 ff fallen somit nicht mehr an.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	zur Straße Röttgen hin bogenförmig
Topographie	Gefälle gemäß Straßenverlauf von Nord nach Süd

7 Zustandsmerkmale

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird von üblicher Nutzung (1,1 GFZ gemäß Richtwert) ausgegangen.

7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	<p>Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal, vom 22.01.21, bestehen folgende Baulasten (siehe Anlagen):</p> <ul style="list-style-type: none">- Nr. 594 Abstandsfläche- Nr. 595 Abstandsfläche- Nr. 1035 Stellplatz / Stellplätze <p>Die Baulasten tangieren nicht den Verkehrswert des maßgeblichen Teileigentums.</p>
Erschließungskosten	<p>Gemäß Auskunft der Stadt ist die Straße im maßgeblichen Bereich befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB §§ 127 ff fallen somit nicht mehr an.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundbuch Abt. II	<p>Die im Grundbuch Abt. II eingetragenen Rechte tangieren nicht den Verkehrswert des einzelnen Eigentums.</p> <p>Anmerkung zu Grundbuchbelastungen aus Abt. II:</p> <p>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte)</p>

	<p>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.</p>
Sondernutzungsrecht	<p>gilt für alle Läden</p> <p>Werden Teileigentumseinheiten als Läden genutzt, so haben deren Eigentümer das Recht, im ortsüblichem Umfang auch einen Streifen der Verkaufsfläche vor den Läden zu Ladenöffnungszeiten zu nutzen; dies gilt vor allem für das Aufstellen von Hinweistafeln und das Ausstellen des Warenangebots (Obst, Gemüse, Blumen und dergleichen).</p>
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	<p>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.</p> <p>Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen festgestellt. Es wird entsprechend davon ausgegangen, dass die Wertanteile im Grundbuch den tatsächlichen Wertigkeiten des einzelnen Eigentums entsprechen. Gewähr hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden, da der Aufteilungsschlüssel nicht vorlag.</p>
Überbauung	<p>Der Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurden augenscheinlich keine Überbauungen festgestellt.</p>
Baugrund	<p>Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.</p>
baurechtliche Legalität	<p>Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt.</p>
naturschutzrechtliche Auflagen	<p>Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.</p>
Bodenordnung	<p>Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.</p>
Denkmalschutz	<p>nein</p>
Mietpreisbindung	<p>nein</p>

Hausschwamm	Soweit sichtbar, konnte kein Hausschwammbefall festgestellt werden.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da dem Sachverständigen in der Regel nur eingeschränkter Zugang (z.B. kein Zugang zu anderen Einheiten) gewährt wird. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

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

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 durch grob überschlägiges Aufmaß ermittelt und, soweit möglich, überprüft.

Das Objekt **konnte besichtigt** werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Keller nur sehr eingeschränkt eingesehen werden konnte, da er voll mit Gerümpel und alten Einrichtungsgegenständen war. Bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen werden 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, fermündlich 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 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird im vorliegenden Fall Ertragswert herangezogen.

Begründung

Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen und Teileigentum herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herange-

zogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist.

Es handelt sich um eine, derzeit nicht nutzbare, Gewerbefläche, die als Teileigentum ausgewiesen ist. Vergleiche können nicht herangezogen werden, da Vergleichspreise nicht gebildet wurden. Auch die Bestimmung des Sachwertes gestaltet sich, schon aufgrund der Größe der Anlage, schwierig. Der Ertragswert ist daher die einzige Größe, aus der ein Verkehrswert abgeleitet werden kann.

10 Baubeschreibung

10.1 Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes		Einkaufszentrum mit Wohntürmen
Konstruktionsart	massiv/Tafelbau	
Baujahr	vermutlich Anfang/Mitte der 70er Jahre	
Baujahr theoretisch	1981 (entsprechend dem Zustand des Objektes)	
Keller	ja, mit Tiefgarage	
Dachform	Flachdächer	
Dachkonstruktion	massiv	
Dacheindeckung	soweit ersichtlich (Luftbild) Bitumen-Dachbahnen	
Decken	massiv, in den Läden abgehängt	
Eingang/Hausflur	Eingang Treppe Aufzug	Stahl/Aluminium massiv Personenaufzüge, Lastenaufzüge
Außenwände	soweit feststellbar Stahlbetonskelett mit massiver Ausfachung	
Fassade	Platten, Schiefer	

