

# Sachverständigenbüro

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

# Erika Schaks

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

---

## **Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 030/25**

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: 237/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Elberfeld Flur 51, Flurstück 207  
Teileigentum Nr. 11  
Hinterhaus 1. Obergeschoss  
Uellendahler Str. 95a  
42107 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 08.07.2025

**Verkehrswert: 27.000,00 €**

# Sachverständigenbüro

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

# Erika Schaks

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 030/25

	Objektart	237/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Elberfeld Flur 51, Flurstück 207 Teileigentum Nr. 11 Hinterhaus 1. Obergeschoss
	Anschrift	Uellendahler Str. 95a 42107 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 34593, 237/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Elberfeld, Flur 51, Flurstück 207, Größe 565 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	ungenutzt	
Baujahr	um 1900	
Nutzfläche	rd. 200 m <sup>2</sup>	
Gebäudeangaben	Ein viergeschossiges Vorderhaus mit Hausdurchfahrt sowie ein zweigeschossiges Hinterhaus. In der Teilungserklärung ist die separate Bewirtschaftung des Vorder- und des Hinterhauses festgelegt. Dies betrifft auch die jeweils erforderliche Instandhaltung der einzelnen Gebäude.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- Bausubstanz verbraucht - keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden	
Ausstattung Sonder Eigentum	Fenster	alte Holzfenster, alte Industriefenster (verbraucht und schadhaft)
	Sanitär	Bad (desolat)
	Elektrik	einfach
	Heizung	nicht vorhanden
	Zustand	Bausubstanz verbraucht, nur noch eingeschränkte einfachste Nutzung möglich
Lage allgemein	- überwiegend Wohn- und Mischbebauung - einfache Wohnlage	
Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Rohertrag (Miete)	2,00 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	27.000,00 €	Bewertungstichtag 08.07.2025

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung (nur Uellendahler Straße 95a)	14
10.2	Beschreibung des Teileigentums	15
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	17
13.1.1	Erläuterungen	17
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	18
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	19
13.3	Altlasten	20
13.4	Risikoabschlag	20
13.5	Wertbezogene Rechte und Belastungen	21
14	Allgemeine Bewertung	22
15	Berechnung des Bodenwertes	22
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	24
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
16.2	Eingangsgroßen	24
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete	24
16.4	Aufteilung der Nutzflächen	25
16.5	Bewirtschaftungskosten	25
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	26
16.7	Vervielfältiger	27
16.8	Berechnung des Ertragswertes	27
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 beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (12 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 58 Seiten**, davon 30 Seiten Text und 28 Seiten Anlagen.

### 1 Unterlagen

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

### 2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Uellendahler Straße 95 a 42277 Wuppertal
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	237/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Elberfeld Flur 51, Flurstück 207 verbunden mit dem Teileigentum an den im Hinterhaus im 1. Obergeschoss gelegen, nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet. Im Weiteren nur noch ATP 11 genannt  ATP = Aufteilungsplan
<b>Sondernutzungsrechte</b>	keine
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Das Teileigentum befindet sich in einem zweigeschossigen Hofgebäude, das Bestandteil einer, aus zwei Baukörpern bestehenden, Mischbebauung ist. Diese umfasst ein viergeschossiges Vorderhaus mit Hausdurchfahrt sowie ein zweigeschossiges Hinterhaus.  Das Hinterhaus wird gewerblich genutzt, während das Vorderhaus einer Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbezwecken unterliegt. Die Gebäude wurden um 1900 errichtet und befinden sich insgesamt in einem mäßigen Erhaltungszustand.
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	08.07.2025
<b>Ortsbesichtigung</b>	Ortstermin 08.07.2025  Teilnehmer: der Eigentümer die Sachverständige  Eine Besichtigung des Eigentums war möglich. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.

<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
<b>Verwendung</b>	<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>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	ohne Nutzung
<b>Zubehör</b>	nein
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	keine, ungenutzt
<b>Energieausweis</b>	konnte nicht vorgelegt werden

<b>Besonderheiten</b>	<p>In der Teilungserklärung ist die separate Bewirtschaftung des Vorder- und des Hinterhauses festgelegt. Dies betrifft auch die jeweils erforderliche Instandhaltung der einzelnen Gebäude.</p> <p>Lediglich Kosten, die nicht eindeutig einem der beiden Gebäude zugeordnet werden können, werden auf die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft umgelegt.</p>
-----------------------	--

