



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

29.11.2024

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 125,25/10.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal gelegenen Grundstück
Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801,
Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss Hof und
1. Obergeschoss gelegenen Gewerberaum mit Lager,
im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet



Geschäftsnummer:

400 K 24/24

Art der Liegenschaft:

Gewerberaum als Laden, 2-geschossig

Verkehrswert:

52.000,00 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.....	14
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	14
5.2. Ausbau und Ausstattung.....	16
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	18
6. Verkehrswertermittlung	19
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2. Bodenwertermittlung	20
6.3. Vergleichswertermittlung.....	21
6.4. Ertragswertermittlung.....	23
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
7. Verkehrswert	27
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	29
9. Anlagen	30
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	30
Anlage 2 – Massenberechnungen	31
Anlage 3 – Bauzeichnungen	32
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	35
Anlage 5 – Auszug aus der Teilungserklärung.....	36
Anlage 6 – Fotodokumentation	37

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 21.06.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30392,

des 125,25/10.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal belegenen Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss Hof und 1. Obergeschoss gelegenen Gewerberaum mit Lager, im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.09.2024, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Gewerberaum als Laden

Gemäß Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30392,
125,25/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück Gemarkung
Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Hans-Böckler- Straße 147-153, Röttgen 141-175

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss Hof und 1. Obergeschoss gelegenen Gewerberaum mit Lager, im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet

Grundstücksfläche gesamt: 13.451 m² Bodenwert anteilig: 43.000,00 €

Stellplatz/Garage: nicht vorhanden

Lage	Nutzfläche m ²	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
KG	42,50	42,50 €	./.
EG	64,50	322,50 €	./.
OG	44,50	222,50 €	./.

Baujahr: Ca. 1972 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 7,5 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 410,00 €
Instandhaltung: rd. 1.470,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 280,00 €

Jahresrohertrag: rd. 7.000,00 € Jahresreinertrag: rd. 4.900,00 €

Vorl. Vergleichswert: 59.000,00 € Vorl. Ertragswert: 58.000,00 €

Verkehrswert: 52.000,00 € Wertermittlungstichtag: 24.09.2024

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Wasserrohre und Kabel – Wertminderung	0,00 €
Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Wasserrohr- und Kabelleitung – Wertminderung	0,00 €
Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Wasserrohre und Kabel – Wertminderung	0,00 €
Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Wasserrohre und Kabel – Wertminderung	0,00 €
Lfd. Nr. 5: Dauernutzungsrecht Hallenschwimmbad	0,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 10.06.2020

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.06.2020

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 07.07.2020

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 10.06.2020

Sonstige Auskünfte: Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
vom 25.03.2022 / 21.10.2024

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2024

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30392
vom 25.06.2024

Teilungserklärung vom 11.09.1989 / 28.11.1989
Änderung der Teilungserklärung vom 17.09.1990

Ortsbesichtigung: 24.09.2024

Hinweis: Eine Innenbesichtigung 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, nordöstlich des Stadtzentrums.
-------	--

Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Röttgen und die Hans-Böckler-Straße sind jeweils innerörtliche Durchgangsstraßen mit insgesamt mittlerem Verkehrsaufkommen.
-----------------------------	--

Das gewerblich zu nutzende Teileigentum liegt innerhalb eines Einkaufszentrums mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben sowie Arztpraxen und Wohnungen. Zugehörig ist außerdem eine Stadtteilbibliothek und ein städtisches Hallenschwimmbad.

Ein großer Teil der gewerblich zu nutzenden Flächen, insbesondere Ladenflächen, steht leer.

In der Umgebung des Einkaufszentrums sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden.

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 5
Flurstück 1801

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 13.451 m²

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Röttgen und Hans-Böckler-Straße jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, ausgewiesene Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbau-liche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutz-behörde, sind für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 Altlasten bzw. schädliche Bodenverände-rungen zurzeit nicht bekannt, vgl. dazu auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtener-stellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30392

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)
zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohr- und Kabelleitung) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)
zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)
zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 5:

Dauernutzungsrecht an den im Tief- und Erdgeschoss gelegenen Räumen, die für das Hallenschwimmbad genutzt werden und im anliegenden Aufteilungsplan vom 21.10.1971 / 22.11.1974 rot gekennzeichnet sind, für die Stadtgemeinde Wuppertal. Die Veräußerung des Dauernutzungsrechts bedarf der Einwilligung der Grundstückseigentümerin. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn das Dauernutzungsrecht an eine Institution des öffentlichen Rechts oder an ein Unternehmen, an dem die Berechtigte die Mehrheit der Anteile hat, veräußert werden soll und diese nicht das Versicherungsrecht betreiben. Es ist eine Vereinbarung nach § 39 Abs. 1 WEG getroffen.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind zu Lasten des Grundstücks Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 und zu Gunsten der Flurstücke 1789 und 1790 Abstandsflächenbaulasten eingetragen.

