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

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 036/25

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 Sondereigentum:	1.084,81/10.000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Elberfeld, Flur 395, Flurstück 46 ETW Nr 3 Wohnung und Garage 1.+ 2. Untergeschoss Nützenberger Str. 87 42115 Wuppertal
Wertermittlungsstichtag:	17.11.2025
Verkehrswert:	**187.000,00 €**

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 036/25

	Objektart	1.084,81/10.000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Elberfeld, Flur 395, Flurstück 46 ETW Nr 3 Wohnung und Garage 1.+ 2. Untergeschoss
	Anschrift	Nützenberger Str. 87 42115 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 24282, 1.084,81/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 395, Flurstück 46, Größe 978 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Wohnfläche	rd. 105 m²	
Baujahr	vermutlich Ende der 1970er /Anfang der 1980er Jahre	
Gebäudeangaben	Wohnhaus mit zwei Hauseingängen, Flachdach und insgesamt vier Geschossen. Die Eigentümergemeinschaft umfasst: - 8 Wohneinheiten auf je 2 Ebenen - 8 Garagen (Die Garagen wurden in das jeweilige Eigentum, mit gleicher Nummer, integriert.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar dem Alter entsprechend - Das Gemeinschaftseigentum hinterlässt einen ordentlichen und nutzbaren Eindruck.	
Zustand Sondereigentum	Fenster Isolierglasfenster Elektrik Standard Sanitär Bad mit WC, Gäste WC Heizung Gas- Etagenheizung	
Lage allgemein	- Umgebung Wohn- und Mischbebauung	
Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Liegenschaftszins	3 %	
Rohertrag (Miete)	7,80 €/m² Wohnfläche, 70,00 €/Garage	
Verkehrswert	187.000,00 € Bewertungsstichtag 17.11.2025	

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	11
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	14
10.2	Beschreibung	15
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	18
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	18
13.1.1	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	19
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	19
13.4	Risikoabschlag	20
13.5	Wertbezogen Rechte und Belastungen	20
14	Allgemeine Bewertung	22
15	Berechnung des Bodenwertes	22
16	Ertragswertverfahren	23
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	23
16.2	Eingangsgrößen	23
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete	24
16.4	Bewirtschaftungskosten	25
16.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	26
16.6	Vervielfältiger	27
16.7	Berechnung des Ertragswertes	27
17	Vergleichswertverfahren	28
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	28
17.2	Eingangsgrößen	28
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	29
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	30

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fotos (1 Seiten)
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 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Kopie Energieausweis (6 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 9 Kopie der Grundrisse sowie der Teilungserklärung (30 Seiten) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 76 Seiten, davon 32 Seiten Text und 44 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 277-1, DIN 277-2
- ImmoWertV (2021)
- Mietflächenermittlung (Mf/G 2017)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- 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"
- Sommer/Piehler “ Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis”
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Nützenberger Str. 87 42115 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	1.084,81/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 395, Flurstück 46 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nützenberger Str. 87 gelegenen Wohnung und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, im Weiteren nur noch ETW 3 genannt Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: 3 Zimmer, Gäste WC, Bad/WC, Küche, Diele, AK, 2 Balkone ETW = Eigentumswohnung
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Wohnhaus mit zwei Hauseingängen, Flachdach und insgesamt vier Geschossen. Das Objekt wurde in den Hang gebaut. Die Eigentümergemeinschaft umfasst: - 8 Wohneinheiten auf je 2 Ebenen - 8 Garagen Die Garagen wurden in das jeweilige Eigentum, mit gleicher Nummer, integriert.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	**17.11.2025**

Ortsbesichtigung	1. Ortsbesichtigung am 25.08.2025 Teilnehmer: - die Mieter - der Sachverständige 2. Ortsbesichtigung am 17.11.2025 Teilnehmer: - die Mieter - der Sachverständige Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei 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 (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich. 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 Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt extern und wird diesem Gutachten beigefügt.

Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	ja
Energieausweis	ja (durchschnittlicher Wohnungsbestand)

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld
Blatt		24282
Bestands-verzeichnis	1	1.084,81/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 395 46 978 m² Gebäude- und Freifläche Nützenberger Str. 87, 89 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Nützenberger Straße 87 im 1.+ 2. Untergeschoss links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Belastungen		
Abt. II	5 6	Zwangsversteigerungsvermerk Zwangsverwaltungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Die Eigentumswohnung ETW 3 befindet sich im 1+2 Untergeschoss des Hauses Nützenberger Straße 87. Das Haus ist Teil einer Wohnungseigentumsanlage die aus zwei Wohnhäusern mit Unterkellerung und Flachdach besteht, beide Häuser wurden Anfang der 80er Jahre in den Hang gebaut. Die Garagen befinden sich im Sockelgeschoss auf Straßenniveau.

Im jedem Gebäude befinden sich vier Wohnungseinheiten, nebst Garagen und Kellerräumen. Die Balkone liegen rückseitig mit Blick in Tal.

Die Gesamtanlage befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem nutzbaren Zustand.

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	südöstlich Elberfeld Mitte
	Bezirk	Elberfeld West
	Quartier	Arrenberg
	Entfernung zum Zentrum von Elberfeld ca.	1,0 km
Aussagen zum Wohn-Quartier (2024)	Fläche in km²	0,86
	Bevölkerung	5.522
	davon weiblich	2.666
	davon männlich	2.856
	davon Ausländer	2.034
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km²)	6.421
	Ausländeranteil (in v.H.)	36,8
	Leistungsempfänger nach dem SGB II	1.013
	zugelassene Kfz privater Halter	2.113
nähere Umgebung	- überwiegend Wohnbebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Varresbeck (A 46, AS 32) ca.	1,4 km
	Bushaltestelle ca.	0,1 km
	S-Bahn-Haltestelle ca.	1,6 km
	Schwebebahnhof ca.	0,8 km
	Intercity Wuppertal-Elberfeld ca.	2,5 km
	Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	41 km
Parkplätze	- Im öffentlichen Straßenraum Stellplätze, meist am Fahrbahnrand.	
Immissionen	Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, an einer Durchgangsstraße. Verkehrsimmissionen sind zu erwarten.	
Schulen	- Grundschulen, Kindergärten, weiterführende Schulen z.T. innerhalb des Quartiers bzw. im erweiterten Umfeld - alle Schulformen im Stadtgebiet	
Infrastruktur	- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs z.T. fußläufig erreichbar - Einkaufszentrum im Mitte - erweiterte Einkaufsstrukturen, Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium in Barmen und Elberfeld	

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 - sonstige Bauflächen Baureifes Land sind 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 nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Wohngebiet
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt wird das Grundstück von den Erschließungsanlagen Nützenberger Straße und Linienstraße erschlossen. Die Straßen gelten als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Künftige Abgaben gemäß § 8 des Kommunalabgabegesetzes NRW sind derzeit nicht abzuschätzen.
Grundstückszuschnitt	- unregelmäßig - Tiefe ca. 45 - Breite ca. 82
Topographie	Gefälle (Hang) in südlicher Richtung

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossfläche rd. in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
1.426	978	1,46

Die GFZ wurde, in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, **ausschließlich zur Anpassung des Richtwertes** grob überschlägig ermittelt. Die baurechtlich relevante GFZ kann von der hier ermittelten GFZ 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 stehen. Auch die Einsicht ins Gemeinschaftseigentum ist meist 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 detailliertere Berechnungen von Maßen und Flächen, als sie in diesem Gutachten vorgenommen wurden, wäre ein Aufmaß durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich. Ein solches Aufmaß ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verkehrswertgutachtens. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden die Flächen und Maße den vorhandenen Teilungsunterlagen entnommen, teilweise ergänzt und gerundet. Dabei wurde festgestellt, dass die tatsächliche Nutzung einzelner Räumlichkeiten nicht in allen Bereichen mit dem Teilungsplan übereinstimmt. Es wurden somit Veränderungen vorgenommen, die weder im Teilungsplan noch im Grundbuch vermerkt sind.

