

Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

Handelskammer zu Dortmund
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

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

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 1,00/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5,
Flurstück 1801, Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175
in 42109 Wuppertal,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz, Hans-Böckler-Straße/
Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen,
im Aufteilungsplan mit Nr. 141 bezeichnet



Geschäftsnummer: 400 K 25/24

Art der Liegenschaft:

Verkehrswert: 5.600,00 Euro

öffentlich bestellte und

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

29.11.2024

Kfz-Stellplatz in einem Parkhaus
Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	4
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	5
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	10
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Ausführung und Ausstattung	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	13
6. Verkehrswertermittlung	15
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
6.2. Bodenwertermittlung.....	15
6.3. Vergleichswertermittlung	16
6.4. Ertragswertermittlung	17
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
7. Verkehrswert.....	20
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	22
9. Anlagen.....	23
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	23
Anlage 2 – Bauzeichnungen.....	23
Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal.....	26
Anlage 4 – Auszüge aus den Teilungserklärungen.....	33
Anlage 5 – Fotodokumentation	36

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 30427,

1,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz, Hans-Böckler-Straße/Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 141 bezeichnet

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

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

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Kfz-Stellplatz in einem Parkhaus

1,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Gebäude und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175, 42109 Wuppertal,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Hans-Böckler-Straße/Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 141 bezeichnet

Grundstücksfläche gesamt: 13.451 m² Bodenwert anteilig: 340,00 €

Hauptnutzung	Miete	
	nachhaltig	tatsächlich
Stellplatz	50,00 €	. / .

Baujahr: Ca. 1972 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 45,00 €

Instandhaltung: rd. 102,00 €

Mietausfallwagnis: rd. 10,00 €

Jahresrohertrag: rd. 600,00 € Jahresreinertrag: rd. 440,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 5.600,00 € Vorläufiger Ertragswert: 5.200,00 €

Verkehrswert: 5.600,00 € Wertermittlungsstichtag: 24.09.2024

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal für 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 10.06.2020

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 18.06.2020

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 07.07.2020

Bescheinigungen über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 10.06.2020

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30427
Abdruck vom 25.06.2024

Teilungserklärung vom 11.09.1989/28.11.1989
Änderung der Teilungserklärung vom 17.09.1990

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 24.09.2024

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Elberfeld.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf 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 von Wuppertal.

Wohn- und
Geschäftslage: Die Straße Röttgen und die Hans-Böckler-Straße sind jeweils innerörtliche Durchgangsstraßen mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Das Parkhaus, in dem der zu bewertende Stellplatz liegt, ist Bestandteil eines Einkaufszentrums mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben sowie Arztpraxen und Wohnungen. In dem Einkaufszentrum befinden sich außerdem eine Stadtteilbibliothek und ein Hallenschwimmbad.

Ein großer Teil der gewerblich zu nutzenden Flächen, insbesondere Ladenflächen, stand zum Stichtag der Wertermittlung leer.

In der Umgebung des Einkaufszentrums befinden sich überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser.

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: 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 Baugesetzesbuches nicht mehr zu zahlen.
Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
- Versorgungsleitungen: Nicht bekannt
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen zur Zeit nicht bekannt, vergleiche dazu auch Anlage 3.
Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30427
Grundbuchlich Abteilung II
gesicherte Rechte Lfd. Nr. 1:

und Lasten:	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 m ² 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	Das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175

Beurteilung:	liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 834 – Hans Böckler-Straße. Für den Bereich des Bewertungsobjekts gelten die folgenden Festsetzungen: MK – Kerngebiet XI – 11-geschossige Bauweise GRZ – 1,0 GFZ – 1,6 g – geschlossene Bauweise.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Nach den im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal vorliegenden Unterlagen wurde 1972 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Stadtteilbad erteilt. 1989 wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erteilt. Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude des Parkhauses und seine derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist.
Teilungserklärung:	Laut § 7 der Teilungserklärung wird u. a. für das Parkhaus einschließlich Betriebseinrichtungen und Zuwegungen eine eigene Abrechnungseinheit gebildet. Für ausscheidbare Kosten, die nur im Zusammenhang mit dieser Einheit anfallen gilt, dass sie nach dem Verhältnis der Zahl der vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätze auf die Sondereigentümer und die Sondernutzungsberechtigten umgelegt werden. Gemäß § 9 der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht in der Eigentümersversammlung nach der Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils, je ein voller 1,00/10.0000 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme. Mit dem Sondereigentum an Kfz-Stellplätzen im Parkhaus ist ein Stimmrecht nur verbunden in Angelegenheiten, die auch oder ausschließlich das Parkhaus betreffen. Zu Angelegenheiten, die nur das Parkhaus betreffen, sind nur die Eigentümer von Kfz-Stellplätzen im Parkhaus stimmberechtigt. Gemäß Teilungserklärung muss die Instandhaltungsrücklage so gezahlt und angelegt werden, dass die jeweiligen Abrechnungsbereiche eine eigene Instandhaltungsrücklage bezahlen, Reparaturen aus der Instandhaltungsrücklage müssen dann aus den jeweiligen Abrechnungskreisen bezahlt 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.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen auf Grundlage 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 Kfz-Stellplatz innerhalb eines Parkhauses als Bestandteil eines Einkaufszentrums mit Einzelhandel, Dienstleistung, Arztpraxen und Wohnungen. Das Parkhaus liegt innerhalb des Einkaufszentrums Röttgen.