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld						
Blatt		34593						
Bestandsverzeichnis (Auszug)	1	237/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Gemarkung</td> <td style="width: 25%;">Flur</td> <td style="width: 25%;">Flurstück</td> <td style="width: 25%;">Größe</td> </tr> <tr> <td>Elberfeld</td> <td>51</td> <td>207</td> <td>565 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>Gebäude- und Freifläche, Uellendahler Str. 95, 95a</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hinterhaus, im 1. Obergeschoss gelegenen, nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Elberfeld	51
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe					
Elberfeld	51	207	565 m <sup>2</sup>					
Belastungen								
Abt. II	5	Zwangsversteigerungsvermerk						
Abt. III		nicht wertrelevant						

### 4.2 Vorhandene Bebauung



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Gewerberäume innerhalb einer gemischt genutzten Bebauung, die aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus besteht. Die Bebauung stammt vermutlich aus der Jahrhundertwende zum 20ten Jahrhundert. Das Vorderhaus wurde als typisches Gründerzeithaus mit gemischter Nutzung, das Hinterhaus als typisches Hinterhaus mit gewerblicher Nutzung errichtet.

Das Vorderhaus ist viergeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Mansarddach mit Gaupen, das Hinterhaus ist zweigeschossig mit Sattel-/Pulldach, die Eingänge sind jeweils separat von außen erreichbar. Die beiden Gebäude bilden zwei getrennte Untergemeinschaften.

Der Zugang zu den Räumen der ATP 11 im Obergeschoss des Hinterhauses erfolgt über eine vorgelagertes Treppenhaus mit Tür im Erdgeschoss. Der Zugang zum Hof erfolgt über eine Hausdurchfahrt im Vorderhaus. Das Objekt hinterlässt insgesamt einem verbrauchten Eindruck.

## 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 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</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 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergi-</p>

schen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.

Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.

Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43.

An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.

Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn.

Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen.

Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Quartier Lage	nördlich Zentrum Elberfeld Uellendahl-Katernberg Uellendahl West unweit der Brücke A46 vor AS Elberfeld
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2024)	Fläche in km <sup>2</sup> Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> ) Ausländeranteil (in v.H.) Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	2,61 10.052 5.301 4.751 1.615 3.851 16,1 760 5.712
nähere Umgebung	Weitgehend geschlossene Häuserzeilen mit drei- und viergeschossiger Wohn- und Mischbebauung, meist älterer Baujahre, Brücke der A46, Tankstelle in unmittelbarer Nähe	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46) ca. Bushaltestellen ab ca. S-Bahn-Haltestelle Mitte ca. Schwebebahnhof Berliner Platz ca. Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	1,0 km 0,4 km 2,2 km 1,6 km 2,2 km 44 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.	
Immissionen	Das Objekt liegt in einer relativ stark frequentierten Durchgangsstraße. Immissionen sind zu erwarten.	
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundschulen und Kindergärten im erweiterten Umfeld</li> <li>- alle Schulformen im Bezirk bzw. innerhalb des Stadtgebietes</li> </ul>	
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld</li> <li>- weitere Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Barmen, in Elberfeld</li> <li>- Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.</li> </ul>	

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> <li>- sonstige Bauflächen</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß 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	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan <span style="float: right;">nein</span></li> <li>- Bauvorhaben werden vermutlich nach § 34 entschieden</li> <li>- Flächennutzungsplan <span style="float: right;">Mischgebiet</span></li> </ul>
Erschließung	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Uellendahler Straße, in vorbezeichneter Höhe, als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Topographie	vorwiegend eben

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
1.236	565	2,19

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage des Aufteilungsplanes, grob überschlägig durchgeführt

und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

## **8 Annahmen und Vorbehalte**

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besichtigung eines genutzten Teileigentums immer nur augenscheinlich erfolgen kann, da große Flächen mit Belägen, Maschinen und Einrichtungsgegenständen u.ä. überdeckt sind. Auch die Einsicht ins Gemeinschaftseigentum ist war nur zum Teil möglich, da nicht alle Flächen eingesehen werden können. Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist, soweit ersichtlich, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (siehe Flurkarte).

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet und z.T. ergänzt und gerundet.

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

Die Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen und Baulichkeiten (z.B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wurde.