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

Der 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 **Vergleichswertverfahren** 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	Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m² 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 m² Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.
Ertragswertverfahren	Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, 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 Eigentumswohnungen 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 marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel festgestellt werden. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen überwiegend den Kriterien von Mietwohnungen entsprechen. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
Sachwertverfahren	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-Nutzfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren vernachlässigt.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Vergleichswert ermittelt. Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertwertverfahren. Der Sachwert wird vernachlässigt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen

10 Baubeschreibung

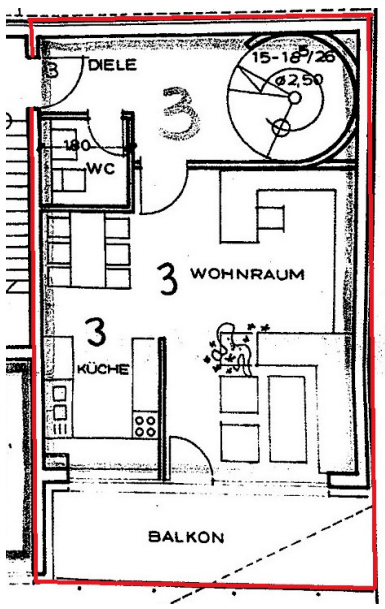
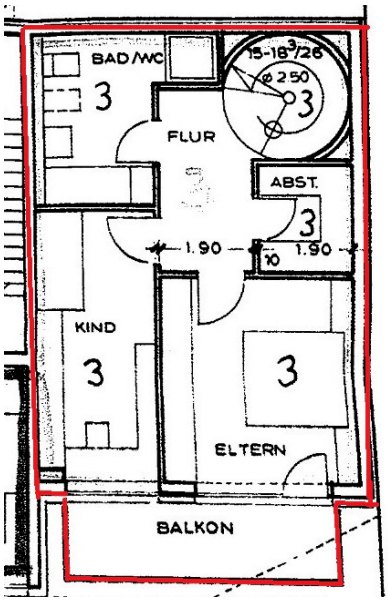
10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	 Mehrfamilienhaus als Doppelhaus
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich Ende der 1970er /Anfang der 1980er Jahre

theoretisches Baujahr	1985	
Keller	ja	
Kellertreppen	massiv	
Kellerdecken	Stahlbeton	
Dachform	Flachdach	
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen	
Decken	Stahlbeton	
Treppen	Stahlbeton mit Kunststeinbelag	
Treppenabsätze	Stahlbeton	
Hausflur	Eingang Wände Treppengeländer Decke Boden	Aluminium mit Glasausschnitt und fest stehendem Seitenteil mit Briefkästen Putz mit Anstrich Stahl mit Holz-Handlauf Putz mit Anstrich massiv mit Filzbelag
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz mit Anstrich	
Wärme- und Schallschutz	Stand Baujahr	
Heizung	Gas-Zentral-Heizung Baujahr 2000	
Energieausweis	ja, Einstufung “D”	

10.2 Beschreibung des Sondereigentums

Lage im Haus	1.+ 2. Untergeschoss des Hauses 87
Wohnfläche	ca. 110 m² gemäß Aussage der Verwaltung ca. 104,75 m² gemäß eigener Berechnung (Teilungsplan) Die Differenz ergibt sich augenscheinlich daraus, dass die Fläche der Treppe innerhalb des Sondereigentums (Wendeltreppe) in der urspünglichen Berechnung enthalten ist. Berücksicht man die Flächen der Treppe, so ergäbe sich nach Plan eine Wohnfläche von 110,95 m². In Weiteren werden rund **105 m²** für die Berechnungen zugrunde gelegt.