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks und zu Gunsten des Flurstücks 1787, In den Siepen 30, ist eine Baulast für eine etwa 437 m² große Fläche eingetragen mit der Verpflichtung, diese Fläche dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks als Stellplatz oder als Platz zur Herstellung von 35 Garagen nutzen zu lassen.

Denkmalschutz:

Besteht nicht

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung:	<p>Das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 834 – Hans Böckler-Straße.</p> <p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts gelten die folgenden Festsetzungen:</p> <p>MK – Kerngebiet XI – 11-geschossige Bauweise GRZ – 1,0 GFZ – 1,6 g – geschlossene Bauweise.</p>
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	<p>Nach den im Archiv des Bauordnungsamtes vorliegenden Unterlagen wurde 1972 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Stadtteilbad erteilt.</p> <p>1989 wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erteilt.</p> <p>Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude mit einer Nutzung als Laden bauordnungsrechtlich genehmigt ist.</p>
Teilungserklärung:	<p>Laut § 1 der Teilungserklärung gehören zum Gemeinschaftseigentum alle tragenden Mauern und nicht tragenden Innenwände, welche Sondereigentum vom gemeinsamen Eigentum abgrenzen.</p> <p>Zum Sondereigentum gehören u. a. die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an; die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab dem Zähler; die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussleitung an die gemeinsame Fallleitung; die in den einzelnen Einheiten gelegenen Heizungsanlagen je ab Abzweigung von den Hauptsträngen.</p> <p>Jeder Sondereigentümer darf die Nutzung seines Sondereigentums ohne Mitwirkung der übrigen Sondereigentümer ändern, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen bzw. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen erteilt sind.</p> <p>Werden Teileigentumseinheiten als Läden genutzt, so haben deren jeweilige Eigentümer das Recht, in ortsüblichem Umfang auch einen Streifen der Verkehrsfläche vor den Läden zu Ladenöffnungszeiten zu nutzen, dies gilt vor allem für das Aufstellen von Hinweistafeln und das Ausstellen des Warenangebotes.</p> <p>Die Sondereigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern, dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlusstüren.</p>

Jeder Sondereigentümer ist befugt, die seiner Nutzung unterliegenden Räumlichkeiten ohne Zustimmung Dritter umzubauen und zu verändern, vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Das Gemeinschaftseigentum ist jeweils unverzüglich in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Zum Zwecke der Kostenumlage werden unterschiedliche Abrechnungseinheiten gebildet, das zu bewertende Teileigentum zählt zur Abrechnungseinheit C, darunter fallen die gewerblichen Einheiten Nr. 82, 85, 86, 87 und 90-116. Die Kosten für diese gewerblich genutzten Einheiten werden auf deren Eigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile dieser Einheiten verteilt.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach der Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils.

Gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung wird die Instandhaltungsrücklage so angelegt, dass die jeweiligen Abrechnungseinheiten eine eigene Instandhaltungsrücklage bezahlen, Reparaturen aus der Instandhaltungsrücklage müssen dann aus den jeweiligen Abrechnungseinheiten bezahlt werden.

Ebenfalls gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung haben die jeweiligen Eigentümer von als Läden, Arzt-, Zahnarztpraxen oder sonstigen Büroräumen genutzten Teileigentumseinheiten in ortsüblichem Umfang auch einen Streifen der Verkehrsfläche vor den Läden zu Ladenöffnungszeiten zu nutzen, dies gilt vor allem für das Aufstellen von Hinweistafeln und das Aufstellen des Warenangebots. Die Eigentümer sind außerdem berechtigt, in öffentlich-rechtlich und standesrechtlich zulässiger Form an geeigneten Flächen im Gemeinschaftseigentum Hinweisschilder auf den Laden, die Arzt-, die Zahnarztpraxis bzw. das Büro anzubringen. Das Anbringen der Schilder muss mit dem Verwalter abgestimmt werden.

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 Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Laden als Teileigentum innerhalb eines Einkaufszentrums mit Einzelhandel, Dienstleitung, Arztpraxen und Wohnungen.

Zur Ortsbesichtigung wurden ausschließlich die Räumlichkeiten des Teileigentums und die angrenzenden Außenanlagen besichtigt.

Im Folgenden wird ausschließlich das zu bewertende Teileigentum beschrieben.