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

**Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.**

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Ertragswertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen und Teileigentum bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel werden Eigentumswohnungen hier mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet. <b>Dies gilt jedoch nicht für gewerblich genutztes Teileigentum.</b></p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Gerade diese Vergleichbarkeit ist bei gewerblich genutztem Teileigentum nur sehr selten herzustellen. Vergleiche aus Wohneigentum können hier nur sehr begrenzt unterstützen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Teileigentum. Die Wertigkeit des gesamten Teileigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Teileigentum z.T. als Anlageobjekte dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der üblichen Miete gemäß Marktbericht festgestellt werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass gewerblich genutztes Teileigentum überwiegend den Kriterien einer angemieteten Gewerbefläche entspricht. Kaufentscheidungen werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken meist im Vordergrund.</p>

<p>Sachwertverfahren</p>	<p>Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es ist in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohn- bzw. Nutzfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren vernachlässigt.</p>
<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass gewerblich genutztes Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Vergleichswert ermittelt.</p> <p>Vergleichs- und Sachwertermittlung werden vernachlässigt, da keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen</p>

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung (nur Uellendahler Straße 95a)

<p>Art des Gebäudes</p>		<p>zweigeschossige Gewerbebebauung</p>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>massiv</p>	
<p>Baujahr</p>	<p>vermutlich um 1900</p>	

Keller	nein
Dachform	flach geneigtes Satteldach bzw. Pultdach
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	vermutlich Bitumendachbahnen
Decken	massiv
Treppen	vorgesetztes Treppnhaus
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz mit Anstrich, Mauerwerk (Putz und Anstrich verbraucht, Mauerwerk z.T. Nässeschäden)
Innenwände	z.T. massiv, z.T. Leichtbau
Fenster	alte Holzfenster (verbraucht bzw. schadhaft) verbrauchte Industriefenster
Türen	Außen     Stahltüren, Stahltore, alte Holztüren Innen     soweit einsehbar bzw. vorhanden alte Holztüren
Heizung	nicht vorhanden
Wärme- und Schallschutz	vermutlich gemäß Baujahr
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage
Beurteilung der Gesamtanlage	völlig verbraucht, überwiegend nicht nutzbar

## 10.2 Beschreibung des Teileigentums

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss, Hinterhaus	
Nutzfläche	ca. 200,36 m <sup>2</sup> gemäß Aufteilungsplan. Im Weiteren wird von rd. 200 m <sup>2</sup> ausgegangen.	
Aufteilung der Flächen gemäß Teilungsplan	Raum	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
	Flur	8,93
	Büro	67,56
	Werkstatt	57,18
	Lager 1	10,24
	Vorraum	3,92
	Bad/WC	5,46

	Lager 2	31,97
	Lager 3	15,10
	Gesamt	200,36
Grundriss gemäß Aufteilungsplan		
Zuschnitt	aufgrund des Zugangs über Außentreppe nur eingeschränkt nutzbar	
Belichtung	mäßige Belichtung	
Fußbodenbeläge	praktisch nicht mehr vorhanden	
Eingangstür	Aluminium (verbraucht, defekt)	
Innentüren	soweit vorhanden alte Holztüren	
Fenster	alte Holzfenster, alte Industriefenster (verbraucht und schadhaf)	
Wandbekleidungen	praktisch nicht mehr nutzbar	
Elektroinstallation	einfach	
sanitäre Installation	Bad (desolat)	
Heizung	nicht vorhanden	

### 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 keine Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz usw.

## 12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr	1955
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	70
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	10

### Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

## 13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 13.1 Wert der schadhafte Bauteile

#### 13.1.1 Erläuterungen

*“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”*

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum

Bewertungstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungstichtag Wert ist.

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

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

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.

### **13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum**

Im Wohneigentum konnten folgende Schäden festgestellt werden:

- Fenster komplett erneuern
- Fußbodenbelege völlig verbraucht bzw. nicht vorhanden
- komplette malermäßige Erneuerung einschließlich diverser Putzarbeiten
- Bad/WC aufarbeiten
- Innentüren aufarbeiten
- diverse Kleinarbeiten

Der Wertansatz obiger Arbeiten wird auf das absolute Minimum begrenzt. Grundlage hierfür ist die Überlegung, dass nur noch eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren bei absolut einfachster Nutzung (Kaltlagerflächen) unterstellt wird.

Der **Wert** obiger Schäden wird grob überschlägig mit

**rd. 5.000,- €**

in Ansatz gebracht.

### **13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum**

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von Teil- bzw. Wohneigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum z.T. nur von außen eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel/Schäden festgestellt.