Innenwände	vermutlich überwiegend massiv, Ladenlokale offen mit Stahlbetonpfeilern
Fenster	soweit ersichtlich in den Wohnbereichen Kunststoff mit Isolierverglasung, Läden z.T. noch mit alten Stahl-Schau-fenstern mit Einfachverglasung
Türen	Türen der Wohneinheiten konnten nicht besichtigt werden, die Gewerbeeinheiten, mit Stahl-Sicherheitstüren, Furniertüren usw.
Wärme- und Schallschutz	dem Alter entsprechend (kein Energieausweis)
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkästen, Aufzüge, usw.
Heizung	Gemäß Auskunft des WEG-Verwalter, wird die Anlage über eine externe Heizungsanlage der WSW Energie & Wasser AG versorgt.

10.2 Beschreibung des Eigentums

Lage der Einheit im Haus		Erdgeschoss zur Straße Röttgen hin
anrechenbare Nutzfläche	Laden grob überschlägig 690 m ² Keller grob überschlägig 270 m ²	
Wände	überwiegend Ständerkonstruktion mit Rigipsverkleidung (unfertig, Massivwände mit Putz, Anstrich und Fliesen)	
Decken	abgehängte Decken (Aluminiumkonstruktion mit Leichtbauplatten mit Lüftungselementen usw., Deckenverkleidungen fehlen großflächig)	
Fußböden	Bodenplatten, Fliesen unterschiedlicher Art usw	
Türen	glatt gesperrte Furniertüren, Stahltüren jeweils unterschiedlicher Art und Form	

besondere Bauteile/Einbauten	Kühlanlagen, Aufzüge usw.
------------------------------	---------------------------

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 keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, Innenhof mit Begrünung, Außentreppen mit Geländer, Podeste, Zugänge usw.

12 Altlasten

Gemäß Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde ist das Grundstück (**Teilfläche Tankstelle**) im Altlastenkataster vermerkt. Es wurden entsprechende Gutachten angefertigt. Die Gutachten sind bei der Stadt Wuppertal einzusehen. Im Tenor wird das Grundstück nur noch nachrichtlich geführt (Status "kein Verdacht/keine Gefahr bei derzeitiger/ planungsrechtlich zulässiger Nutzung").

In der Altstandortkartierung wird das Grundstück wie folgt geführt:

- Tankstellen (1976-1996)
- Fahrschule (1988-2005)

Die Fläche wird als Verzeichnisfläche geführt (Hinweischarakter).

Zur abschließenden Beurteilung bedarf es eines Sachverständigen für Altlasten, der Sachverständige geht in seinem Gutachten davon aus, dass bei gegenwärtiger Nutzung keine wertrelevanten Belastungen zu berücksichtigen sind.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

13.1 Erläuterungen zur Ermittlung der Baumängel und Bauschäden

“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 (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt.

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

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.

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.

13.2 Wert der schadhaften Bauteile am Gemeinschaftseigentum

Augenscheinlich wurden folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- kleinere Putz- und Anstrichschäden
- kleinere Putz- und Anstrichschäden im Keller
- diverse Kleinarbeiten

Es handelt sich um altersbedingte Verschleißerscheinungen, die in der Regel aus den Rücklagen bestritten werden.

13.3 Wert der schadhaften Bauteile am Teileigentum

Augenscheinlich wurden folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- Beräumung aller alten Einrichtungsgegenstände mit anschließender Entsorgung
- Rückbau der unfertigen Einbauten
- Sanierung der kompletten Fensteranlage, einschließlich Eingänge
- Fertigstellung der abgehängten Decke
- diverse Kleinarbeiten

Der Rückbau und die Beräumung einschließlich der Entsorgung wird im Gutachten separat berücksichtigt.

Für die Sanierung der Schaufensteranlagen, der Decke und der notwendigen Kleinarbeiten wird ein Zeitwert von

18.000,00 €

veranschlagt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen Kostenvoranschlag für die notwendigen Aufwendungen handelt, sondern um einen, dem Objekt angepassten Zeitwert.

