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 016/24

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 Grundstück:	Gemarkung Barmen, Flur 247, Flurstück 47 KfZ-Werkstatt mit Lagergebäude Wittensteinstraße 47 42285 Wuppertal
Wertermittlungsstichtag:	09.10.2024
Verkehrswert:	**140.000,00 €**

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 016/24

	Objektart	Gemarkung Barmen, Flur 247, Flurstück 47 KfZ-Werkstatt mit Lagergebäude
	Anschrift	Wittensteinstraße 47 42285 Wuppertal
	Grund-buchan-gaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 2665, Gemarkung Barmen, Flur 247, Flurstück 47, Größe 690 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Bebauung	- ein zweigeschossiges, unterkellertes Backsteingebäude (Lagergebäude) mit Satteldach, um 1900 erbaut - eine eingeschossige Werkstattgebäude mit Teilunterkellerung und Sheddach um 1900 erbaut - Überdachung vor der Werkstatt gelegen (ohne Wert)	
Nutzflächen	- ca. 226 m² Werkstatt - ca. 109 m² Lager (Backsteingebäude)	
Zustand Grundstück	- Backsteingebäude - Das Gebäude wird als Lager genutzt. Der bauliche Zustand ist als verbraucht einzustufen und nur noch eingeschränkt nutzbar. - Werkstatt - Der Zustand ist als verbraucht aber noch nutzbar einzustufen. - Die Überdachung ist technisch und wirtschaftlich verbraucht (ohne Wert).	
Lage allgemein	- Umgebung Mischbebauung und Gewerbebebauung - Objekt liegt im Bereich von stark befahrenen Straßen	
Mietansätze	- 6,00 €/m² Werkstattfläche - 2,00 €/m² Lagerfläche	
Verkehrswert	140.000,00 € Bewertungsstichtag 09.10.24	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	-4-
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	-4-
3	Allgemeine Angaben	-5-
4	Gegenstand der Wertermittlung	-7-
4.1	Grundbuchangaben	-7-
4.2	Vorhandene Bebauung	-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	-12-
8	Annahmen und Vorbehalte	-12-
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	-13-
10	Baubeschreibung	-14-
10.1	Lagergebäude	-14-
10.2	Werkstatt	-15-
11	Außenanlagen	-16-
12	Alterswertminderung	-16-
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	-17-
13.1	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	-17-
13.2	Altlasten	-18-
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	-18-
13.4	Sicherheitsabschlag	-19-
13.5	Berechnung zur Überbauung	-19-
14	Berechnung des Bodenwertes	-20-
15	Sachwertverfahren	-21-
15.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	-21-
15.2	Eingangsgrößen	-21-
15.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	-22-
15.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	-22-
15.5	Berechnung des Sachwertes	-23-
16	Ertragswertverfahren	-23-
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	-23-
16.2	Eingangsgrößen	-24-
16.3	Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	-24-
16.4	Angaben zu den Nutzflächen	-24-
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	-25-
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	-26-
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	-26-
16.8	Berechnung des Ertragswertes	-27-
17	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	-28-

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fotos (2 Seiten) (hier nur Außenfotos)
Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6 Altlastauskunft (6 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7 Baulastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Grundrissekopien Werkhalle (3 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 9 Aufstellung der Mieter / Nutzer (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 48 Seiten, davon 30 Seiten Text und 18 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Kopie Grundbuchauszug
- Kopien der Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Kreises (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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 Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler “ Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis”
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Wittensteinstraße 47 42285 Wuppertal
Gegenstand der Bewertung	- ein zweigeschossiges, unterkellertes Backsteingebäude (Lagergebäude) mit Satteldach, um 1900 erbaut - eine eingeschossige Werkstattgebäude mit Teilunterkellerung und Sheddach um 1900 erbaut - Überdachung vor der Werkstatt gelegen
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag	09.10.2024
Ortsbesichtigung	Ortstermin 09.10.2024 Teilnehmer - der Insolvenzverwalter - der Eigentümer - die Sachverständige Der Zugang zum Objekt war nur z.T. möglich. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden, soweit möglich, schriftlich fixiert.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