Art des Gebäudes:	2-geschossiges Gewerbegebäude, gemäß Teilungsplan mit Räumlichkeiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller- geschoss Flachdach
-------------------	--

Baujahr:	Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1972
----------	--

Rohbau:

Außenwände:	Massiv, Klinkerverblendung
-------------	----------------------------

Innenwände:	Nicht bekannt
-------------	---------------

Geschossdecken:	Massiv
-----------------	--------

Dach:

Tragwerk des Daches:	Nicht bekannt
----------------------	---------------

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Schweißbahn

Dachentwässerung: Nicht bekannt

Außenanlagen: Wegeflächen mit Betonsteinpflaster befestigt
Pflanzkübel, Holzbänke

5.2. Ausbau und Ausstattung

Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten nicht möglich, die nachfolgenden Angaben erfolgen anhand der zum Ortstermin möglichen Einsicht in die Räume Erdgeschoss durch die Schaufensteranlage.

Gemäß Teilungsplan handelt es sich bei dem zu bewertenden Teileigentum um eine gewerbliche Nutzungseinheit mit Ladenfläche im Erdgeschoss, eine weitere gewerblich zu nutzenden Teilfläche im Obergeschoss sowie Nebenräume, Garderobe, WC-Räume, und Lagerfläche im Kellergeschoss.

Der Zugang zu den Räumen im Obergeschoss erfolgt vom Verkaufsraum Erdgeschoss über eine Spindeltreppe.

Grundrissgestaltung: Soweit zum Ortstermin nach äußerem Anschein feststellbar im Erdgeschoss Verkaufsraum, derzeit als Friseursalon genutzt, Nebenraum und Zugang zum Kellergeschoss, außerdem Spindeltreppe als Zugang zum Obergeschoss;
Im Kellergeschoss gemäß Teilungsplan getrennte WC-Räume für Damen und Herren, jeweils mit Vorraum, sowie Garderobe und Lagerraum;
Im Obergeschoss weitere Nutzfläche, gemäß Teilungsplan mit Wandscheiben unterteilter Raum

Größe der zugehörigen Räume:

Kellergeschoss	
Flur:	9,0 m ²
Garderobe:	7,0 m ²
Damen-WC:	5,5 m ²
Herren-WC:	5,5 m ²
Lager:	14,5 m ²
Putzmittel:	<u>1,0 m²</u>
Nutzfläche Kellergeschoss gesamt:	42,5 m ²
Erdgeschoss	
Verkaufsraum:	64,5 m ²
Obergeschoss	
Verkaufsraum:	<u>44,5 m²</u>
Nutzfläche gesamt:	151,5 m ²

Fenster: Nicht bekannt

Böden: Im Verkaufsraum Erdgeschoss nach äußerer Inaugenschein-
nahme Fliesenbelag, ansonsten nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Türen: Zugangstüren Erdgeschoss als ursprüngliche Stahlrahmenkonstruktion mit Einfachverglasung
Übrige Türen nicht bekannt

Installationen:

Heizung: Nicht bekannt

Elektro: Nicht bekannt

Sanitär: Nicht bekannt

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, 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.

Die Teile des Gemeinschaftseigentums des zu bewertenden Teileigentums, Außenwände, Dachflächen, soweit einsehbar, waren zum Stichtag der Wertermittlung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.05.2023 sind Arbeiten zu Beton- und Oberflächeninstandsetzung sowie zur Flachdachsanierung erforderlich. Gemäß den ebenfalls zur Gutachtenerstellung vorliegenden Abrechnungsunterlagen wurden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Ebenfalls gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen betrug die Instandhaltungsrücklage für die gewerblich genutzten Liegenschaften der Anlage in 2023 rd. 130.000,00 €.

Das zu bewertende Teileigentum zur gewerblichen Nutzung war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich, über den baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustand 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 Grundstückswertermittlung 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 Mieteinnahmen durchgeführt.

Zur Gutachtenerstellung lag außerdem eine Auskunft auf der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal vor, die ausschließlich Ladenflächen innerhalb des Einkaufszentrums Hans-Böckler-Straße/Röttgen beinhaltet. Auf der Grundlage dieser Kaufpreise wird das Vergleichswertverfahren 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 Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175, liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von **255,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	VI
Geschossflächenzahl	–	1,1
erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	13.451 m²
Bodenrichtwert	255,00 €/m²

Bodenwert	3.430.005,00 €	rd. <u>3.430.000,00 €</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 Wohnflächen besteht.

Bodenwert gesamt	3.430.000,00 €
Miteigentumsanteil	125,25 / 10.000

Bodenwert anteilig	42.960,75 €	rd. <u>43.000,00 €</u>
---------------------------	-------------	-------------------------------

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren zuverlässige Werte.

