
**Verkehrswertgutachten
zum Zwangsversteigerungsverfahren des
Amtsgerichtes Wuppertal
Az: 400 K 056/21**

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: ATP 7, Drei-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss
79,17/10.000 Miteigentumsanteil
Theodor- Heuss - Straße 50
42109 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 17.01.2022

Verkehrswert: 70.000,00 €

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 056/21

	Objektart	ATP 7, Drei-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss
	Anschrift	Theodor- Heuss - Straße 50 42109 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 26260, 79,17/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 6, Flurstück 1284, Größe 10.204 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermutlich Eigennutzung	
Wohnfläche	ca. 83 m ²	
Baujahr	um 1967/69	
Gebäudeangaben	Zwei Wohn- Hochhäuser mit dreizehn Geschossen, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen. Die Eigentümergemeinschaft umfasst: - je 65 Wohneinheiten - 44 Tiefgaragen-Einstellplätzen - 19 oberirdischen Stellplätzen (Sondernutzung)	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar dem Alter entsprechend	
Zustand Sondereigentum	<p>Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Bewertung erfolgte gemäß dem äußeren Anschein.</p> <p>Fenster nicht bekannt Elektrik vermutlich gemäß Baujahr Sanitär vermutlich Bad und WC Heizung Zentralheizung</p>	
Lage allgemein	- Umgebung Wohnbebauung	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Miete)	5,90 €/m ²	
Verkehrswert	70.000,00 €	Bewertungstichtag 17.01.2022

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	11
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	12
7	Zustandsmerkmale	13
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	13
8	Annahmen und Vorbehalte	14
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	15
10	Baubeschreibung	17
10.1	Gebäudebeschreibung	17
10.2	Wohnungsbeschreibung	18
11	Altlasten	20
12	Alterswertminderung	20
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	21
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	21
13.2	Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	22
13.3	Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	22
13.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	22
13.5	Risikoabschlag	23
14	Allgemeine Bewertung	23
15	Berechnung des Bodenwertes	24
16	Ertragswertverfahren	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	25
16.2	Eingangsgrößen	25
16.3	Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete	26
16.4	Bewirtschaftungskosten	26
16.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	28
16.6	Vervielfältiger	29
16.7	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 (3 Seiten) (hier nur Außenfotos)
Anlage 2	Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3	Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4	Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5	Erschließungsauskunft (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6	Auskunft aus dem Altlastenkataster (3 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8	Kopie Energieausweis (5 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 9	Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (28 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 10	Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 79 Seiten, davon 34 Seiten Text und 45 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	Theodor- Heuss- Straße 50 42109 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	<p>Wohneigentum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet (im Weiteren nur noch ATP 7)</p> <p>Drei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Gemäß Teilungsplan ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:</p> <p>Wohnen, Schlafen, Kind, Küche, Diele, Flur, WC, Bad, AK, Balkon</p> <p>79,17/10.000 Miteigentumsanteil</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Die Wohnung wird mit rd. 91 m² Wohnfläche angegeben. Ca. 1/3 dieser Fläche besteht aus Balkonflächen, die zu 1/2 in die Flächenberechnung einbezogen werden. So entsteht aus einer 3-Zimmer Wohnungen mit rd. 83 m² Wohnfläche, eine 3-Zimmer-Wohnung mit rd. 91 m² Wohnfläche.</p> <p>Am Markt sind solche Berechnungen nicht mehr anzubringen, im Weiteren wird daher von einem Ansatz der Balkonfläche zu 1/4 ausgegangen, wie in der II. BV vorgegeben. Die Wohnfläche verringert sich dementsprechend.</p>
Sondernutzungsrechte	nein

Gemeinschaftseigentum	<p>Zwei Wohn- Hochhäuser mit dreizehn Geschossen, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, um 1967/69 erbaut.</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none">- je 65 Wohneinheiten- 44 Tiefgaragen-Einstellplätzen- 19 oberirdischen Stellplätzen (Sondernutzung)
Zweck der Wertermittlung	<p>Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.</p>
Bewertungsstichtag	<p>17.01.2022</p>
Ortsbesichtigung	<p>1. Ortsbesichtigung am 30.11.2021</p> <p>Die Ortsbesichtigung wurde abgebrochen, da der Eigentümer des Wohneigentums nicht vor Ort erschien.</p> <p>2. Ortsbesichtigung am 07.12.2021</p> <p>Vor Ort war ein Vertreter des WEG-Verwalters. Die allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und die Tiefgarage konnten besichtigt werden.</p> <p>Trotz mehrfacher Versuche konnte kein Kontakt zum Eigentümer hergestellt werden. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts vom 28.12.2021 wurde der Verkehrswert, nach angemessener Wartezeit, ohne Innenbesichtigung festgestellt.</p> <p>Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei schriftlich fixiert.</p>
Grundlagen der Gutachtererstellung	<p>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.).</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 Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt extern und wird diesem Gutachten beigefügt.</p>
Gewerbebetrieb	nicht ersichtlich
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Die Wohnung wird vermutlich von der Eigentümerin bewohnt.
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt vor. Das Gebäude wird mit Stufe "D" angegeben, dies entspricht dem Energiebedarf des durchschnittlichen Wohnungsbestandes.

