

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 041/24

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.



Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

über das Wohnungseigentum: gemäß Aufteilungsplan (ATP) Nr. 4
Ein-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss
Mettmanner Str. 6
42115 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2024

Verkehrswert: 21.000,00 €

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 041/24 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	ATP 4, Ein-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss links	
	Anschrift	Mettmanner Str. 6 42115 Wuppertal	
	Grundbuchangaben	Wohnungsgrundbuch von Elberfeld, Blatt 32639, 75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 439, Flurstück 32, Größe 328 m ²	
Belastungen	erschließungsbedingte Dienstbarkeit		
Nutzung	Eigennutzung		
Baujahr	vermutlich zwischen 1920 und 1930 erbaut und im Laufe der Zeit umfassend modernisiert, um heutigen Ansprüchen gerecht zu werden		
Wohnfläche	rd. 32 m ²		
Gebäudeangaben	<ul style="list-style-type: none"> - ein unterkellertes Wohnhaus mit drei Vollgeschossen, Mansarddach und ausgebautem Spitzdach - Das Gebäude umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten. 		
Zustand Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gemeinschaftseigentum konnte nur sehr eingeschränkt in Augenschein genommen werden. - soweit einsehbar in einem überwiegend nutzbaren Zustand - Instandhaltung vernachlässigt - Instandhaltungsrücklagen weitestgehend aufgebraucht 		
Ausstattung Sonder-eigentum	Fenster	vermutlich Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart	
	Sanitär	nicht bekannt	
	Elektrik	nicht bekannt	
	Heizung	Gaszentralheizung (gemäß Auskunft des Verwalters)	
	Zustand	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohn- und Mischbebauung - großflächige Gewerbeobjekte - mittlere Wohnlage 		
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Rohertrag (Miete)	5,90 €/m ²		
Verkehrswert	21.000,00 €	Bewertungstichtag	19.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	8
5	Lagebeschreibung	9
5.1	Makrolage	9
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	11
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8	Annahmen und Vorbehalte	13
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	15
10.1	Gebäudebeschreibung	15
10.2	Beschreibung des Wohneigentums	17
11	Außenanlagen	18
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	18
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	19
13.1.1	Erläuterungen	19
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	20
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	20
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	20
13.3	Altlasten	21
13.4	Risikoabschlag	21
13.5	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	22
14	Allgemeine Bewertung	23
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	24
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	25
16.2	Eingangsgrößen	25
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	26
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	26
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	27
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	28
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	28
16.8	Berechnung des Ertragswertes	29
17	Vergleichswertverfahren	30
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	30
17.2	Eingangsgrößen	30
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	31
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	32

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotos (1 Seiten)
Anlage 2	Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite)
Anlage 3	Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite)
Anlage 4	Kopie Flurkarte (1 Seite)
Anlage 5	Erschließungsauskunft (2 Seiten)
Anlage 6	Auskunft aus dem Altlastenkataster (6 Seiten)
Anlage 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite)
Anlage 8	Kopie Energieausweis (5 Seiten)
Anlage 9	Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (15 Seiten)
Anlage 10	Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite)

Das Gutachten umfasst insgesamt 68 Seiten, davon 34 Seiten Text und 34 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

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

2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche"
- Sommer/Piebler "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	Mettmanner Str. 6 42115 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 439, Flurstück 32, Gebäude- und Freifläche, Mettmanner Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 4, gemäß Aufteilungsplan im Weiteren nur noch ATP 4 genannt. Bestehend aus: 1 Zimmer, Diele, Bad/WC, Küche ATP = Aufteilungsplan
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterkellerten, dreigeschossigen Wohnhaus mit Mansarddach sowie einem ausgebauten Spitzdach. Das Gebäude wurde vermutlich zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet und im Laufe der Zeit umfassend modernisiert, um heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten. Das Gebäude macht insgesamt einen nutzbaren Eindruck und präsentiert sich augenscheinlich in einem leicht vernachlässigten Zustand.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	19.12.2024