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal eingeholt, diese Auskunft enthält ausschließlich Kaufpreise von Ladenflächen in dem Objekt Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175.

Die Auskunft enthält das Kaufdatum, die Höhe des Kaufpreises, die Miteigentumsanteile und die Nummer des Aufteilungsplans. Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf der Grundlage der angegebenen Miteigentumsanteile.

Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

Lfd. Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis	ME		m ²	Nutzung	€/MEA	Abweichung Mittelwert
			Zähler	Nenner				
1	2019	20.000,00 €	53,03	10.000,00	93	Laden	377,15	-20
2	2020	40.000,00 €	125,25	10.000,00	221	Laden	319,36	-32
3	2020	10.000,00 €	17,52	10.000,00	31	Laden	570,78	21
4	2021	78.999,00 €	164,13	10.000,00	289	Laden	481,32	2
5	2021	20.000,00 €	41,22	10.000,00	73		485,20	3
6	2021	25.000,00 €	42,53	10.000,00	75	Laden	587,82	25
7	2023	43.000,00 €	53,03	10.000,00		Gewerbe		
470,27								

Die Abweichungen vom durchschnittlichen Kaufpreis betragen zwischen - 32 % und + 25 %.

Wegen der geringen Anzahl von Vergleichskaufpreisen ist der Nachweis einer Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises vom Kaufdatum nicht möglich.

Eine Wertminderung wegen der wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft, Rückstände bei Zahlungen zu Instandhaltungsrücklage bzw. zu erhobenen Sonderumlagen, wird nicht vorgenommen, da wegen der Lage der Vergleichsobjekte ebenfalls innerhalb des Einkaufszentrums Hans-Böckler-Straße/Röttgen die gleichen Bedingungen gelten.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird der Mittelwert in Höhe von rd. 470,00 € pro Miteigentumsanteil angenommen.

Auf dieser Grundlage wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Vergleichswertes

Miteigentumsanteile 125,25 / 10.000

Durchschnittlicher Kaufpreis rd. 470,00 € / Miteigentumsanteil

Vorläufiger Vergleichswert 58.867,50 € rd. **59.000,00 €**

6.4. 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 Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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 vermietet. Die Höhe der vereinbarten Nettokaltmiete war zur Gutachterenstellung nicht bekannt. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird deshalb eine Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, Stand November 2021, herangezogen, aktuellere Daten liegen nicht vor, in der u. a. Mietpreise für Ladenlokale in Wuppertal abgebildet sind. Demnach ist für Ladenlokale in sonstigen Lagen, also außerhalb der Hauptlagen, in den Zentren von Barmen und Elberfeld, eine Miete von 5,00 €/m² bis 15,00 €/m² Nutzfläche angegeben. Diese Angaben sind nicht repräsentativ für Einkaufszentren, werden im vorliegenden Fall jedoch stützend herangezogen, weitere Veröffentlichungen bzw. Auswertungen zu Einzelhandelsmieten stehen für die Stadt Wuppertal nicht zur Verfügung.

Die Passantenfrequenz innerhalb des gesamten Ladenzentrums, einschließlich der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts, ist gering. Ein großer Teil der Ladenflächen steht leer, die Aufenthaltsqualität ist mäßig.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird die erzielbare Miete im unteren Bereich der durch die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid ermittelten Spanne mit 5,00 €/m² Ladenflächen im Erd- und Obergeschoss und wegen der fehlenden natürlichen Belichtung mit 1,00 €/m² Nutzfläche für die Räume im Kellergeschoss angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses mit 412,00 € jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß der vorangegangenen Ausführungen mit 13,50 €/m² Nutzfläche im Erd- und Obergeschoss angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 4 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten mit gewerblicher Nutzung wegen einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet, Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Liegenschaften liegen ebenfalls nicht vor.

Zur Ermittlung des angemessenen Liegenschaftszinssatzes werden stützend die Liegenschaftszinssätze 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 bei einer Spanne von 1,8 % bis 7,3 %.