Verwendung	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. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.
Gewerbebetrieb	Eigennutzung
Zubehör	ohne Wert
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	keine, Eigennutzung
Energieausweis	nein
Besonderheiten	Die Gebäude werden insgesamt als KfZ-Werkstatt genutzt. Der allgemeine Zustand ist als “verbraucht” einzustufen. Die Überdachung zeigt sich, aufgrund ihres Zustandes als wirtschaftlich und technisch verbraucht und ist ohne realisierbaren Wert. Aufgrund der Tatsache, dass noch eine untergeordnete Nutzung möglich ist, wird die Überdachung im Weiteren wertneutral geführt, somit entfällt der Ansatz von Abrisskosten.

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Barmen			
Blatt		2665			
Bestandsverzeichnis	3	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Barmen	247	47	690 m²
		Gebäude- und Freifläche, Wittensteinstraße 47			
Belastungen					
Abt. II	4	Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung....			
	5	Insolvenzvermerk			
	6	Zwangsversteigerungsvermerk (400 K 16/24)			
	7	Zwangsversteigerungsvermerk gem. § 165 InsO, § 172 ZVG (400 K 33/24)			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist von der Straße her abfallend, so dass die Gebäude z.T. in den Hang gebaut wurden. Beide Gebäude wurden um 1900 errichtet.

Backsteingebäude, Lagergebäude vorn

Ein zweigeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach und Unterkellerung. Die Geschosse sind mittels einer einfachen Holztreppenkonstruktion verbunden. Das Gebäude wird als Lager genutzt, der bauliche Zustand ist als verbraucht einzustufen und nur noch eingeschränkt nutzbar.

Werkstatt hinten

Ein eingeschossiges Werkgebäude mit Teilunterkellerung im vorderen Bereich. Das Dach ist als Sheddach ausgeführt. Der Zustand ist als verbraucht aber noch nutzbar einzustufen. Vor dem Gebäude befindet sich eine Überdachung

Überdachung

Die Überdachung ist technisch und wirtschaftlich verbraucht. Aufgrund der untergeordneten kurzfristigen Nutzbarkeit, wird auf den Ansatz von Abrisskosten verzichtet. Im Weiteren wird die Überdachung wertneutral (ohne Wertansatz) geführt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km² und gehört mit seinen rund 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. 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). 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. Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.

	Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebzeit 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	ca. 2,5 km nördlich AS W-Elberfeld
	Bezirk	Barmen
	Quartier	Friedrich Engels Allee
	Lage	nördlich S- Bahnhof Unterbarmen
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2023)	Fläche in km²	1,06
	Bevölkerung	8.606
	davon weiblich	4.180
	davon männlich	4.426
	davon Ausländer	3.724
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km²)	8.119
	Ausländeranteil (in v.H.)	43,3
	Arbeitslose	571
	Leistungsempfänger nach dem SGB II	1.948
	zugelassene Kfz privater Halter	2.936
nähere Umgebung	- Mischbebauung - Gewerbebebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS Elberfeld) ca.	3,5 km
	Bushaltestellen diverse Linien ab ca.	0,4 km
	S-Bahn ca.	0,4 km
	Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca.	2,2 km
	Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	45 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.	
Immissionen	Das Objekt liegt im Bereich von stark befahrenen Straßen und angrenzender Gewerbebebauung, Immissionen sind daher zu erwarten.	
Schulen	- Schulen im Quartier - alle Schulformen im Stadtgebiet	
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Elberfeld und Barmen - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium im Stadtgebiet.	