Ortsbesichtigung	<p>letzter Ortstermin 19.12.2024</p> <p>Teilnehmer: der Sachverständige</p> <p>Eine Besichtigung des Wohneigentums war nicht möglich, da kein Zugang möglich war.</p> <p>Aufgrund Anordnung des Gerichtes erfolgte, nach Ablauf der gesetzten Fristen, die Begutachtung auf der Grundlage des äußeren Anscheins.</p> <p>Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.</p>
Grundlagen der Gutachtererstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
Verwendung	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>

Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Eigennutzung
Energieausweis	

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld
Blatt		32639
Bestandsverzeichnis (Auszug)	1	75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 439 32 328 m ² Gebäude- und Freifläche, Mettmanner Str. 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Keller- raum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
	2/ zu 1	Grunddienstbarkeit (Fahrrecht) an dem Grundstücke Elberfeld-Land Flur 439 a) Flurstück 28, eingetragen im Grundbuch von Elberfeld Blatt 425 Abt II Nr. 1 b) Flurstück 29, eingetragen im Grundbuch von Elberfeld-Land Band 112 Blatt 4561 Abt II Nr. 2
	3/ zu 1	Die Grunddienstbarkeit (Wasserleitungs- und Wasseruhr-Belastungsrecht) an dem Grundstück Elberfeld-Land Flur 439 Flurstück Nr. 29, eingetragen im Grundbuch von Elberfeld-Land Band 112 Blatt 4561 Abt. II Nr. 3
Belastungen		

Abt. II	2	Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Elberfeld Flur 439 Flurstück 31, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Elberfeld Blätter 32627 bis mit 32635. Unter Bezugnahme...
	5	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs ...
	6	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

Es handelt sich um ein unterkellertes Wohnhaus mit drei Vollgeschossen, Mansarddach und ausgebautem Spitzdach, das vermutlich zwischen 1920 und 1930 errichtet wurde. Das Gebäude wurde von der Straße aus in einen Hang gebaut und ist Teil einer geschlossenen Bebauung. Im Laufe der letzten 30 Jahre wurden verschiedene bauliche Verbesserungen vorgenommen.



Der Zugang erfolgt direkt von der Straße in ein zentrales Treppenhaus, das sich im hinteren Bereich des Hausflurs befindet. Die Treppenanlage besteht aus einer geschlossenen Holztreppe, über die alle Geschosse sowie der Hof erschlossen werden.

Das Gebäude umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten. Zu den Wohnungen sind keine zugeordneten Stellplätze vorhanden. Die zu bewertende Eigentumswohnung, ATP 4, liegt im 1. Obergeschoss.

Das Gebäude vermittelt insgesamt einen nutzbaren aber leicht vernachlässigten Eindruck.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 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.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p> <p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den 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.</p> <p>Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein</p>

	<p>Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung	westlich Zentrum Elberfeld
	Bezirk	Elberfeld West
	Quartier	Varresbeck
	Lage	ca. 400 m westlich A 46, AS 32

Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2023)	Fläche in km ²	2,59
	Bevölkerung	4.236
	davon weiblich	2.172
	davon männlich	2.064
	davon Ausländer	758
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²)	1.636
	Ausländeranteil (in v.H.)	17,9
	Arbeitslose	123
Leistungsempfänger nach dem SGB II	314	
zugelassene Kfz privater Halter	2.651	
nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehend geschlossene Häuserzeilen mit drei- und viergeschossiger Mischbebauung unterschiedlicher, meist älterer Baujahre - großflächige Gewerbeobjekte 	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 32) ca.	0,4 km
	Bushaltestellen ca.	0,1 km
	Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca.	5,0 km
	Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	39 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.	
Immissionen	Das Objekt liegt in einer relativ stark frequentierten Straße. Immissionen sind zu erwarten.	
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten im Umfeld, Grundschulen in Nützenberg, diverse Schulformen im Bezirk - alle Schulformen im Stadtgebiet 	
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, z.T. fußläufig erreichbar (Düsseldorfer Straße) - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. 	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land
--------------------------	--