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld
Blatt		26260

Bestands- verzeichnis	1	79,17/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 6 1284 10.204 m ² Gebäude- und Freifläche, Theodor - Heuss - Str. 50, 110 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Theodor - Heuss - Str. 50, im 1. Obergeschoss links, gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet ...
	zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Mit diesem Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht verbunden ...
Belastungen		
Abt. II	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung und Betreibung einer Transformatorenstation ...)
	3	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Die Eigentumswohnung "ATP 7" befindet sich im 1. Obergeschoss links eines Wohnhochhauses, das Mitte / Ende der 1960er Jahre errichtet wurde. Die Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgte ca. 1984 (gemäß Aktenlage). Die Wohnanlage besteht insgesamt aus zwei Wohntürmen mit je 65 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen und 19 oberirdischen Stellplätzen, die als Sondernutzungsrecht ausgewiesen wurden.

Der Zugang zum Gebäude Theodor- Heuss- Str. 50 erfolgt von der Straße her über eine Außentreppe zum tiefer gelegenen Eingangsbereich. Eingangsbereich und Treppenhaus sind getrennt, so dass der Zugang zum Treppenhaus über eine separate Tür erfolgt. Vom Eingangsbereich gelangt man, über einen Aufzug, in die oberen Geschosse. Die Geschosse sind als Mehrspanner (mehrere Wohnungsabgänge je Geschoss) ausgelegt.

Die Balkone sind praktisch als Band um das ganze Gebäude gelegt, so dass alle Wohnungen Zugang zu einer Balkonfläche haben.

Gemäß äußerem Anschein befindet sich die Anlage in einem, dem Alter entsprechenden Zustand.

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>

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

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

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

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

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

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

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Quartier Entfernung zum Zentrum von Elberfeld Lage	nördlich BAB 46, AS 34 Uellendahl-Katernberg Uellendahl West 4,3 km nordöstlich EKZ Hans-Böckler-Str.
Aussagen zum Wohn-Quartier	Fläche in km ² Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²) Ausländeranteil (in v.H.) Arbeitslose Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	2,61 10.041 5.263 4.778 1.237 3.847 12,3 314 647 5.630
nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - kompakte Wohnbebauung - Reihenhäuser 	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Elberfeld (A 46, AS 34) ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn-Haltestelle ca. Schwebebahnstation ca. Intercity Wuppertal-Elberfeld ca. Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	2,2 km 0,3 km 4,6 km 4,4 km 4,6 km 45 km
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> - Im öffentlichen Straßenraum Stellplätze, meist am Fahrbahnrand. - Im Objekt 44 TG-Stellplätze und 19 oberirdische Stellplätze. 	
Immissionen	Das Objekt liegt in einem Wohngebiet. Ungewöhnlich hohe Verkehrsimmissionen sind nicht zu erwarten.	
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundschulen, Kindergärten, weiterführende Schulen z.T. innerhalb des Quartiers, sonst im Bezirk - alle Schulformen im Stadtgebiet 	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar - erweiterte Einkaufsstrukturen, Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium in Barmen und Elberfeld 	

7 Zustandsmerkmale

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossfläche rd. in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
12.930	10.204	1,27

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.

7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal keine Baulasten
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Straße als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundbuch Abt. II	lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung und Betreibung einer Transformatorenstation) Das eingetragene Recht dient der Erschließung des Grundstücks. Wertrelevante Belastungen sind hieraus nicht abzuleiten.
Sondernutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist kein Sondernutzungsrecht verbunden.

Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	<p>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.</p> <p>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.</p>
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 Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

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 nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

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

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße dem Aufteilungsplan entnommen, eine Überprüfung war nicht möglich, **da der Zugang zum Wohneigentum nicht möglich war**. Die Angaben zu den Wohnflächen wurden korrigiert und der geltende Gesetzgebung angepasst (Wohnflächenverordnung bezüglich Balkonflächen).