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:

	- Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan 622/A - GE (Gewerbegebiet) - II (zwei Geschosse) - g (geschlossen) - 0,8 (Grundflächenzahl) - 1,6 Geschossflächenzahl - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche Angaben gemäß Veröffentlichung, ohne Gewähr
	Anmerkung zu Aussagen der Behörden Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.
Erschließung	Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage “Wittensteinstraße” erschlossen. Die Straße wird als endgültig hergestellt gewertet. Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
Topographie	Gefälle von Südost nach Nordwest

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) $\frac{\text{gesamte überbaute Fläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte überbaute Fläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GRZ
322	690	0,47

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

gesamte Geschossfläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
392	690	0,57

Hinweis

Die Berechnung der GFZ erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, grob überschlägig und dient **ausschließlich** zur Bestimmung des Bodenwertes im Bodenrichtwertverfahren. Die baurechtlich relevante GFZ kann hiervon abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Besichtigung nur z.T. möglich war, da das Backsteingebäude (Lagergebäude) nur eingeschränkt begehbar war. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

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. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen den zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der amtlichen Flurkarte entnommen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund des Baujahres vom städtischen Bauarchiv keine Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Für die von **Behörden, Eigentümern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Teilung, Aufteilung, Kosten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, 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 **Ertragswertverfahren** herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten eignet sich das Vergleichswertverfahren nur bedingt, da Vergleiche kaum zur Verfügung stehen. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren bietet sich in der Regel für die Verkehrswertermittlung von Gewerbeimmobilien an. Die Wertigkeit des gesamten Objektes kann durch die gezahlte oder fiktive Miete (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren dient in der Hauptsache der Überprüfung.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert im vorliegenden Fall am sinnvollsten vom Ertragswert abgeleitet wird. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung

10.1 Lagergebäude

Art des Gebäudes	Backsteingebäude / Lagergebäude
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich um 1900
Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Keller	ja
Kellerdecke	massiv
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	Bitumendachbahnen
Außenwände	massiv
Fassade	Sichtmauerwerk (Backstein)
Decken	Holzbalken
Fenster	alte Kunststofffenster
Türen	Haustür Aluminiumtür Innentüren nicht erkennbar

Heizung	keine
Elektrik	fehlt oder nicht brauchbar
Sanitär	keine, z.T auch kein Wasser- und Abwasseranschluss (Auskunft Eigentümer)

10.2 Werkstatt

Art des Gebäudes	Werkstatt
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich um 1900
Geschosse	Teilunterkellerung Erdgeschoss
Keller	Teilunterkellerung
Kellerdecke	massiv
Dachform	Sheddach
Dachkonstruktion	Stahl
Dacheindeckung	Glas/Beton/Kunststoff
Decken	offen
Fenster	alte Kunststofffenster
Türen	Rolltor
Heizung	alte Ölheizung
Elektrik	der Nutzung entsprechend
Sanitär	WC

Anmerkung:

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 nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Auskünfte vor Ort bzw. Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, usw.

Die Außenanlagen werden, in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

1 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2024
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	60
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	20
Alterswertminderung linear in %	75,00

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 (Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der AGVGA/NRW). Dabei muss die gesamte Bebauung Berücksichtigung finden, da zu erwarten ist, dass die wirtschaftlich herrschende Bebauung (Werkhalle) die Nutzung insgesamt bestimmt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird dabei 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 (Anomalien)

13.1 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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

"zum besseren Verständnis"

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die "Wertminderung" dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer(§ 6 ImmoWertV)) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der 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".

Ermittlung des Wertes der Baumängel, Bauschäden

Backsteingebäude / Lagergebäude

- kompletter Innenausbau muss erneuert werden

Der Wert der anstehenden Arbeiten wird auf der Grundlage des Verhältnisses von Roh- zum Ausbauwert, mit 48 % (Anteil der schadhaften Bauteile) gebracht.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung;

	Gebäudezeitwert in €	59.031,00
*	Anteil der schadhaften Bauteile in %	48,00
=	Gebäudezeitwert der schadhaften Bauteile in €	28.334,88

Werkstatt

- diverse Arbeiten

Vorbehaltlich eines Sicherheitsabschlags (siehe Pkt.13,4), wird kein Abschlag festgesetzt im Gegenzug wird die Restnutzungsdauer auf 20 Jahre begrenzt.