	<p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan B-Plan Nr. 1.289 in Bearbeitung - Bauvorhaben werden vermutlich derzeit nach § 33/34 entschieden - Flächennutzungsplan partiell Wohnen
Erschließung	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Mettmanner Straße als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	regelmäßig, hintere Grundstücksgrenze diagonal verlaufend
Topographie	Gefälle von Südosten nach Nordwesten

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
700	328	2,13

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage des Aufteilungsplanes, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen der Wertermittlung basieren teilweise auf ungeprüften Angaben, da in der Regel nur unzureichende Unterlagen oder Informationen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Wohneigentums nicht möglich war und die des Gemeinschaftseigentums nur sehr eingeschränkt erfolgen konnte.

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist, soweit ersichtlich, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (vgl. Flurkarte).

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht durchgeführt.

Für detailliertere Berechnungen von Maßen und Flächen als in diesem Gutachten angegeben wäre ein Aufmaß durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verkehrswertgutachtens. Die im Gutachten verwendeten Maße und Flächen wurden aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet und teilweise ergänzt.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird, sofern im Gutachten nicht anders angegeben, unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen war nicht möglich.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass bei nicht inspizierten Räumen, Bauteilen und Baulichkeiten (z. B. weiteres Sondereigentum oder nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) eine durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung angenommen wurde.

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


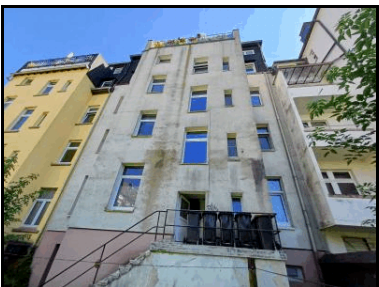
Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.
------------------------------------	--

Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Der Verkehrswert wird dabei, unter Berücksichtigung der Marktlage und der Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt, aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens abgeleitet.
Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren besonders an, da die meisten Eigentumswohnungen anhand ihres Preises pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise spiegelt sich auch in den statistischen Werten wider, die von den zuständigen Gutachterausschüssen erfasst und ausgewertet werden. Eigentumswohnungen werden in der Regel statistisch mit ihrem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche dokumentiert.</p> <p>Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise vergleichbarer Wohnungen vorliegen, die durch den Sachverständigen ausgewertet werden können.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. Die Wertigkeit des Wohnungseigentums – also des Miteigentumsanteils einschließlich des zugehörigen Sondereigentums – kann durch die erzielbare oder fiktive (z. B. bei Leerstand oder Eigennutzung) Miete dargestellt werden. Da Eigentumswohnungen häufig als Anlageobjekte dienen und vermietet werden, ist es in der Regel möglich, eine marktübliche Miete entweder direkt festzustellen oder auf Basis vergleichbarer Objekte zu ermitteln.</p> <p>Im vorliegenden Fall konnte die marktübliche Miete anhand des Mietspiegels bestimmt werden.</p> <p>Darüber hinaus ähneln Eigentumswohnungen hinsichtlich ihrer Nutzung oft Mietwohnungen. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden häufig im Hinblick auf die "ersparte Miete" getroffen, wodurch auch ein Ertragswertdenken nahe liegt.</p>
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum eindeutig von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen. Die in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätze für dieses bekannte Problem basieren häufig auf Überschlagsberechnungen, die an Genauigkeit mangeln und daher keine belastbare Grundlage für die Bestimmung des Verkehrswertes darstellen können.

	<p>Dies gilt insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen. Diese Anteile stehen nicht zwingend in einem direkten Zusammenhang mit der tatsächlich zugeordneten Bausubstanz oder der entsprechenden Wohn- bzw. Nutzfläche.</p> <p>Aus diesen Gründen wird im vorliegenden Bewertungsfall auf das Sachwertverfahren verzichtet.</p>
<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Bewertungsmethodik lässt sich festhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend den Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Dabei steht die Ermittlung des Vergleichswertes im Vordergrund.</p> <p>Ergänzend wird die Ertragswertermittlung durchgeführt, insbesondere zur besseren Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse, und dient somit als unterstützendes Verfahren neben dem Vergleichswertverfahren.</p> <p>Der Sachwertansatz wird aufgrund seiner begrenzten Aussagekraft im vorliegenden Kontext vernachlässigt.</p> <p>Der Bodenwert wird gemäß dem Richtwertverfahren ermittelt und entsprechend anteilig ausgewiesen, um eine fundierte Grundlage für die Gesamtbewertung zu schaffen.</p>