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Parkhaus Massive Bauweise Flachdach 2 Treppenhäuser, eines davon mit Personenaufzug
Baujahr:	Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1972
Rohbau:	Konstruktion aus Stahlbeton Fassadenbekleidung mit Faserzementplatten Flachdach, Eindeckung mit Schweißbahn
Ausbau:	Parkhauszufahrten und Treppenhäuser mit Betonoberfläche, Fahrbahn und Stellplatzfläche im Parkhaus mit Asphaltbelag, Wände und Decken unbekleidet Zu- bzw. Ausfahrten des Parkhauses mit Rolltoren Türen zu den Treppenhäusern als Stahltüren
Innenwände:	Überwiegend massiv, Stahlbeton
Geschosdecken:	Stahlbeton
Besondere Betriebs-einrichtungen:	Parkhaus mit zwei Zufahrten, jeweils von der Straße Röttgen auf der Vorder- und der Rückseite des Einkaufszentrums Zufahrtsbeschränkung, Parken nur noch für Mieter, das Parkhaus ist öffentlich nicht mehr zugänglich.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

Das Parkhaus ist in einem befriedigenden baulichen und insgesamt gepflegten Zustand.
Zu den Ortsbesichtigungen wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Im Sockelbereich einiger Stahlbetonstützen und an einigen Wandflächen sind Feuchteschäden mit Abplatzungen sichtbar.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Garagen bzw. Stellplätze werden zur Miete angeboten, es wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer marktüblichen Miete durchgeführt.

Als zusätzliches Verfahren wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt, zur Erstellung des Gutachtens lag eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu Kaufpreisen von Stellplätzen in dem Parkhaus Hans-Böckler-Straße/Röttgen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal vor.

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

Beitragszustand – Erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt 13.451 m²

Bodenrichtwert 255,00 €/m²

Bodenwert 3.430.005,00 € rd. **3.430.000,00 €**

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Teileigentums am Gesamtabjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung gegeben ist.

Der Bodenwertanteil wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert gesamt 3.430.000,00 €

Miteigentumsanteil 1,00 / 10.000

Bodenwert anteilig 343,00 € rd. **340,00 €**

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, die ausschließlich Kaufpreise von Stellplätzen in dem Parkhaus Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 enthält.

Die zugehörigen Kaufverträge wurden zwischen 2022 und 2024 geschlossen.

Die Auskunft enthält zudem die Nr. des Aufteilungsplanes und die Lage.

Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

Kauf- datum	TE- NR	Lage	Vermietung	KP /MEA	Abweichung Mittelwert
2022	148		nicht bekannt		
	198	KG	unvermietet	7.500,00 €	34 -
2022	168		unvermietet	5.000,00 €	11
2022	168	EG	unvermietet	3.500,00 €	-38
2023		EG		8.500,00 €	52 -
2024		/>. .		3.500,00 €	38
5.600,00 €					

Die Abweichungen vom durchschnittlichen Kaufpreis betragen zwischen -38 % und +52 %.

Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen ist die Streuung der erzielten Kaufpreise um den Mittelwert vergleichsweise hoch.

Der Vergleichswert wird auf der Grundlage des Mittelwertes der aktuellen Auskunft aus der Kaufpreissammlung geschätzt auf **5.600,00 €**.