13.2 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Auskunft der Stadt, wird das Grundstück nicht als Altlastenkataster-Fläche sondern als Verzeichnisfläche geführt. Diesbezüglich werden folgende Altstandortinformationen ausgewiesen:

-	Hoch- und Tiefbau	Klasse 2	1875 bis1875
-	Herstellung von Matratzen	Klasse 2	1936 bis 1942
-	Herstellung von Postermöbeln	Klasse 2	1936 bis 1942

Zur abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Gemäß Schreiben der Stadt ist das Grundstück nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Erschließungskosten	Erschließungskosten stehen nicht an.
Grundbuch Abt. II	Die eingetragenen Belastungen tangieren nicht den Verkehrswert der Liegenschaft.
Überbauung	Gemäß Flurkarte besteht eine kleine Überbauung vom Flurstück 51 her (nordwestliche Grundstücksgrenze). Die Überbauung wird im Gutachten berücksichtigt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Es wird davon ausgegangen, dass für aufstehende Bebauung eine Baugenehmigung bzw. Bestandsschutz besteht.

Denkmalschutz	nein
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Sicherheitsabschlag

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. Aufgrund des Zustandes des alten Lagergebäudes war nur ein sehr begrenzter Zugang möglich, hierdurch erhöhen sich die Risiken von weiteren, nicht sichtbaren Schäden.

Aus vorgenannten Gründen wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

15 %

in Ansatz gebracht.

13.5 Berechnung zur Überbauung

Grundlagen der Berechnung:

- Überbauung geht vom Flurstück 51 aus
- Laufzeit des Überbaus 20 Jahren (Schätzung)
- Zinssatz entsprechend dem angesetzten Liegenschaftszinssatz von 7 %, da es sich um eine Belastung des Grundstücks handelt
- Diskontierungsfaktor bei 20 Jahren und 6,5 % = 0,3118
- Nachteil und Vorteil gleichen sich in diesem speziellen Fall aus, da noch keine Überbaurente vereinbart ist;
- überbaute Fläche grob überschlägig geschätzt 7 m²

Berechnung der Belastung durch Überbauung

	überbaute Fläche in m²	7,00
*	angepasster Bodenrichtwert in €/m²	90,00
=	Bodenwert der überbauten Fläche in €	630,00
*	Diskontierungsfaktor	0,3118
=/-	abgezinster Bodenwert in €	196,43
= =	Bodenwertverlust durch Überbauung In € Kapitalwert der zu besansruchenden Überbaurente in €	433,57

Anmerkung: Der Wertverlust durch den Überbau entspricht dem Kapitalwert einer möglichen Überbaurente. Die Werte heben sich also gegeneinander auf.

14 Berechnung des Bodenwertes

Zitat (§ 16, Abs. 1, ImmowertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
§ 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Richtwertverfahren nach § 9, § 10 ImmoWertV. Entsprechend der ImmoWertV soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	**225,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer 1504
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung

Es handelt sich um ein reines Gewerbegrundstück, dass im Bereich eines geltenden Bebauungsplanes liegt. Vorbehaltlich späterer Änderungen muss derzeit von einer weiteren gewerblichen Nutzung ausgegangen werde. Der Richtwert von Gewerbebauland wird im Umfeld mit 60-70 €/m² genannt. Aus vorgenannten Gründen wird der Richtwert mit der Richtwertnummer 1504 den Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Wittensteinstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Gewerbe	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

	Bodenrichtwert in €/m²	225,00
*	Anpassungsfaktor Gewerbebauland	0,40
*	Grundstücksfläche in m²	690
=	Bodenwert in €	62.100,00

15 Sachwertverfahren

15.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag aus. Der Sachwert ist immer dann für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwertverfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dementsprechend liegt der “objektive” Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den Verkehrswert als Preisprognose. Die Feinabstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung der Marksituation.