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

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines Einkaufszentrums mit umliegender Wohnbebauung. Das unmittelbare Umfeld der zu bewertenden Ladenfläche ist mäßig attraktiv, die Leerstandsquote der Läden und Gewerbeflächen innerhalb des Einkaufszentrums ist hoch, die Nachfrage offensichtlich gering. Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist insgesamt nicht mehr zeitgemäß.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Auswertung der vorgenannten Liegenschaftszinssätze anhand von Gebäuden mit Mischnutzung erfolgte, bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine rein gewerblich zu nutzende Liegenschaft.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale und der sich daraus ergebenden Risiken hinsichtlich einer langfristigen Ertragsfähigkeit wird der Liegenschaftszinssatz mit 7,5 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Die Gebäude wurden ca. 1972 errichtet. Es handelt sich um ein gewerblich genutztes Gebäude, die Gesamtnutzungsdauer wird deshalb mit 60 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und des Modernisierungszustands auf 15 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Gewerbe KG	42,50 m ² x	1,00 €/m ²	42,50 €
	Gewerbe EG	64,50 m ² x	5,00 €/m ²	322,50 €
	Gewerbe OG	44,50 m ² x	5,00 €/m ²	<u>222,50 €</u>
				587,50 €

gesamt per anno 7.050,00 €

Verwaltungskosten	412,00 € per anno	
Instandhaltungsaufwand	1.471,50 € per anno	
Mietausfallwagnis	4% der Nettomieteinnahmen	<u>-2.165,50 €</u>
Reinertrag		4.884,50 €

Verzinsung des Bodenwertes

	Anteiliger Bodenwert	43.000,00 €	
	Liegenschaftszinssatz	7,5%	<u>-3.225,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen			1.659,50 €

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 7,5%
und RND 15 Jahren 8,827

Ertragswert der baulichen Anlagen 14.648,41 €

zzgl. Bodenwertanteil 43.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 57.648,41 € rd. 58.000,00 €

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wie bereits mehrfach ausgeführt, war eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten zur Erstellung dieses Gutachtens nicht möglich. Es besteht deshalb ein Risiko möglicher Baumängel bzw. Bauschäden bzw. eines kurz- bis mittelfristig zu behebenden Instandsetzungsbedarfs. Zur Berücksichtigung dieses Risikos wird deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von 50,00 €/m² Nutzfläche vorgenommen, insgesamt **rd. 7.500,00 €.**

Zur Erstellung dieses Gutachtens lagen Auskünfte des WEG-Verwalters der Liegenschaft vor. Die Instandhaltungsrücklage für die gewerblich genutzten Einheiten betrug demnach zum 31.12.2023 rd. 423.000,00 €.

Gemäß dem zur Gutachtenerstellung vorliegenden Wirtschaftsplan ist ab dem 01.01.2025 für das zu bewertende Teileigentum eine monatliche Zahlung in Höhe von insgesamt 657,00 € angegeben.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters sind in der Vergangenheit erhebliche Zahlungsrückstände aufgelaufen, die derzeit noch abgeschrieben werden.

Bereits vor längerer Zeit beschlossen wurde die Sanierung von Flachdächern und Betonbauteilen, dafür wurde über die normale Instandhaltungsrücklage ein höherer Betrag von allen Miteigentümern erhoben, die Finanzierung des anstehenden Bauabschnittes ist damit gesichert.

Wegen der erheblichen Leerstände insbesondere bei den gewerblich genutzten Einheiten besteht jedoch das latente Risiko von Zahlungsausfällen, die von den zahlungsfähigen Miteigentümern ausgeglichen werden müssen. Eine Wertminderung erfolgt dafür nicht, vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 7.

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.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Verkehrswerte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit rd. 59.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 58.000,00 € ermittelt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes wurde die marktübliche Miete auf der Grundlage einer Erhebung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid ermittelt. Aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitete Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Liegenschaften standen nicht zur Verfügung, die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wurde anhand der sonstigen Marktbedingungen und der besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts geschätzt.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verfügung, die ausschließlich Kaufpreise von Teileigentumseinheiten als Ladenfläche aus dem Einkaufszentrum Hans-Böckler-Straße/Röttgen enthält.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt ausschließlich aus dem Vergleichswert, da hier sämtliche objektbezogenen Merkmale über die zur Verfügung stehenden Vergleichskaufpreise, insbesondere auch die Risiken hinsichtlich des Leerstands der gewerblich genutzten Einheiten und des damit verbundenen erhöhten Risikos möglicher Zahlungsausfälle marktgerecht berücksichtigt werden:

Vorläufiger Vergleichswert	59.000,00 €
----------------------------	-------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	<u>-7.500,00 €</u>
--	--------------------

Verkehrswert	51.500,00 € rd. <u>52.000,00 €</u>
---------------------	---

Der Verkehrswert für den 125,25/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175, 42109 Wuppertal

Teileigentumsgrundbuch:
Blatt 30392

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
5

Flurstück:
1801

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss Hof und 1. Obergeschoss gelegenen Gewerberaum mit Lager, im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024 geschätzt auf rd.

52.000,00 €

in Worten: Zweiundfünfzigtausend Euro.