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht marktübliche Mieten u. a. für Tiefgaragenstellplätze veröffentlicht. Demnach wurde ein Mittelwert von 50,00 € je Stellplatz bei einer tatsächlichen Spanne von 35,00 € bis 65,00 € je Stellplatz ermittelt.

Für die Höhe der erzielbaren Miete für den zu bewertenden Stellplatz ist zu berücksichtigen, dass das Stellplatzangebot in der unmittelbaren Umgebung im öffentlichen Straßenraum mäßig ist. Zudem ist der Bereich des Parkhauses, in dem der zu bewertende Stellplatz liegt, nur eingeschränkt für Nutzer und Mieter der Stellplätze zugänglich.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird die erzielbare Miete geschätzt auf 50,00 € monatlich.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 45,00 € jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 102,00 € jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Parkhaus ca. 1972 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 60 Jahre, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands und des Gebäudealters auf 20 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten wegen einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Stellplatz in einem Parkhaus zur Eigennutzung oder zur Vermietung.

Wegen des, wie bereits ausgeführt, mäßigen Angebotes an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum in der unmittelbaren Umgebung und des vergleichsweise großen

Stellplatzangebotes in dem Parkhaus ist nach sachverständiger Einschätzung für eine langfristige Vermietung von einem leicht erhöhten Risiko auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 6,0 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag Stellplatz	50,00 €	
gesamt per anno		600,00 €

Verwaltungskosten	45,00 € per anno
Instandhaltungsaufwand	102,00 € per anno

Mietausfallwagnis	2%des Jahresrohertrags	-159,00 €
<hr/>		

Ertrag der baulichen Anlagen	420,60 €
<hr/>	

Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz 6,0% und RND 20 Jahren	11,470
<hr/>	

Ertragswert der baulichen Anlagen	4.824,28 €
<hr/>	

zzgl. Bodenwertanteil	340,00 €	<hr/>
<hr/>		

Ertragswert	5.164,28 €	rd. 5.200,00 €	<hr/>
Reinertrag		441,00 €	

Verzinsung des Bodenwertes

Bodenwert anteilig	340,00 €
<hr/>	

Liegenschaftszinssatz	6,0%	-20,40 €	<hr/>
<hr/>			

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert zu bewerten sind, vgl. Ziffer 8..

Baulisten

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt, sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulisten eingetragen.

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sind im Bereich der Straße Röttgen zwei Abstandsflächenbaulisten eingetragen, wegen der insgesamt auf dem Grundstück bereits vorhandenen Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung damit nicht verbunden.

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

Laut Darstellung im Baulistenverzeichnis befinden sich die Stellplätze im Bereich des Parkhauses. Die genaue Lage der von der Baulast betroffenen Stellplatzflächen ist der Baulasteneintragung nicht zu entnehmen.

Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung dar und begründet als solche kein Recht, das von einem Dritten geltend gemacht werden kann. Die hier eingetragene Stellplatzbaulast gewährt weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch, noch ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, die Nutzung zu dulden, mit der Eintragung ist damit lediglich eine Beschränkung dahingehend verbunden, dass die mit der Stellplatzbaulast belastete Fläche nicht zu einem bauordnungsrechtlichen Nachweis über erforderliche Stellplätze, beispielsweise im Zuge einer Nutzungsänderung auf eigenem Grundstück, in Anspruch genommen werden kann. Eine Vermietung ist damit weiterhin möglich.

Instandhaltungsrücklage

Nach Auskunft des WEG-Verwalters beträgt die aktuelle Instandhaltungsrücklage für das Parkhaus rd. 81.000,00 €.

Wirtschaftsplan

Gemäß dem zur Gutachtenerstellung vorliegenden Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 beträgt die monatliche Vorauszahlung für den Stellplatz 31,00 €.

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 von Stellplätzen 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 Ergebnisse erzielt..

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit rd. 5.600,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 5.200,00 € ermittelt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes standen vom Gutachterausschuss veröffentlichte Mieten u. a. für Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, Liegenschaftszinssätze für Stellplätze oder Garagen werden nicht abgeleitet.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verfügung, die ausschließlich Kaufpreise für Stellplätze in dem Parkhaus Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 enthält.

Unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem ermittelten Vergleichswert, der anhand von tatsächlichen Kaufpreisen für Stellplätze in diesem Parkhaus abgeleitet wurde und der damit als marktgerecht anzusehen ist.