Ist zum Beispiel das Angebot an Einfamilienhäusern groß, so sind die Nachfrager derartiger Objekte in einer wesentlich besseren Verhandlungsposition als die Anbieter. Die Nachfrager werden somit ihre Preisvorstellungen eher durchsetzen können als die Anbieter. Der mittels objektiver Kriterien ermittelte Sachwert muss demnach der Marktsituation entsprechend angepasst werden. Das Gleiche gilt auch umgekehrt bei Nachfrageüberhang.

15.2 Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem alterswertgeminderten Bauwert und dem Bodenwert. Im Verfahren sind pauschale Baunebenkosten, festgestellter Instandhaltungsrückstau, Außenanlagen, besondere Bauteile und Einrichtungen sowie besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen (§ 22 ImmoWertV, NHK)
- Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)
+ Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
= vorläufiger Sachwert
± Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)
= marktangepasster vorläufiger Sachwert
± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
= Sachwert

15.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

Bei der Ermittlung der Herstellkosten der Gebäude wird auf so genannte Normalherstellkosten zurückgegriffen. Das hat folgenden Grund: Die tatsächlichen Herstellkosten von Gebäuden sind in hohem Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, Kostenvorteile oder Kostennachteile handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

15.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010.

Backsteingebäude / Lager	BGF in m^2
Kellergeschoss ca.	70,00
Erdgeschoss ca.	70,00
Obergeschoss	70,00
Dachgeschoss	70,00
Grundfläche gesamt ca.	**280,00**

Werkhalle	BGF in m^2
Kellergeschoss ca.	66,39
Erdgeschoss ca.	252,29
Grundfläche gesamt ca.	**318,68**

15.5 Berechnung des Sachwertes

01			Backsteinge-bäude / Lager	Werkhalle
02		Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m²	280,00	318,68
03	*	Normalherstellungskosten in €/m²	450,00	600,00
04	*	Baukostenindex (2010)	1,874	1,874
05	=	Gebäudeherstellungskosten in €	236.124,00	358.323,79
06		Alterswertminderung in %	75,00	75,00
07	-	Alterswertminderung in €	177.093,00	268.742,84
08	=	Gebäudezeitwert in €	59.031,00	89.580,95
09		Gebäudezeitwert gesamt in €		148.611,95
10	+	Außenanlagen 1 % in €		1.486,12
11	+	Bodenwert in €		62.100,00
12	=	vorläufiger Sachwert in €		212.198,07
13	-	15 % Sicherheitsabschlag in €		31.829,71
14	-	Wert der schadhaften Bauteile in €		28.334,88
15	+	Kapitalwert einer zu beanspruchenden Überbaurente in €		433,57
16	-	Wertverlust der Überbauung in €		433,57
17	=	Sachwert in €		152.033,48

16 Ertragswertverfahren

Zum besseren Verständnis gibt die 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 Grundstücksmerkmallen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
=	Ertragswert

Aus dem ermittelten Ertragswert wird im Normalfall ohne weitere Anpassungen (z.B. Marktanpassung) der Verkehrswert abgeleitet.

16.3 Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Gemäß Marktbericht liegen die Mieten von Lager- und Produktionsflächen zwischen 3,00 - 6,50 €/m².

Aufgrund der Qualität der zur Verfügung stehenden Flächen, wir die nachhaltig erzielbare Miete eher im unteren Bereich der oben genannten Spanne zu finden sein.

Im Weiteren wird von folgenden Mieten ausgegangen:

-	Werkhalle	6,00 €/m²
-	Lager	2,00 €/m²

für nachhaltig erzielbar.

16.4 Angaben zu den Nutzflächen

Es wurde nur eine Pläne der Werkstatt vorgelegt, für das Backsteingebäude lagen keine Pläne vor. Die Ermittlung der Nutzflächen mussten daher z.T. grob überschlägig auf der Grundlage der Außenmaße aus der Flurkarte abgeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Flächen aufgemessen werden konnten. Daher wird für das Ergebnis keine Gewähr übernommen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Unterlagen zur Verfügung stehen, die von der überschlägigen Berechnung abweichen, so kann sich der Verkehrswert ändern.