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, fermündlich 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	<p>Für die Bewertung von Wohn- und Teileigentum bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Objekte mit ihrem Preis je m² Wohnfläche bzw. je Einheit gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel wird Wohn- und Teileigentum mit einem Preis je m² Wohnfläche bzw. Einheit statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können und/oder ein Richtwert zur Verfügung steht. Die Heranziehung des Richtwertes ist als gleichwertig anzusehen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung an. Die Wertigkeit des gesamten Eigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive Miete (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen und Garagen in Verbindung mit Wohneigentum auch der Kapitalanlage 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 festgestellt werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass vergleichbares Eigentum überwiegend den Kriterien von Mietobjekten entspricht. Kaufentscheidungen werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.</p>

Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet: Es ist in der Regel nicht möglich, 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 Wohnfläche in Verbindung zu bringen sind.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren aufgrund obiger Feststellungen vernachlässigt.</p>
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert von Wohn- und Teileigentum, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Vergleichswert abgeleitet wird. Insofern wird der Vergleichswert auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren.</p> <p>Der Sachwert wird vernachlässigt, da keine wertrelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt und hernach anteilig ausgewiesen</p>

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes		Wohnhaus als Hochhaus
------------------	---	-----------------------

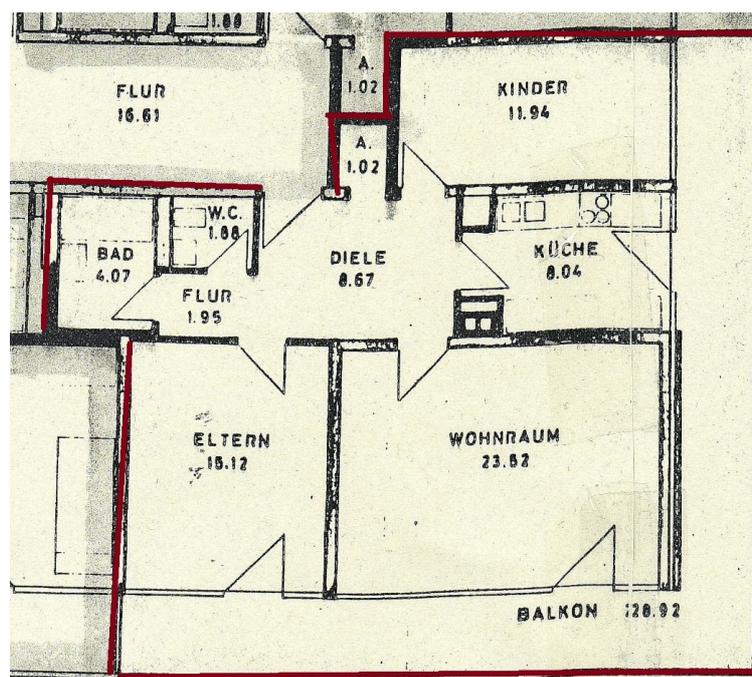
Konstruktionsart	Massiv/Skelett																
Baujahr	vermutlich um 1967/69																
theoretisches Baujahr	1972																
Keller	ja																
Kellertreppen	massiv																
Kellerdecken	Stahlbeton																
Dachform	Flachdach																
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen																
Decken	Stahlbeton																
Treppen	Stahlbeton mit Anstrich																
Treppenabsätze	Stahlbeton																
Hausflur	<table border="0"> <tr> <td>Eingang</td> <td>Aluminium mit Glasausschnitten</td> </tr> <tr> <td>Treppenhaus</td> <td>Holz mit Glasausschnitt</td> </tr> <tr> <td>Balkonzugänge</td> <td>Holz mit Glasausschnitt</td> </tr> <tr> <td>Wände</td> <td>Putz mit Anstrich, z.T. Marmorplatten</td> </tr> <tr> <td>Treppengeländer</td> <td>Stahl mit kunststoffummantelten Handlauf</td> </tr> <tr> <td>Fenster</td> <td>soweit sichtbar Holz</td> </tr> <tr> <td>Decke</td> <td>Putz/Anstrich</td> </tr> <tr> <td>Boden EG</td> <td>Fliesen</td> </tr> </table>	Eingang	Aluminium mit Glasausschnitten	Treppenhaus	Holz mit Glasausschnitt	Balkonzugänge	Holz mit Glasausschnitt	Wände	Putz mit Anstrich, z.T. Marmorplatten	Treppengeländer	Stahl mit kunststoffummantelten Handlauf	Fenster	soweit sichtbar Holz	Decke	Putz/Anstrich	Boden EG	Fliesen
Eingang	Aluminium mit Glasausschnitten																
Treppenhaus	Holz mit Glasausschnitt																
Balkonzugänge	Holz mit Glasausschnitt																
Wände	Putz mit Anstrich, z.T. Marmorplatten																
Treppengeländer	Stahl mit kunststoffummantelten Handlauf																
Fenster	soweit sichtbar Holz																
Decke	Putz/Anstrich																
Boden EG	Fliesen																
Außenwände	massiv																
Fassade	Platten mit Anstrich																
Wärme- und Schallschutz	Stand Baujahr																
Heizung	Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung																