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert ermittelte Verkehrswert für den 1,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 in 42109 Wuppertal

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Hans-Böckler-Straße/Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 141 bezeichnet
Teileigentumsgrundbuch Gemarkung: Flur: Flurstück:
Blatt 30427 Elberfeld 5 1801
wird zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024 geschätzt auf rd.

5.600,00 €

in Worten: Fünftausendsechshundert 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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen. Nach sachverständiger Einschätzung besteht für das zu bewertende Teileigentum, Stellplatz in einem Parkhaus, durch die Eintragung keine Wertbeeinträchtigung, eine Wertminderung wird deshalb nicht vorgenommen.

Die übrigen Eintragungen betreffen nicht die Grundstücksteilfläche des Parkhauses.

9. Anlagen

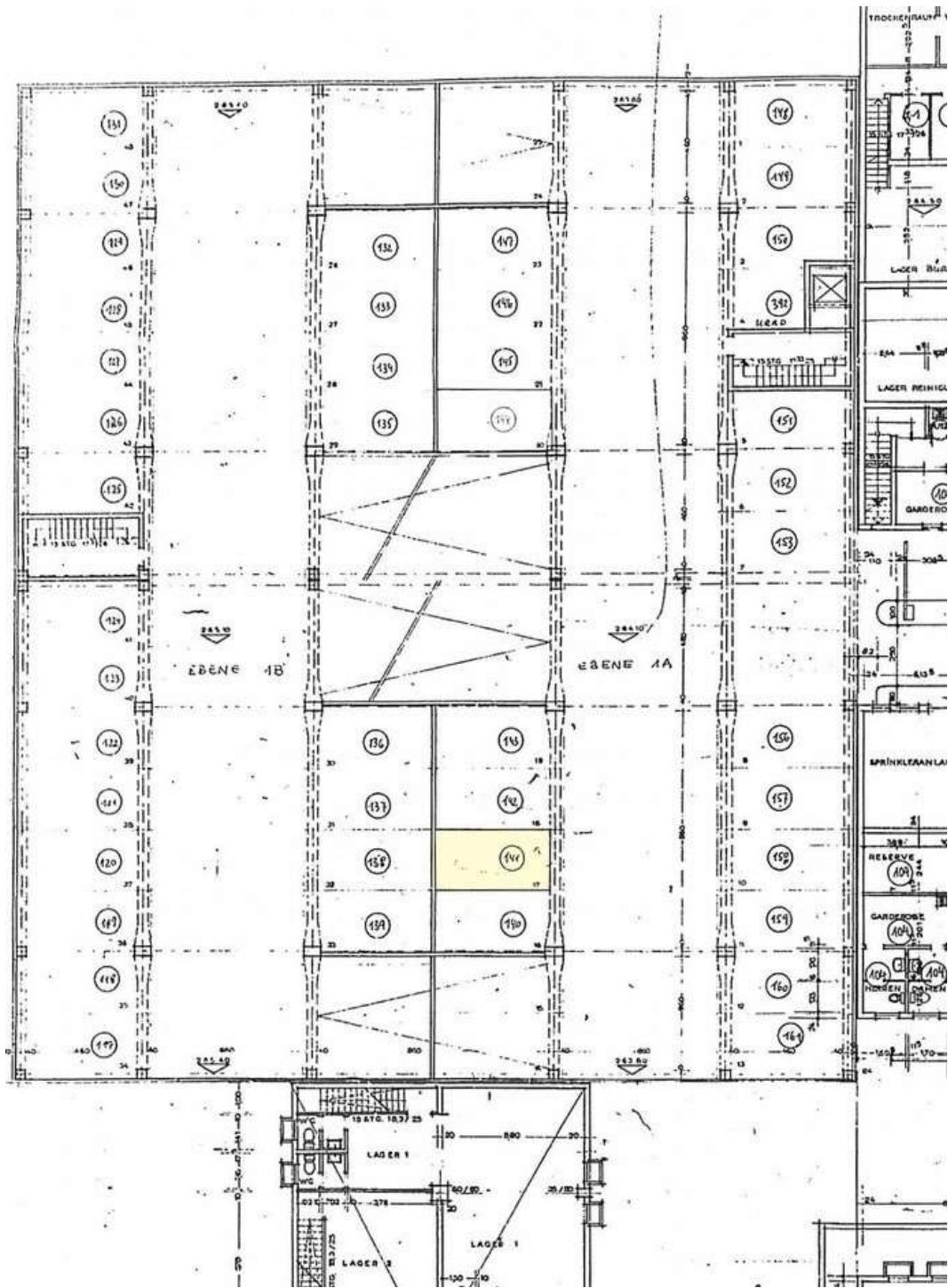
Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- (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
12. Auflage November 2015
- (5) II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990
- (6) WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien 2006
Wolfgang Kleiber
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016