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung

<p>Art des Gebäudes</p>	<p>Mehrfamilienhaus</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>massiv</p>
<p>Baujahr</p>	<p>vermutlich zwischen 1920 und 1930</p>
<p>theoretisches Baujahr</p>	<p>1974</p>

Keller	unterkellert Kellerwände Mauerwerk Kellerdecke massiv
Dachform	Mansarddach
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	Pfannen/Schindeleindeckung
Decken	vermutlich Holzbalken
Treppen	Holz mit Holzgeländer
Treppenabsätze	Holz
Treppenbeläge	Linoleum
Treppengeländer	Holz mit Anstrich
Hausflur	Eingang Holztür mit Glasausschnitt und Oberlicht Hofzugang Kunststofftür Wände Putz mit Anstrich Decke Putz mit Anstrich und Ornamenten Beläge Fußboden mit Fliesen
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	vermutlich überwiegend Mauerwerk, z.T. Holzständer
Fenster	soweit einsehbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend älterer Bauart
Wohnungsein- gangstüren	überwiegend glatt gesperrte Furniertüren
Wärme- und Schall- schutz	dem Baujahr entsprechend
Gemeinschaftsein- richtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage
Beurteilung der Gesamtanlage	überwiegend nutzbar, Instandhaltung vernachlässigt

10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss hinten rechts	
Wohnfläche	ca. 32,37 m ² gemäß Aufteilungsplan Im Weiteren wird von rd. 32 m ² ausgegangen.	
Die Wohnung hat folgende Räume	Raum	Wohnfläche in m ²
	Wohnen/Schlafen	15,13
	Diele	4,28
	Kochen	7,30
	AK	1,00
	Bad/WC	4,66
	Gesamt	32,37
Grundriss gemäß Aufteilungsplan	<p>The floor plan shows a rectangular layout with a red border. The main living area is labeled 'WOHNEN + SCHLAFEN 15.13m²' with a circled '4'. To its right is the kitchen 'KUCHE 7.30m²' with a circled '4'. Below the living area is a hallway 'DIELE 4.28m²' with a circled '4'. To the right of the hallway is a bathroom 'BAD 4.66m²' with a circled '4'. A small square area labeled 'A 10m²' is located between the kitchen and the bathroom. The total area is marked as 'GES.: 32.37m²'. Dimensions are given as 5.01m, 3.10m, 1.14m, and 1.38m. There are also some numbers like 13, 90, and 114. The plan includes symbols for doors, windows, and furniture like a sink and toilet.</p>	
Zuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> - nach Art eines Appartement - Räume nach Nordwesten - kein Balkon 	
Belichtung	insgesamt mäßige Belichtung	
Fußbodenbeläge	nicht bekannt	
Eingangstür	glatt gesperrte Furniertür	

Innentüren	nicht bekannt
Fenster	vermutlich Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
sanitäre Installation	nicht bekannt
Heizung	Gaszentralheizung (gemäß Auskunft des Verwalters)
Heizkörper	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt

Hinweis:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die dem Sachverständigen nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz usw.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2024
theoretisches Baujahr	1974
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	30

Erläuterung

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

wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

13.1.1 Erläuterungen

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

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum 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 berichtigen Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

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

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

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am 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 sehr eingeschränkt eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel/Schäden festgestellt.