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, 29.11.2024

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 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohr- und Kabelleitung) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 4 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 5 ein Dauernutzungsrecht an den im Tief- und Erdgeschoss gelegenen Räumen, die für das Hallenschwimmbad genutzt werden und im anliegenden Aufteilungsplan vom 21.10.1971 / 22.11.1974 rot gekennzeichnet sind, für die Stadtgemeinde Wuppertal. Die Veräußerung des Dauernutzungsrechts bedarf der Einwilligung der Grundstückseigentümerin. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn das Dauernutzungsrecht an eine Institution des öffentlichen Rechts oder an ein Unternehmen, an dem die Berechtigten die Mehrheit der Anteile hat, veräußert werden soll und diese nicht das Versicherungsrecht betreiben. Es ist eine Vereinbarung nach § 39 Abs. 1 WEG getroffen.

Die Eintragung bzgl. des Dauernutzungsrechts hat keine werterheblichen Auswirkungen auf das zu bewertende Teileigentum, eine Wertminderung ist deshalb nicht gegeben.

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
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnungen**Berechnung der Nutzfläche****Laden Nr. 105****Kellergeschoss**

Flur	7,905 m	x	1,135 m	=	8,97 m ²
Garderobe	3,025 m	x	2,37 m	=	7,17 m ²
Damen-WC	1,255 m	x	2,37 m	=	2,97 m ²
	+ 1,01 m	x	2,37 m	=	<u>2,39 m²</u> = 5,37 m ²
Herren-WC	1,01 m	x	2,37 m	=	2,39 m ²
	+ 1,255 m	x	2,37 m	=	<u>2,97 m²</u> = 5,37 m ²
Lager	2,90 m	x	4,96 m	=	14,38 m ²
Putzmittel	1,00 m	x	1,10 m	=	<u>1,10 m²</u>
Nutzfläche Kellergeschoss gesamt					<u><u>42,36 m²</u></u>

Erdgeschoss

Verkaufsraum	9,76 m	x	7,30 m	=	71,25 m ²
	- 3,14 m	x	1,96 m x 0,75	=	4,62 m ²
	- 1,00 m	x	0,50 m x 0,50	=	0,25 m ²
	- 7,95 m	x	0,115 m	=	0,91 m ²
	- 1,70 m	x	0,115 m	=	0,20 m ²
	- 2,50 m	x	0,115 m	=	0,29 m ²
	- 4,00 m	x	0,115 m	=	<u>0,46 m²</u> = <u>64,52 m²</u>
Nutzfläche Erdgeschoss gesamt					<u><u>64,52 m²</u></u>

1. Obergeschoss

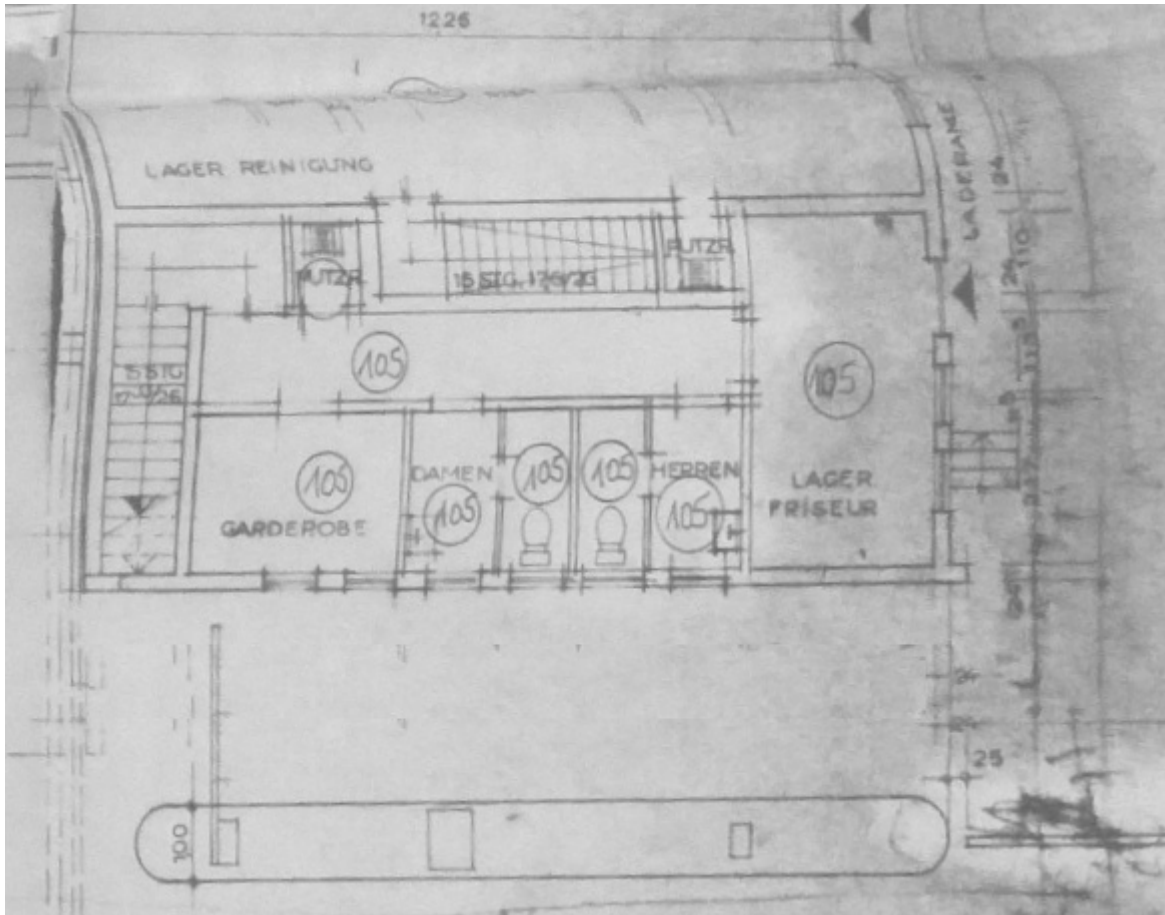
Verkaufsraum	7,37 m	x	7,26 m	=	53,51 m ²
	- 10,10 m	x	0,115 m	=	1,16 m ²
	- 2,80 m	x	2,80 m	=	<u>7,84 m²</u> = <u>44,50 m²</u>
Nutzfläche 1. Obergeschoss gesamt					<u><u>44,50 m²</u></u>