Anlage 2 – Bauzeichnungen

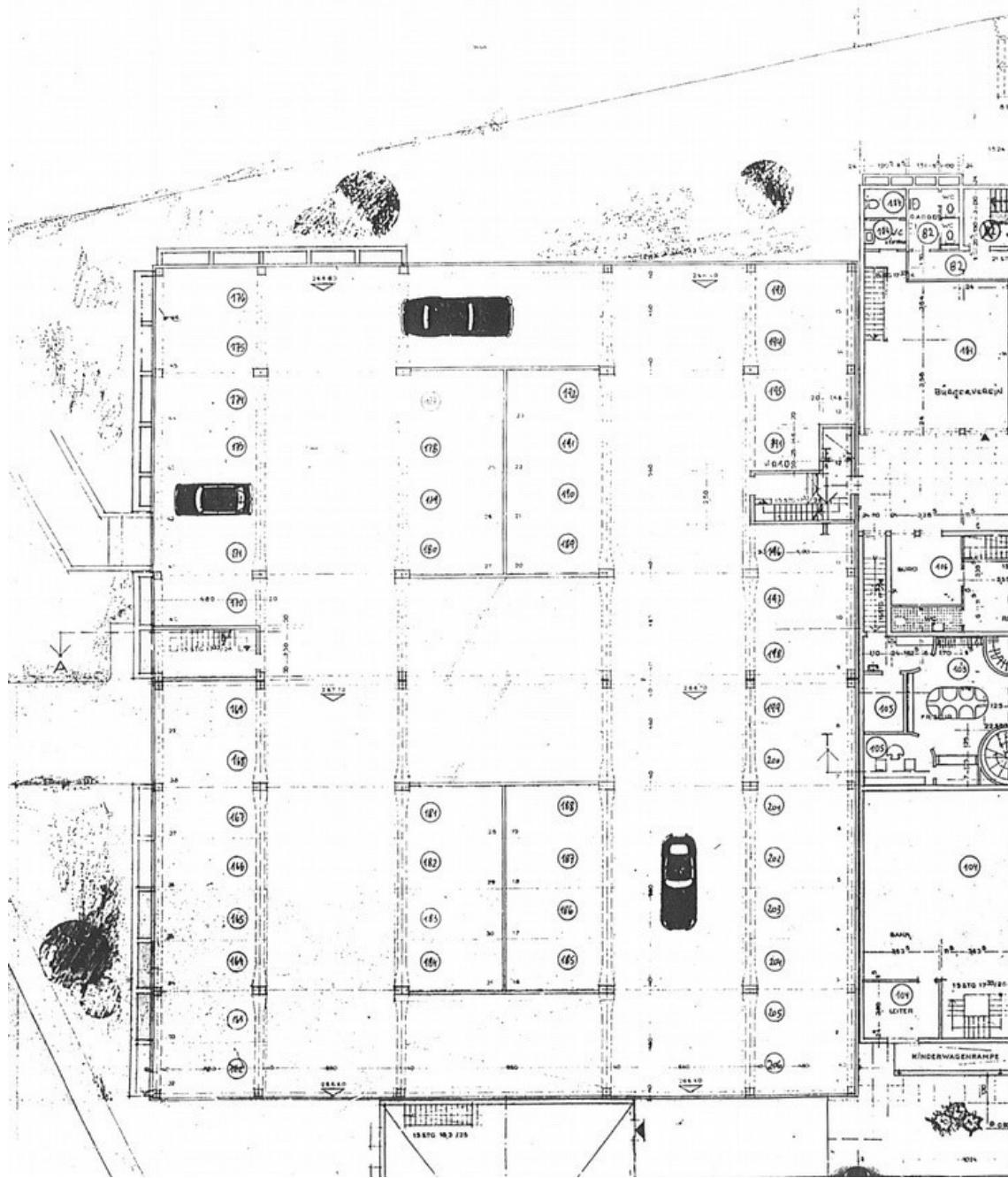
Die nachfolgend abgebildete Bauzeichnung ist Bestandteil der Teilungserklärung.