13.4 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 zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung reicht die Rücklage aus um die laufenden Kosten zu decken.

13.5 Risikoabschlag

Aus der Historie der Bebauung lässt sich ein, nicht unerhebliches, finanzielles Risiko ableiten. Der technische Zustand der Belüftungsanlagen und der sonstigen technischen Einbauten lässt sich nicht feststellen. Es besteht erheblicher Bedarf an Rückbau und Entsorgung. Allein daraus ergibt sich ein unkalkulierbares Risiko bezüglich der künftig notwendigen Investitionen für jeden Eigentümer.

Allein der Umstand, dass es theoretisch zu kostenintensiven Umbauten nach den Rückbauarbeiten kommen könnte, ist im Gutachten mit einem Risikoabschlag zu berücksichtigen. Der Sicherheitsabschlag wird kumuliert mit

10 %

eingeschätzt.

13.6 Abriss- und Entsorgungskosten

	Fläche in m ²	Preis/m ²	Wert
Planungskosten	960,00	8,00	7.680,00
Entkernung, Trennung von Baustoffen	960,00	21,00	20.160,00
Abbrucharbeiten nur innen	960,00	50,00	48.000,00
Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	0,00	32,00	0,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	960,00	24,00	23.040,00
Wert der Abrisskosten im Objekt			98.880,00

Die oben angesetzten Werte orientieren sich an aktuellen Kosten, an pauschalen Werten der Wertermittlungsliteratur sowie an Erfahrungswerten des Sachverständigen. Es handelt sich **nicht** um einen Kostenvoranschlag, daher können die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger ausfallen

14 Allgemeine Bewertung

Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none">- Mischbebauung- Umgebung überwiegend Wohnbebauung- Grundschule ca. 100 m talwärts- Durchgangsstraße
Zustand Gebäude und Außenanlagen Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none">- z.T. veraltet- Instandhaltungsstau vorhanden- Modernisierungsstau vorhanden
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	<ul style="list-style-type: none">- veraltet
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	<ul style="list-style-type: none">- Versorgung im Umfeld- Grundschule ca. 100 m entfernt- diverse Schulen und Kindergärten im Bezirk- sonstige Infrastruktur in Barmen und Elberfeld
Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none">- Autobahn A 46 ca. 1,8 km entfernt- Anbindung an leistungsfähige Zubringer
öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle ca. 100 m entfernt- S-Bahn ca. 4,0 km entfernt- Schwebebahn ca. 3,7 entfernt

15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV):

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) 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. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Der Bodenwert wird im Richtwertverfahren nach § 9, § 10 ImmoWertV ermittelt. Entsprechend der ImmoWertV 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 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 und hernach anteilig, bezogen auf das jeweilige Wohn- bzw. Teileigentum, ausgewiesen.

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks einen Richtwert von 230,00 €/m² aus.

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2021)	230,00 €/m²
Lage	1480
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
Geschosszahl	VI Geschosse
GFZ	1,1

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Hans-Böckler-Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosszahl	II bis XI	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,1 (angenommen)	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	230,00
* Grundstücksgröße in m ²	13.451
= Bodenwert gesamt in €	3.093.730,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	732,54
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP 107 in €	226.628,10

16 Ertragswertverfahren

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
./ nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)
= marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)
./ Bodenwertverzinsung (§ 17 ImmoWertV)
= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
* Vervielfältiger (§ 20 ImmoWertV)
= Ertragswert der baulichen Anlage
+ Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
= vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/- Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 Abs. 3 ImmoWertV
= Ertragswert

16.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren eingeschätzt.

16.4 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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 (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend der **Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von 21-60 % wird vom Gutachterausschuss im **Mittel mit 4,7 % (+- 1,42)** ausgewiesen, die Spanne liegt zwischen 2,2 und 7,6 %. Es wurden insgesamt 26 Kauffälle, ausgewertet. Für Gewerbeimmobilien wurde kein Zins ausgewiesen, in der einschlägigen Literatur geht man von 5,5 - 10 % aus.

Zinserhöhend wirken:

- schlechter Allgemeinzustand des Teileigentums
- Lehrstand
- abgebrochene Modernisierung
- hohe Erneuerungsinvestitionen fällig
- keine Nachfrage nach vergleichbaren Immobilien vor Ort

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

8,0 %

angesetzt.