- Fassade an der Rückseite ausbessern und malermäßig erneuern
- Putz- und Mauerwerksschäden an der Außentreppe beheben
- diverse Putz- und Anstrichschäden im Hausflur
- Kellertreppe mit Seitenwänden aufarbeiten
- Hausflur malermäßig ausbessern
- diverse Kleinarbeiten

Die Behebung der o.a. Schäden wird über die Instandhaltung geregelt. Fehlende Instandhaltungsrücklagen werden über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Im Wohneigentum konnten keine Schäden festgestellt werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Das hierdurch entstandene wirtschaftliche Risiko wird in einem Risikoabschlag an anderer Stelle gewürdigt.

13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig

eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

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

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters sind die Rücklagen weitestgehend aufgebraucht. Eigentümer müssen daher mit erhöhten Beiträgen oder Sonderumlagen rechnen. Der notwendige Sicherheitsabschlag für das finanzielle Risiko wird mit

15 %

sachverständig eingeschätzt.

13.3 Altlasten

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal liegen **keine** Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

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

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie für den Sachverständigen nicht sichtbar waren. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Wohneigentums nicht möglich war und das Risiko unentdeckter Schäden so deutlich vergrößert.

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

20 %

veranschlagt.

13.5 Wertbezogene 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 keine wertrelevanten Baulasten.
Bestandsverzeichnis	<p>2/ zu 1 Fahr- und Gehrecht zulasten der Grundstücke Flur 439, Flurstücke 28 und 29</p> <p>3/ zu 1 Wasserleitungs- und Wasseruhr-Belastungsrecht zulasten des Flurstücks Flur 439, Flurstück 29...</p> <p>Die Rechte sind der ehemals gemeinsamen Nutzung der Grundstücke geschuldet. Der Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums wird hierdurch nicht tangiert.</p>
Grundbuch Abt. II	<p>lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Elberfeld Flur 439, Flurstück 31....</p> <p>Die Rechte sind der ehemals gemeinsamen Nutzung der Grundstücke geschuldet. Der Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums wird hierdurch nicht tangiert</p> <p>lfd. Nr. 5 Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Rückübertragungsanspruchs ...</p> <p>Die Vormerkung ist nicht wertrelevant.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
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 bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
natur-schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein geringer Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte und Schwammbefall an derzeit nicht sichtbaren Stellen möglich ist.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Wohn- und Mischbebauung - großflächige Gewerbeobjekte - mittlere Wohnlage
--------------------	---

Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gemeinschaftseigentum konnte nur sehr eingeschränkt in Augenschein genommen werden. - soweit einsehbar in einem überwiegend nutzbaren Zustand - Instandhaltung vernachlässigt - Instandhaltungsrücklagen weitestgehend aufgebraucht
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. - Es können keine Aussagen über Ausstattung und Zustand der Wohnung getroffen werden.

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

Zitat:

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

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, § 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da jedoch geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird in der Praxis meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV zurückgegriffen. Dieses Verfahren ist als gleichwertig anzusehen.

Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung. Daher wird der Bodenwert auf der Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Bodenrichtwert aus:

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	215,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 17027
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
GFZ	1,1
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Mettmanner Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 2,1	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	215,00
/ Umrechnungsfaktor Vorgabe-GFZ	1,04
* Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ	1,40
= vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	289,42
Grundstücksgröße in m ²	328
= Bodenwert gesamt in €	94.930,77
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	75,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	7.119,81

16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Zum besseren Verständnis gibt der Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert ohne Bedeutung.

16.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, 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 Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
= Ertragswert

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertag, § 31 ImmoWertV)

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,61 bis 7,57 €/m² (6,44 €/m²).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die bis 1948 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 17,5- 50 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

5,90 €/m²

eingeschätzt. Die Einschätzung versteht sich nach Instandsetzung.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit

rd. 32 m²

ermittelt.

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.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

19 %

veranschlagt.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.

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

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 3,2 % (0,5-7,9) ausgewiesen.

- Anzahl der Kaufpreise	117
- Miete	6,55 €/m ² (4,70 - 12,00)
- Größe	62 m ² (23 - 148)
- Restnutzungsdauer	36 Jahre (25 - 77)

Vorbehaltlich der Größe liegt die zu bewertende Wohnung innerhalb der o.g. Spannen.