Grundriss Parkhaus Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 4 – Auszüge aus den Teilungserklärungen

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht von der Straße Röttgen, Westseite



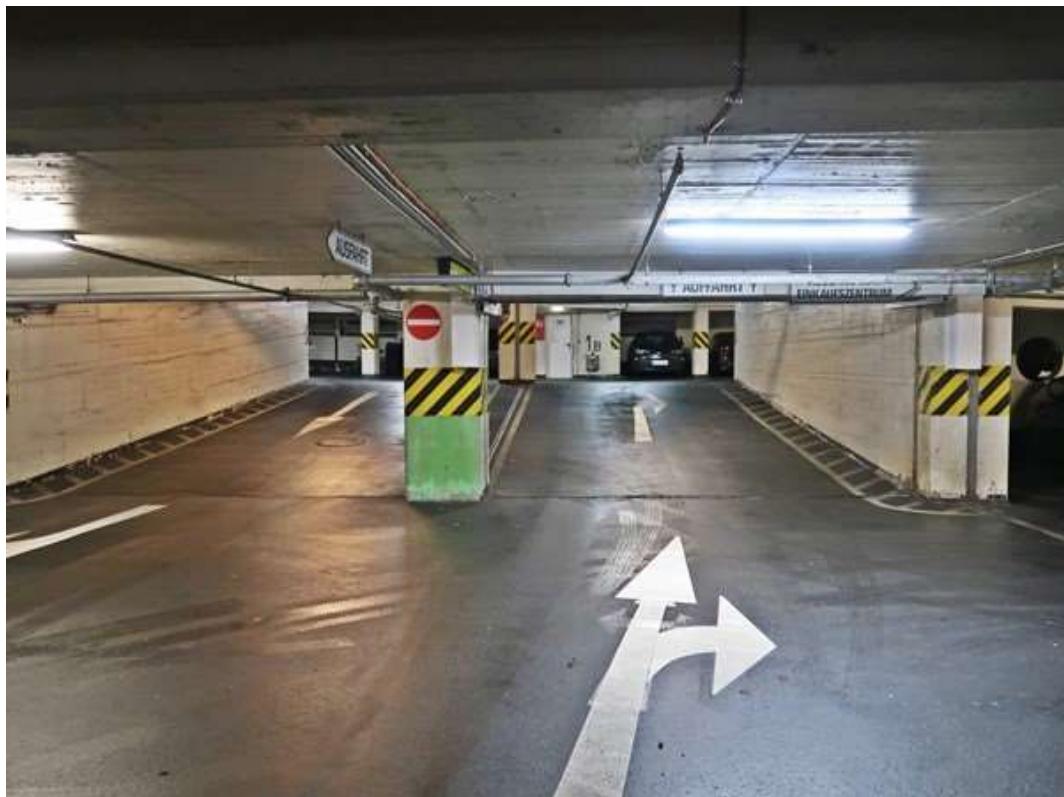
Zufahrt von der Westseite



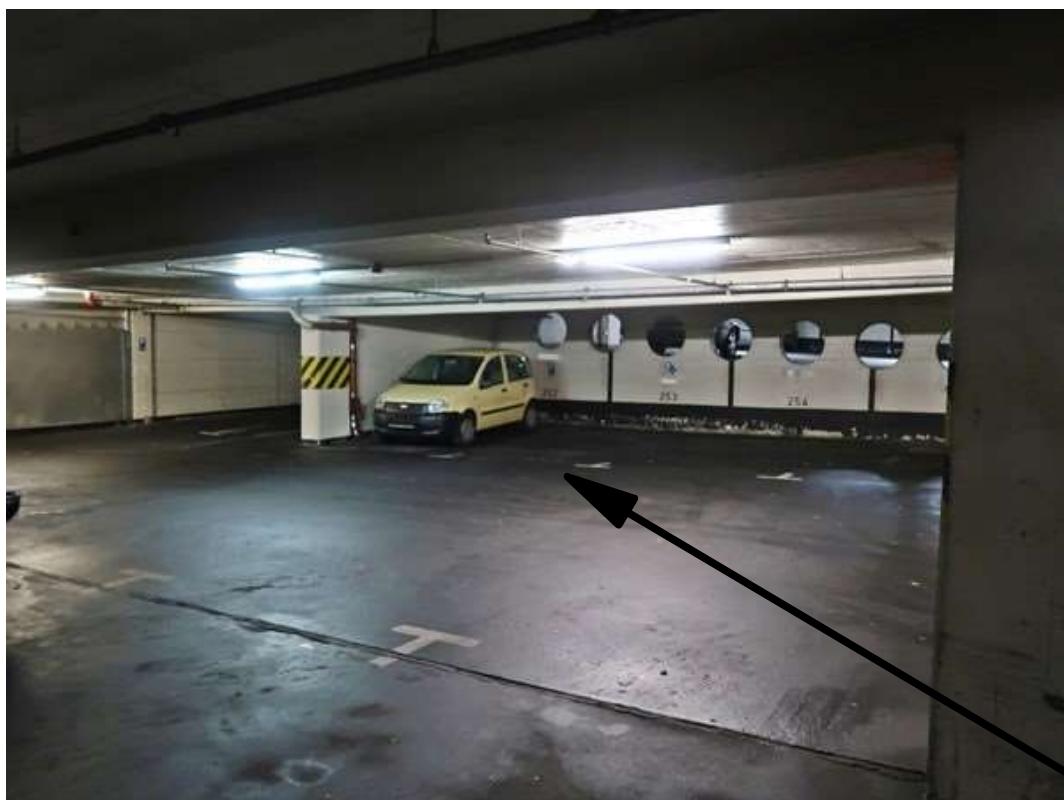
Zufahrt von der Straße Röttgen: Ostseite