Zusammenstellung der Nutzflächen

Kellergeschoss	=	42,36 m ²
Erdgeschoss	=	64,52 m ²
1. Obergeschoss	=	<u>44,50 m²</u>
Nutzfläche Laden Nr. 105 gesamt		<u><u>151,39 m²</u></u>

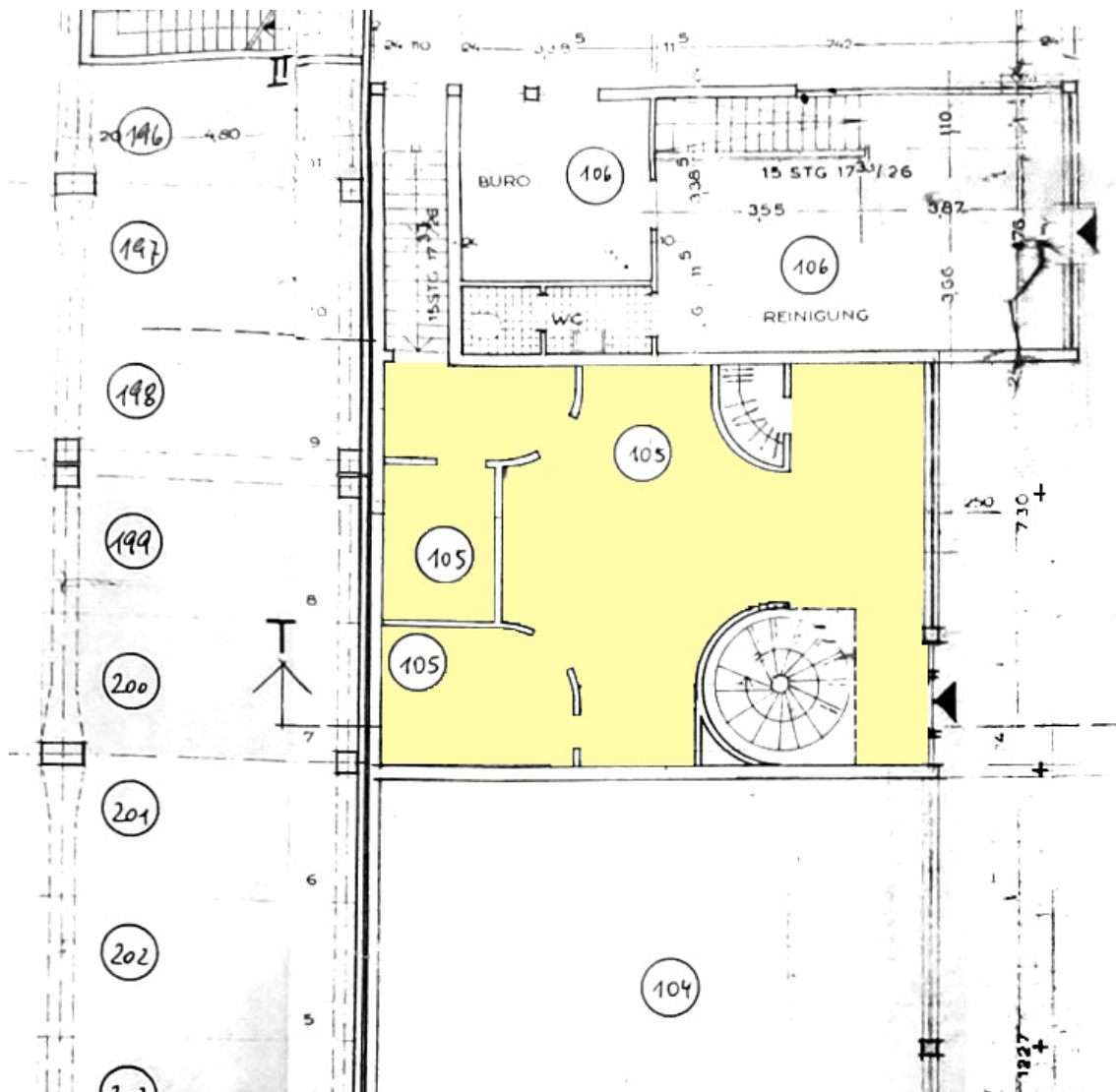
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