Aufteilung der Wohnfläche	Geschoss	Raumbezeichnung	Wohnfläche in m²
	1. UG	Wohnzimmer/Küche	39,19
		Diele	7,72
		WC	3,23
		Balkon zu 1/4	2,87
		Ges. 1.UG	53,01
	2. UG	Schlafzimmer	15,89
		Bad/WC	9,89
		AK	3,87
		Ankleidezimmer (Kind)	13,34
		Flur	6,86
		Balkon zu 1/4 1,89	1,89
		Gesamt 2. UG	51,74
		Gesamte Wohnfläche	104,75
Grundriss gemäß Aufteilungsplan	 1. UG  2. UG		
Grundrissgestal-tung	Maisonette-Wohnung, 2 Balkone		
Fußböden	Estrich		
Fußbodenbeläge	überwiegend Fliesen		
Treppe	Wendeltreppe in Stahl mit aufliegenden Holz-Trittstufen		

Eingangstür	glatt gesperrte Furniertür
Innentüren	überwiegend glatt gesperrte Furniertüren
Fenster	Isolierglasfenster
Wandbekleidungen	soweit vorhanden Putz mit Anstrich Nassräume mit Fliesen
Decken	Putz / Anstrich
Elektroinstallation	Standard
sanitäre Installation	Bad mit WC Gäste WC
Heizung	Gas- Etagenheizung
Heizkörper	unterschiedliche Heizkörper mit Thermostatventilen
Besonderheiten	Maisonette-Wohnung

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.

11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz usw.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr	1985
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	40

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Rest-

nutzungsdauer 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 (Anomalien)

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

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 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".

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genau-

en 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.

13.1.1 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von 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 Baumängel/Schäden festgestellt. Bei den festgestellten Mängeln handelt es sich um altersbedingt Mängel, die mit der Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind. Fehlende Instandhaltungsrücklagen werden über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Im Teileigentum konnten keine wertrelevanten Schäden festgestellt werden.

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 Aussage der Verwaltung sind Rücklagen vorhanden, um die laufenden Instandhaltungskosten zu decken. Ein Sicherheitsabschlag kann daher vernachlässigt werden.

13.3 Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster vermerkt.

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Es wurden lediglich stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Das Gemeinschaftseigentum konnte nur an den zugänglichen Stellen besichtigt werden. Mögliche Schäden, die nicht sichtbar waren, konnten daher nicht festgestellt werden. Weiter ist zu beachten dass eine Wohnungsbesichtigung immer nur eine Teilbesichtigung sein kann, da große Flächen und Teile des Gebäudes mit Möbeln, Verkleidungen usw. verdeckt bzw. überdeckt sind und es nicht Aufgabe des Sachverständigen ist, zerstörende Untersuchungen vorzunehmen oder Möbel und Bodenbeläge zu entfernen um verdeckte Schäden feststellen zu können.

Aus oben genannten Gründen heraus wird der Sicherheitsabschlag kumuliert mit

5 %

in Ansatz gebracht.

13.5 Wertbezogen Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

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	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal wurden keine Baulasten ins Verzeichnis eingetragen.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Einträge
Sondernutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist **kein Sondernutzungsrecht** verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	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 vom Sachverständigen keine Diskrepanzen festgestellt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Wertanteile im Grundbuch der tatsächlichen Wertigkeit des einzelnen Eigentums entsprechen. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen 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.
naturschutzrechtliche 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. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Umgebung Wohn- und Mischbebauung
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar dem Alter entsprechend - Das Gemeinschaftseigentum hinterlässt einen ordentlichen und nutzbaren Eindruck.
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- ordentlich
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im erweiterten Umfeld - Kindergärten, Schulen im erweiterten Umfeld - sonstige Schulen, Ärzte, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk und im Stadtgebiet
Straßenanbindung	- A 46 über Nützenberger Straße
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,1 km entfernt - Schwebebahn ca. 800 m - S-Bahn ca. 1,4 km

15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Vergleichswertverfahren. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird auf das Richtwertverfahren zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen.

Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt und anteilig, bezogen auf das jeweilige Wohneigentum, ausgewiesen.

Nach Angaben des Gutachterausschusses (GAA) der Stadt Wuppertal, wird für das zu bewertende Grundstück folgender Richtwert ausgewiesen:

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	**225,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer 1203
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB

Nutzungsart	MI
GFZ	1,5
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Nützenberger Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Mischnutzung	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,5	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	II-V	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

	Bodenrichtwert in €/m²	225,00
*	Grundstücksgröße in m”	978,00
=	Bodenwert in €	220.050,00
/	Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
*	Miteigentumsanteil der zu bewertenden ETW 3	1.084,81
=	**anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ETW in €**	**23.871,24**

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 uninteressant.

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, Bewirt-

schaftungskosten, 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

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,87 bis 8,22 €/m² (7,02 €/m²). Ein Aufschlag für großzügige Balkone und andere Ausstattungsmerkmale ist möglich.

Derzeit wird eine Miete von überschlägig 12,45 €/m² gezahlt. Diese Mietzahlung wird als überzogen gewertet, obwohl die Garagenmiete enthalten ist.

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die von 1978 bis 1994 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche über 90 - 150 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

mögliche Zuschläge:

- Große Balkone
- zweites Bad
- zwei Etagen
- Rolläden

Kumuliert wären Zuschläge bis 0,65 €/m² möglich.

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

7,80 €/m²

eingeschätzt.

Garagenmieten in Wuppertal liegen zwischen 35 und 100 €, der Mittelwert wird mit 55 € ausgewiesen. Aufgrund der schlechten Parkplatzsituation im Umfeld, wird im Weiteren von einer nachhaltig erzielbaren Garagenmiete von

70 €

ausgegangen.

16.4 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.

Unter Berücksichtigung der im Rohertrag enthaltenen Garage, werden die Bewirtschaftungskosten mit pauschal

21 %

in Ansatz gebracht.

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

Der Liegenschaftszins für vermietetes Wohneigentum wird vom Gutachterausschuss im **Mittel mit 2,9 %** ausgewiesen.

Dabei liegt die Spannbreite zwischen 0,5 % und 6,6 %.

-	Kauffälle	99	
-	Miete	7,20 €/m²	(5,30-10,80)
-	Restnutzungsdauer	39	(21-73)
-	Größe	67	(24-152)

Bezüglich oben genannter Kriterien ist keine Anpassung nötig.
Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

3 %

in Ansatz gebracht.

16.6 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (3%)
n = Restnutzungsdauer in Jahren (40 Jahre)
q = 1+ p/100 (1,03)

Berechnung: $V = \frac{1{,}03^{40} - 1}{1{,}03^{40} * (1{,}03 - 1)}$

V= 23,11 gerundet

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

16.7 Berechnung des Ertragswertes

01		Kaltmiete in €/m²	7,80
02	*	Wohnfläche gerundet in m²	105,00
03	=	monatliche Kaltmiete in €	819,00
04	+	monatlicher Rohertrag aus Garage in €	70,00
05	=	monatlicher Rohertrag gesamt in €	889,00
06	*	Monate im Jahr	12
07	=	jährlicher Rohertrag in €	10.668,00
08	-	jährliche Bewirtschaftungskosten in €	2.240,28
09	=	jährlicher Reinertrag in €	8.427,72
10	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	716,14
11	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	7.711,58
12		Restnutzungsdauer in Jahren	40
13		Liegenschaftszinssatz in %	3,00
14	*	Vervielfältiger	23,11
15	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	178.214,68
16	+	anteiliger Bodenwert in €	23.871,24
17	=	vorläufiger Ertragswert in €	202.085,92
18	-	5 % Risikoabschlag in €	10.104,30
19	**=**	**Ertragswert in €**	**191.981,62**

17 Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer, wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechend begründete Anpassung herbeigeführt werden.