- Dacheindeckung verbraucht
- Mauerwerk z.T. Nässeschäden
- Fassade ausbessern und z.T. malermäßig erneuern
- Mauerwerk
- Türen, Tore aufarbeiten/erneuern
- diverse Kleinarbeiten

Das Hinterhaus bildet eine eigenständige Wirtschaftseinheit. **Die Eigentümergemeinschaft verfügt über keine Rücklagen.**

Dem Gebäude wird lediglich noch eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren beigemessen. Eine weitergehende Instandhaltung ist wirtschaftlich nicht zu vertreten. In den 10 Jahren wird lediglich eine absolut notwendige Instandhaltung unterstellt. Um das Gebäude längerfristig nutzen zu können wäre eine Kernsanierung erforderlich.

Da keine Rücklagen vorhanden sind müssen selbst für die notwendigsten Reparaturen Sonderumlagen erhoben werden. Eine Berücksichtigung dieses Umstandes erfolgt unter Pkt 12.2.

## **13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen**

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

Fehlbeträge, die nach obiger Formel entstehen, müssen nicht zwangsläufig in vollem Umfang als Wertminderung abgezogen werden, da es bei den meisten Eigentümergemeinschaften üblich ist, dass die Rücklagen nicht ausreichen und dass, zumindest mittelfristig, bei größeren Maßnahmen Sonderumlagen notwendig werden. Die Unterfinanzierung ist also als Normalfall anzusehen. Wertmindernd wirken sich fehlende Instandhaltungsrücklagen nur dann aus, wenn auch der "normale" Käufer erkennen muss, dass er kurzfristig Mittel für Instandhaltung zur Verfügung stellen muss. Eine Feststellung in absoluten Werten ist meist nicht möglich, da dem Sachverständigen nicht immer ausreichendes Zahlenmaterial zu Verfügung steht. Aus diesem Grund wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters gibt es keine Rücklagen mehr. Investitionen müssen über Sonderumlagen bestritten werden. Der notwendige Sicherheitsabschlag für das finanzielle Risiko wird mit

**15 %**

in Ansatz gebracht.

### **13.3 Altlasten**

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal befindet sich das Grundstück im Bereich eines Altstandortes. Das Grundstück ist daher nicht als Altlasten- sondern als Verzeichnisfläche geführt. Die aktuelle Nutzung ist davon nicht eingeschränkt.

Zur endgültigen Feststellung von eventuell auftretenden Altlasten bedarf es eines Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

### **13.4 Risikoabschlag**

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie für den Sachverständigen nicht sichtbar waren. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besichtigung eines bewohnten Objektes immer nur augenscheinlich erfolgen kann, da große Flächen von Belägen und Möbeln überdeckt werden.

Allein der Umstand, dass es verdeckte und nicht erkannte Schäden geben könnte, ist im Gutachten mit einem Risikoabschlag zu berücksichtigen. Der Risikoabschlag wird mit

**10 %**

veranschlagt.

### 13.5 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Wuppertal bestehen keine wertrelevanten Baulasten.“
Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen  Anmerkung:  Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Sonder- nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist <b>kein Sonder- nutzungsrecht</b> verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums- anteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen.  Augenscheinlich wurden Diskrepanzen bei der Zuordnung (siehe Spitzdachnutzung) der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.

natur-schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. Aufgrund der vorgefunden Nässeschäden kann dieser jedoch nicht ausgeschlossen werden.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

#### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	<ul style="list-style-type: none"><li>- überwiegend Wohn- und Mischbebauung</li><li>- einfache Wohnlage</li></ul>
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bausubstanz verbraucht</li><li>- keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden</li></ul>
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bausubstanz verbraucht</li><li>- nur noch eingeschränkte einfachste Nutzung möglich</li></ul>

#### 15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat:

*Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.*

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist

auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks einen Richtwert von 215,- €/m<sup>2</sup> aus.

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	<b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 20009
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
GFZ	1,8
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Uellendahler Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Mischgebiet	vergleichbar/wertneutral
GFZ gedeckelt	rd. 2,2	Anpassung
Geschosse	II-IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	215,00
/ Umrechnungsfaktor Vorgabe-GFZ	1,30
* Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ	1,44
= vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	238,15
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	565
= Bodenwert gesamt in €	134.556,92
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	237,00
<b>= anteiliger Bodenwert</b>	<b>31.889,99</b>

## **16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)**

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 (§ 27 (1) ImmoWertV)  
./.  
= nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)  
= marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)  
./.  
= Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)  
= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage  
\* Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)  
= Ertragswert der baulichen Anlage  
+ Bodenwert  
= vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)  
+/- Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV  
= Ertragswert

### **16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete**

Laut Marktbericht lagen die Preise bis 2024 für Lager- und Produktionsflächen zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup>. Im Weiteren wird nur noch von einfacher Lagerfläche ausgegangen.