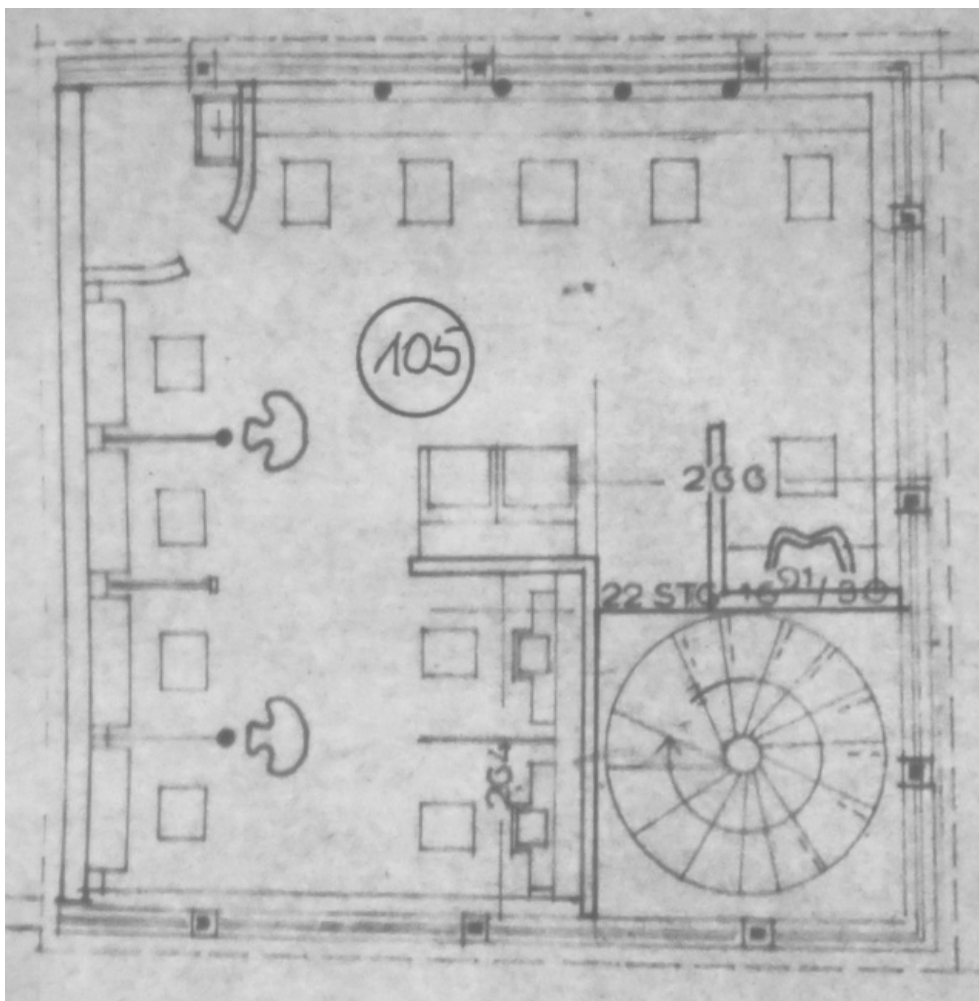
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



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



Vorderseite



Seitenansicht



Zugangstür



Teilansicht Fenster Obergeschoss mit Korrosionsschaden am Rahmen