10.2 Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss links Haus Nr. 50				
Wohnfläche	<table border="0"> <tr> <td>ca. 91 m²</td> <td>Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan</td> </tr> <tr> <td>ca. 83,44 m²</td> <td>Wohnfläche nach Korrektur</td> </tr> </table> <p>Im Weiteren wird von gerundet 83 m² ausgegangen.</p>	ca. 91 m ²	Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan	ca. 83,44 m ²	Wohnfläche nach Korrektur
ca. 91 m ²	Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan				
ca. 83,44 m ²	Wohnfläche nach Korrektur				

Die Wohnung hat aktuell folgende Räume	Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
	Wohnen	23,52
	Schlafen	15,12
	Kind	11,94
	Küche	8,04
	WC	1,88
	Bad	4,07
	Diele	8,67
	AK	1,02
	Flur	1,95
	Balkon zu 1/4	7,23
	gesamt	83,44

Grundriss gemäß Aufteilungsplan



Grundrissgestaltung

gemäß Teilungsplan sind alle Räume von einem zentralen Flur her erreichbar.

Belichtung

Süd-Südost

Fußböden

vermutlich Estrich

Fußbodenbeläge

nicht bekannt

Eingangstür

glatt gesperrte Furniertür

Innentüren	nicht bekannt
Fenster	nicht bekannt
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Decken	vermutlich Putz/Anstrich
Elektroinstallation	vermutlich gemäß Baujahr
sanitäre Installation	vermutlich Bad und WC
Heizung	Zentral
Warmwasser	Zentral

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. **An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.**

11 Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt, Altlastenkataster, sind Altlasten nicht bekannt. Aus obigen Angaben heraus ist eine wertrelevante Belastung des einzelnen Wohneigentums nicht abzuleiten.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2022
theoretisches Baujahr	1972
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 (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 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.

13.2 Ermittlung des Wertes der 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.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich Schäden festgestellt. Im Gutachten bleiben die Schäden unberücksichtigt, da sie aufgrund vorhandener Rücklagen beseitigt werden können.

13.3 Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Am Sondereigentum konnten keine Schäden festgestellt werden, da der Zugang nicht möglich war.

13.4 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 in ausreichender Höhe vorhanden, um die laufenden Instandhaltungskosten zu decken. Ein Sicherheitsabschlag kann daher vernachlässigt werden.

13.5 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Wohnung konnte nicht und das Gemeinschaftseigentum nur an den zugänglichen Stellen besichtigt werden. Eventuell vorhandene Schäden konnten so nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren.

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

25 %

in Ansatz gebracht.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Umgebung Wohnbebauung
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar dem Alter entsprechend
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- nicht bekannt - Es wurde kein Zugang zur Wohnung gewährt.

Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar - Kindergärten, Schulen z.T. fußläufig erreichbar - sonstige Schulen, Ärzte, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk und im Stadtgebiet
Straßenanbindung	- A 46, AS 34 ca. 2,2 km
öffentliche Verkehrsmittel	<ul style="list-style-type: none"> - Bushaltestelle ca. 0,3 km entfernt - S- und Schwebebahn Elberfeld Mitte

15 Berechnung des Bodenwertes

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 01.01.2021)	280,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 1481
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
GFZ	1,5
Geschosse	VI

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Th.- Heuss- Straße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 1,3	Anpassung
Geschosse	XIII	Anpassung über GFZ

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	280,00
/ Koeffizient Richtwert GFZ	1,18
* Koeffizient wertrelevante GFZ	1,11
= angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	263,39
* Grundstücksgröße in m ²	10.204,00
= Bodenwert in €	2.687.629,83
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	79,17
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	21.277,97

16 Ertragswertverfahren

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, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag
./.
= nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten
= marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag
./.
= Bodenwertverzinsung
= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
*
= Vervielfältiger
= Ertragswert der baulichen Anlage
+
= Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/-
= Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
= Ertragswert

16.3 Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete

Laut aktuellen Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 4,89 bis 6,14 €/m². Der Mittelwert wird mit 5,50 €/m² ausgewiesen. Eine gezahlte Miete ist nicht bekannt.