Aufgrund obiger Ausführungen und unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes sowie der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

**2,00 €/m<sup>2</sup>**

angesetzt.

#### **16.4 Aufteilung der Nutzflächen**

Die Nutzflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Teilungserklärung mit **rd. 200 m<sup>2</sup>** ermittelt.

#### **16.5 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 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 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 angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

**19 %**

veranschlagt.

## 16.6 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. Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist dementsprechend der **Marktanpassungsfaktor (marktspezifisch angepasst, § 33 ImmoWertV) des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gemäß dem Marktbericht wird der Liegenschaftszins für Wohneigentum mit 2,9 % (Spanne: 0,5 % bis 6,6 %) angegeben. Für gewerblich genutztes Teileigentum liegt der Zinssatz in der Regel deutlich höher, wurde jedoch im Marktbericht nicht ausgewiesen.

Gewerblich genutzte Immobilien werden üblicherweise mit einem Liegenschaftszins zwischen 5,5 % und 10,0 % angesetzt.

Zinserhöhend wirken:

- einfache Wohnlage
- schlechter Gesamtzustand
- nur einfachste Nutzung möglich
- nur 10 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

**7,0 %**

ausgegangen.

## 16.7 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ist der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Endwert einer Rente. Eine Rente ist eine wiederkehrende Zahlung. Wenn diese Zahlung auf eine bestimmte Zeit hin zu berechnen ist, wird sie als Zeitrente bezeichnet.

Der Ertrag eines Gebäudes, bezogen auf ein Jahr, ist, bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wie eine Zeitrente zu betrachten. Ziel ist es also festzustellen, zu welchem Betrag die Erträge bis zum Ende der Restnutzungsdauer auflaufen, wenn die Zins- und Zinseszinszahlungen in diesem Zeitraum berücksichtigt werden. Dieser Betrag ist der Endwert der Rente, der auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden muss. Man stelle also fest, wie viel Kapital muss heute zur Verfügung stehen, damit in einer bestimmten Laufzeit (Restnutzungsdauer) der Endwert erreicht wird. Dieser Betrag ist der so genannte Barwert der Rente. Bezogen auf die Wertermittlung eines Gebäudes nennt man ihn Ertragswert.

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

wobei:                      p = Liegenschaftszinssatz in %      (7,0 %)  
                                  n = Restnutzungsdauer in Jahren    (10 Jahre)  
                                  q = 1 + p/100                                (1,07)

Berechnung:              V =  $\frac{1,07^{10} - 1}{1,07^{10} * (1,07 - 1)}$

V = 7,02 gerundet

## 16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	2,00
02	* Wohn/Nutzflächen in m <sup>2</sup>	200,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	400,00
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	4.800,00
06	- 19 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	912,00

07	=	jährlicher Reinertrag in €	3.888,00
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	2.232,30
09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	1.655,70
10		Restnutzungsdauer in Jahren	10
11		Liegenschaftszinssatz in %	7,00
12	*	Vervielfältiger	7,02
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	11.623,02
14	+	anteiliger Bodenwert in €	31.889,99
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	43.513,01
16	-	Wert der Bauschäden grob überschlägig	5.000,00
17	-	15 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Rücklagen %	6.526,95
18	-	10 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	4.351,30
19	=	<b>Ertragswert in €</b>	<b>27.634,76</b>

## 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 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die zu bewertende Gewerbeeinheit liegt im 1. Obergeschoss eines Hofgebäudes, das um 1900 erbaut wurde. Das Gebäude befindet sich in einem abgewirtschafteten Zustand, eine wirtschaftliche Erhaltung ist nur noch begrenzt möglich. Im aktuellen Zustand ist keine Nutzung möglich.

Der Verkehrswert wurde aus dem Ertragswert abgeleitet. Alle wertrelevanten Kriterien konnten innerhalb der Verfahren berücksichtigt werden, eine zusätzliche Marktanpassung zum Verkehrswert hin wird nicht notwendig.

## Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des zu bewertenden Teileigentums mit

**27.000,00 €**

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 den 31.10.2025

*Erika Schaks*



**Erika Schaks**

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



Foto 1: Hofgebäude



Foto 2: Treppenaufgang zum Teil-eigentum Nr. 11

Foto 3: Vordergebäude mit Hausdurch-fahrt