Zinssenkend wirken:

- Appartement (kleine Wohnungen werden immer noch gefragt)

Zinserhöhend wirken:

- schlechte Instandhaltung

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,5 %

ausgegangen.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

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

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

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (3,5 %)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,035)

Berechnung: V = $\frac{1,035^{30} - 1}{1,035^{30} * (1,035 - 1)}$
 V = 18,39 gerundet

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m ²	5,90
02	* Wohnfläche in m ²	32,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	188,80
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	2.265,60
06	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	430,46
07	= jährlicher Reinertrag in €	1.835,14
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	249,19
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	1.585,94
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	* Vervielfältiger	18,39
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	29.165,49
14	+ anteiliger Bodenwert in €	7.119,81
15	= vorläufiger Ertragswert in €	36.285,30

16	-	15 % Risikoabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	5.442,79
17	-	20 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	7.257,06
18	=	Ertragswert in €	23.585,44

17 Vergleichswertverfahren

17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes, sofern aussagekräftige Vergleichswerte vorliegen. Ein wesentliches Problem bei diesem Verfahren ist jedoch die Bewertung der Vergleichbarkeit der herangezogenen Objekte.

Beim Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von Objekten heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt in ausreichendem Maße übereinstimmen. Sollten in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend geeignete Kaufpreise verfügbar sein, können auch Vergleichsobjekte aus anderen, vergleichbaren Gebieten berücksichtigt werden.

In der Wertermittlung wird gefordert, dass Abweichungen in der Vergleichbarkeit der Objekte durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden müssen. Diese Anpassungen sind jedoch stets nachvollziehbar zu begründen und auf eine objektive Bewertung zu stützen.

Eine ausreichende Vergleichbarkeit kann somit durch gezielte und gut begründete Anpassungen erreicht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die vorgenommenen Zu- oder Abschläge transparent dokumentiert werden, um die Nachvollziehbarkeit der Verkehrswertermittlung sicherzustellen.

17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von 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

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.370,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.370,00 €/m²
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70-89 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m ²	1.370,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	0,84
* Anpassung Ausstattung	1,00
* Anpassung Lage im Gebäude (sachverständig angepasst)	0,99
* Anpassung Balkon	0,93
* Anpassung Einheiten im Gebäude	0,97
* Anpassung vermietet	1,00
= vorläufiger Wert	1.027,76

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.027,00
* Wohnfläche in m ²	32,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	32.864,00
- 15 % Sicherheitsabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	4.929,60
- 20 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	6.572,80
= angepasster Vergleichswert in €	21.361,60

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Eine Auswertung der Kaufpreise wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der besonderen Merkmale des Objekts sowie der aktuellen Marktlage keine ausreichende Vergleichbarkeit gewährleistet werden konnte.

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 (BauGB) definiert ist, wird allgemein als der Preis verstanden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale erzielt werden könnte. Es handelt sich hierbei um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises unter den gegebenen Marktbedingungen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis bestimmt, der sich aus den Ergebnissen der angewandten Bewertungsverfahren unter Einbeziehung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das vermutlich zwischen 1920 und 1930 erbaut wurde. Das Gebäude weist einen leicht vernachlässigten Zustand auf, ist jedoch augenscheinlich weiterhin nutzbar. Eine detaillierte Bewertung des Zustands der Wohnung war nicht möglich, da ein Zugang zu den Räumlichkeiten nicht gewährt wurde.

Der Verkehrswert der Wohnung wurde auf Basis des Vergleichsverfahrens ermittelt. Sämtliche wertrelevanten Kriterien wurden innerhalb des Verfahrens berücksichtigt, sodass keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich war.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung (ATP 4) im 1. Obergeschoss des Hauses Mettmanner Straße 6 in Wuppertal auf

21.000,00 €

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen sowie vollkommen unparteiisch angefertigt wurde. Zudem bestätigt der Sachverständige, dass keinerlei persönliche Interessen am Ergebnis des Wertgutachtens bestehen.

Langenfeld, den 23.01.2025

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



Foto 2: Gebäuderückseite



Foto 3: Treppenhaus