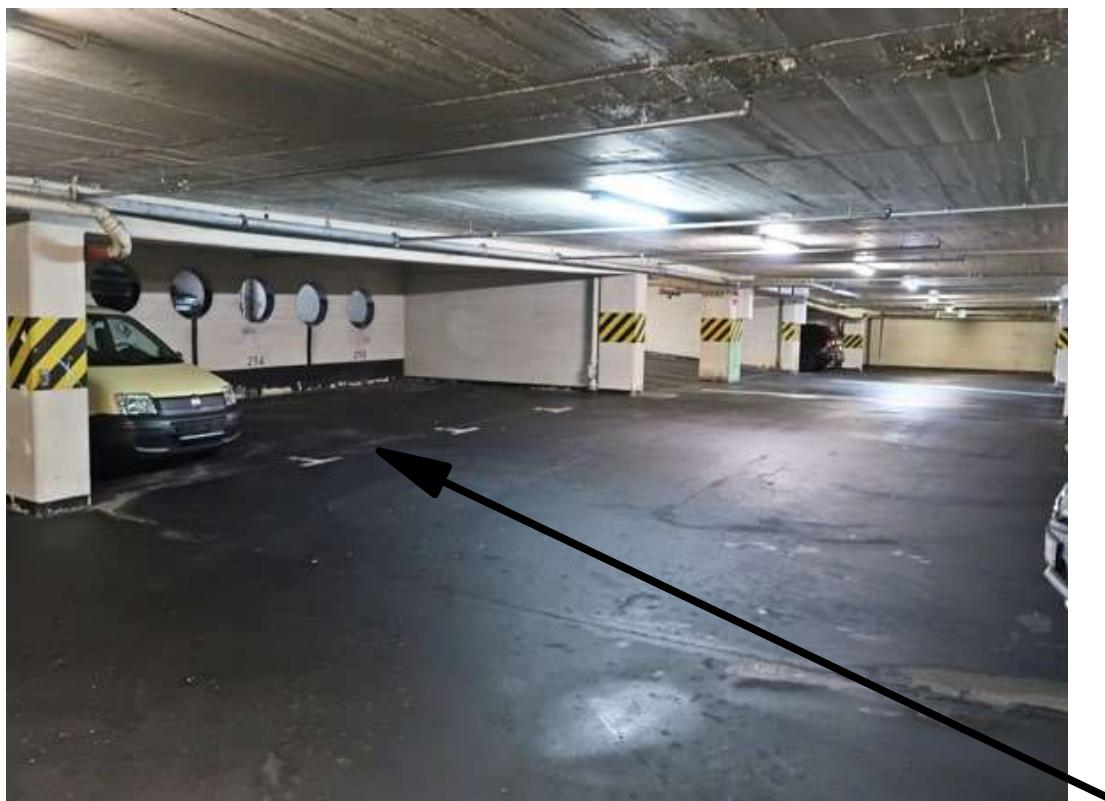
Zufahrt



Zufahrt



Zu bewertender Stellplatz



Zu bewertender Stellplatz