17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von unteren, oberen und Mittelwerten (€/m²) an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche und eines angemessenen relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

	Mittelwert des relativen Vergleichspreises
*	Wohnfläche
=	vorläufiger Vergleichswert
+-	Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs, 3, ImmoWertV)
=	Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten (§ 25 ImmoWertV)

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.460,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.460,00 €/m²
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 70-89 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- 7- 9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

	Ausgangswert in €/m²	1.460,00
*	Anpassung Baujahr	1,06
*	Anpassung Wohnungsgröße	1,04
*	Anpassung Ausstattung (Modernisierungsstau)	1,20
*	Anpassung Lage im Gebäude	0,99
*	Anpassung Einheiten im Gebäude	1,01
*	Anpassung fehlender Balkon	1,00
*	Anpassung vermietet (frei)	0,92
=	angepasster Wert in €/m²	1.776,71

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

	angepasster Richtwert in €/m²	1.776,71
*	Wohnfläche in m²	105,00
=	vorläufiger Vergleichswert in €	186.554,55
-	5 % Risikoabschlag in €	9.327,73
=	vorläufiger Vergleichwert	177.226,82
+	Garage pauschal	10.000,00
=	**angepasster Vergleichswert in €**	**187.226,82**

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die zu bewertende Ladeneinheit liegt im 1.+ 2. Untergeschossgeschoss einer Bebauung mit 2 Wohnhäusern die Ende der 1970er, Anfang der 1980er Jahre in den Hang gebaut wurden. Das Gemeinschaftseigentum hinterlässt einen ordentlichen und nutzbaren Eindruck. Das Sondereigentum befindet sich in einem überwiegend gepflegten Zustand, die Nutzung ist langfristig möglich.

Im vorliegenden Fall wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren der Richtwert von Wohneigentum zugrunde gelegt und angepasst. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz, angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Verkehrswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

In beiden Verfahren konnten die wertrelevanten Eigenschaften ausreichend gewürdigt werden, so dass keine zusätzlichen Anpassungen außerhalb der Verfahren notwendig werden.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 inklusive Garage, Nützenberger Straße 87 in Wuppertal mit

187.000,00 €

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 03.02.2026



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

Anlage 1



Foto 1: Gebäudeansicht, Garagen ohne Tor



Foto 2: Treppenhaus

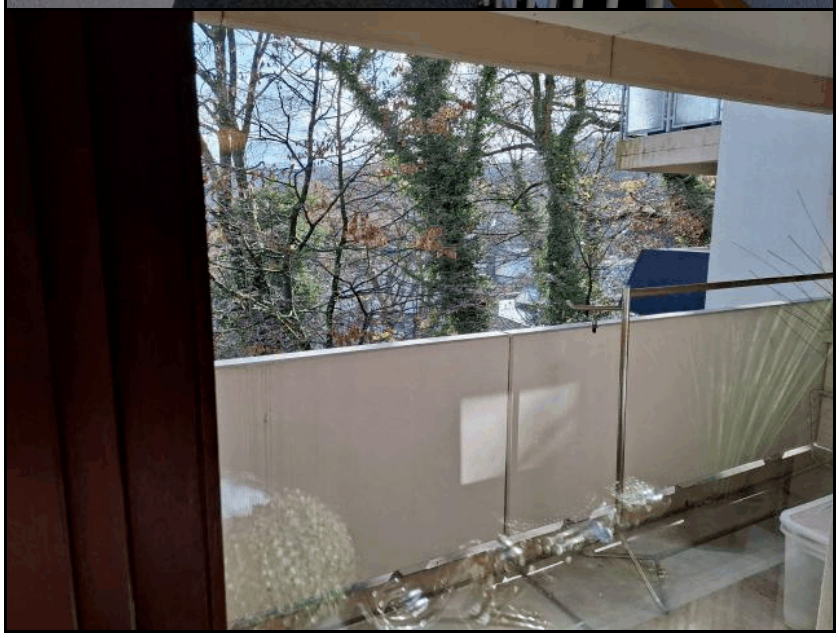


Foto 3: Balkon