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- normale Lage
- Wohnungen, die von 1961-1977 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit 50-90 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Eigene Marktrecherchen im Umfeld des Objektes haben ergeben, dass sich die Mieten im Umkreis von ca. 1 km, ungefiltert, zwischen 4,90 und 6,90 €/m² bewegen.

Unter Berücksichtigung der Lage geht der Sachverständige von einer Miete im mittleren Bereich mit

5,90 €/m²

aus. Die Miete versteht sich nach Instandsetzung.

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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) 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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) 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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) 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.

Berechnung der Bewirtschaftungskosten

01	Ausgangsdaten	
02	Wohnfläche grob überschlägig in m ²	83,00
03	Miete in €/m ²	5,90

04	Monate im Jahr	12,00
05	jährliche Instandhaltungskosten in €/m ²	13,50
06	Mietausfallwagnis in %	2,00
07	Berechnung der jährlichen Bewirtschaftungskosten	
08	Instandhaltungskosten in €	1.120,50
09	Mietausfallwagnis in €	117,53
10	Verwaltungskosten pauschal in €	356,79
11	Bewirtschaftungskosten gesamt in €	1.594,82

Aufgrund des Modernisierungsgrades wurden die Bewirtschaftungskosten sachver-
ständig angepasst.

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 marktconformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktconform 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 Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohneigentum wird vom Gutachterausschuss im **Mittel mit 3,3 %** (+- 1,67) ausgewiesen. Dabei liegt die Spannbreite zwischen 1,0 % und 7,8 %.

- Kauffälle 87
- Miete 6,40 €/m² (4,40-10,00)
- Restnutzungsdauer 39 (20-70)
- Größe 63 (22-125)

Das zu bewertende Objekt liegt innerhalb der oben genannten Spannbreiten, eine Anpassung des Zinssatzes ist diesbezüglich nicht notwendig.

Die Lage ist als normale Wohnlage einzustufen.

- Zinserhöhend wirken:
- Anteil der Balkonfläche steht in keinem Verhältnis zur Wohnfläche
 - hohes Risiko an verdeckten Mängeln

Zinssenkend wirken: - sehr hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien

Anmerkung: Eine Teil der oben genannter Kriterien wurde bereits durch den Ansatz eines Risikoabschlages gewürdigt.

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

3,5 %

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 % (3,5%)
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

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

16.7 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m ²	5,90
02	* Wohnfläche in m ²	83,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	489,70
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	5.876,40
06	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.594,82
07	= jährlicher Reinertrag in €	4.281,58
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	744,73
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	3.536,85
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50

12	*	Vervielfältiger	18,39
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	65.042,69
14	+	anteiliger Bodenwert in €	21.277,97
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	86.320,66
16	-	25 % Risikoabschlag in €	21.580,17
17	=	Ertragswert in €	64.740,50

17 Vergleichswertverfahren

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

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.500,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.500,00 €/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 €/m ²	1.500,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	1,00
* Anpassung Ausstattung	0,90
* Anpassung Lage im Gebäude	1,00
* Anpassung Einheiten im Gebäude	0,89
* Anpassung fehlender Balkon	1,00
* Anpassung vermietet (besetzt)	0,94
= angepasster Wert in €/m ²	1.129,41

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.129,41
* Wohnfläche in m ²	83,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	93.741,03
- 25 % Risikoabschlag in €	23.435,26
= angepasster Vergleichswert in €	70.305,77

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Aufgrund der extremen Marktsituation und der damit verbundenen Preispolitik am Markt, wird bewusst auf eine Auswertung von Kaufpreisen/Kaufangeboten verzichtet, da sich hier eine Verzerrung der Werte ergeben könnte.

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 Wohneinheit liegt im 1. Obergeschoss eines Wohn-Hochhauses, das um 1967/69 erbaut wurde. Insgesamt hinterlässt das Gemeinschaftseigentum einen etwas überalterten aber weitgehend nutzbaren Eindruck. Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wurden zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren der Richtwert zugrunde gelegt. 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 ATP 7, Theodor- Heuss- Straße 50 in Wuppertal mit

70.000,00 €

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 24.01. 2022

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



Gebäudeansicht



Hauseingang