16.5 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinsten 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, wieviel 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 %	(8 %)
n =	Restnutzungsdauer in Jahren	(20 Jahre)
q =	1 + p/100	(1,08)

Berechnung:
$$V = \frac{1,08^{20} - 1}{1,08^{20} * (1,08 - 1)}$$
$$V = 9,82 \text{ gerundet}$$

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

16.6 Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete

Die Mieten in vergleichbaren Ladenzentren, außerhalb der Ortsteilzentren ist in den letzten Jahren kontinuierlich gefallen. Die liegt vor allem an der mangelnden Nachfrage, da ein großer Teil der Ladenflächen zwischenzeitlich leer steht. Eine weitere Nutzung als reines Ladenlokal ist daher eher unwahrscheinlich. Der Zuschnitt erlaubt durchaus eine flexible weitere Nutzung, wenn das Objekt geräumt und von der Nutzung her angepasst wird. Investitionen in eine weitere bzw. künftige Nutzung sind bei Gewerbeobjekten dieser Art durchaus üblich und daher nicht nachteilig zu werten. Es ist ebenfalls üblich das der künftige Nutzer die Investitionen selbst trägt.

Auf eine statistische Auswertung wird verzichtet, da es praktisch keine vergleichbaren Objekte zum Vergleich gibt.

Die Mieten liegen derzeit in den Randbereichen nur zwischen 4,50 €/m² und 7,50 €/m², derzeit wird keine Miete gezahlt. Die Lage ist einfach, die nachhaltig erzielbare Miete wird kumuliert mit

5,50 €/m²

eingeschätzt. In der angesetzten Miete ist die Nutzung der Lagere und Kellerflächen enthalten.

16.7 Aufteilung der Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden vor Ort durch eigenes Aufmaß ermittelt. Es wurden nur die Flächen angesetzt, die der Nutzung direkt zugeordnet werden konnten, Nebenflächen, Verkehrsflächen und Kellerflächen sind im angesetzten Mietpreis enthalten.

Gewerbeflächen

Es handelt sich hier lediglich noch um ein relativ großes Ladenlokal einer anrechenbaren Fläche von rd. **690 m²**. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung derzeit nicht möglich ist.

16.8 Bewirtschaftungskosten

Zitat

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten

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

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete) als auch als Fixwert (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 und unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung, werden die Bewirtschaftungskosten mit

20 %

veranschlagt.

16.9 Berechnung des Ertragswertes

01	Kaltmiete aus Gewerbe in €/m ²	5,50
02	* anrechenbare Nutzfläche Gewerbe gerundet in m ²	690,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	3.795,00
04	* Monate im Jahr	12,00
05	= jährlicher Rohertrag in €	45.540,00
06	- 20 % Bewirtschaftungskosten in €	9.108,00
07	= jährlicher Reinertrag in €	36.432,00
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	18.130,25
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	18.301,75
10	Restnutzungsdauer in Jahren	20
11	Liegenschaftszinssatz in %	8,00
12	* Vervielfältiger	9,82
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	179.723,20
14	+ Bodenwert in €	226.628,10
15	= vorläufiger Ertragswert in €	406.351,30
16	- Wertminderung Baumängel und Bauschäden in €	18.000,00
17	- 10 % Risikoabschlag in €	40.635,13
18	- Abschlag für Rückbau und Entsorgung in €	98.880,00
19	= Ertragswert in €	248.836,17

17 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das zu bewertende Ladenlokal (Lebensmittelhandel) wurde in den 70er Jahren, als Teil eines Ladenzentrums, in einer neu geschaffenen Wohnsiedlung, erbaut. Eine Nutzung in der ursprünglichen Weise kann ausgeschlossen werden, da die Nachfrage gegen Null ist. Eine Umnutzung ist möglich, dabei bedarf es allerdings einiger Erneuerungsinvestitionen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Einheit **ATP 107, Röttgen 143, in Wuppertal** mit

248.000,00 €

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, 31. März 2021

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

Anlage 1



Foto 1: Ansicht vom Hof



Foto 2: Eingänge zum Objekt



Foto 3: Anlieferbereich