	Nutzfläche überschlägig im m²
Werkstattfläche inklusive Sozialflächen rd.	226,00
Lagerfläche grob überschlägig rd.	109,00

16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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.

Gemäß Marktbericht wurden bei den Berechnungen zum Liegenschaftszins, durchschnittliche Bewirtschaftungskosten von

13 %

angesetzt. Die empfohlenen Bewirtschaftungskosten werden für die weiteren Berechnungen verwendet.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird. Er ist zu vergleichen mit Zinsen aus anderen Geldanlagen, die, wie die Immobilie, als langfristige und sichere Geldanlage gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem so genannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, desto kleiner der gezahlte Zins. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 93 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Für Mischobjekte wird im Marktbericht ein Zins von 4,9 % (+-1,6) genannt. Für reine Gewerbeobjekte wurde aufgrund der fehlenden Datenmengen kein Zins ausgewiesen. In der Fachliteratur wird von Zinssätzen zwischen 6,0 und 10 % ausgegangen.

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

6,5 %

angesetzt.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:/

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (6,5 %)
n = Restnutzungsdauer in Jahren (20 Jahre)
q = 1+ p/100 (1,065)

Berechnung: $V = \frac{1{,}065^{20} - 1}{1{,}065^{20} * (1{,}065 - 1)}$

V= 11,02

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

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01		nachhaltig erzielbare Miete Werkstattfläche in €/m²	6,00
02	*	Werkflächen in m²	226,00
03	=	monatliche Miete Werkstattfläche in €	1.356,00
04	*	Monate im Jahr	12,00
05	=	jährlicher Rohertrag aus Werkflächen in €	16.272,00
06		nachhaltig erzielbare Miete aus Lagerflächen in €/m²	2,00
07	*	Lagerflächefläche in m²	109,00
08	=	monatliche Miete aus Lagerfläche in €	218,00
09	*	Monate im Jahr	12,00
10	=	jährlicher Rohertrag aus Lagerfläche in €	2.616,00
11	jährlicher Rohertrag gesamt in €		18.888,00
12	-	13 % Bewirtschaftungskosten in €	2.455,44
13	=	jährlicher Reinertrag in €	16.432,56
14	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	4.036,50
15	=	jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage in €	12.396,06
16		Restnutzungsdauer in Jahren	20
17		Liegenschaftszinssatz in %	6,50
18	*	Vervielfältiger	11,02
19	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	136.604,58
20	+	Bodenwert in €	62.100,00
21	=	vorläufiger Ertragswert in €	198.704,58
22	-	15 % Sicherheitsabschlag in €	29.805,69
23	-	Wert der Bauschäden in €	28.334,88
24	-	Wertverlust durch Überbauung in €	433,57

25	+	Wert der zu beanspruchenden Überbaurente in €	433,57
26	=	Ertragswert in €	140.564,01

17 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich um 1900 erbaut. Der allgemeine Zustand ist als verbraucht einzustufen, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist daher gering. Dabei ist festzustellen, dass die Restnutzungsdauer des Lagergebäudes, mit 20 Jahren, nur angesetzt werden konnte, weil von einer gemeinsamen Nutzung ausgegangen werden musste.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Ertragswertverfahren herangezogen.

Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Wert werden nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Objektes Wittensteinstraße 47 in Wuppertal mit

140.000,00 €

eingeschätzt.

Die Sachverständige erklärt durch ihre Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass sie keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 20. November 2024

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

Anlage 1

Foto 1: Ansicht von der Straße

Foto 2: Backsteingebäude

Foto 3: Werkstattgebäude

Foto 4: Blick in das Backsteingebäude

Foto 5: Blick in die Werkstatt

Foto 6: Umkleide und WC