

---

**Verkehrswertgutachten  
zum Zwangsversteigerungsverfahren des  
Amtsgerichtes Wuppertal  
Az: 400 K 057/21**

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.



über das Teileigentum: ATP 153, Tiefgaragenstellplatz

10,80/10.000 Miteigentumsanteil  
Theodor- Heuss - Straße 50, 110  
42109 Wuppertal

Wertermittlungstichtag: 17.01.2022

**Verkehrswert: 10.500,00 €**

# Sachverständigenbüro Schürckämper

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 057/21

	Objektart	ATP 153, Tiefgaragenstellplatz
	Anschrift	Theodor- Heuss - Straße 50, 110 42109 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 26406, 10,80/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 6, Flurstück 1284, Größe 10.204 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	konnte nicht ermittelt werden	
Baujahr	um 1967/69	
Gebäudeangaben	Zwei Wohn- Hochhäuser mit dreizehn Geschossen, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen. Die Eigentümergemeinschaft umfasst: <ul style="list-style-type: none"><li>- je 65 Wohneinheiten</li><li>- 44 Tiefgaragen-Einstellplätzen</li><li>- 19 oberirdischen Stellplätzen (Sondernutzung)</li></ul>	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar dem Alter entsprechend	
Zustand Sondereigentum	- typische Tiefgarage - der Stellplatz ist nutzbar	
Lage allgemein	- Umgebung Wohnbebauung	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Miete)	60 €/Platz	
Verkehrswert	10.500,00 €	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	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Zustandsmerkmale	11
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
7	Annahmen und Vorbehalte	12
8	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
9	Baubeschreibung	15
9.1	Gebäudebeschreibung	15
10	Altlasten	15
11	Alterswertminderung	16
12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	16
12.1	Wert der schadhaften Bauteile	16
12.2	Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	17
12.3	Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	17
12.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	18
12.5	Risikoabschlag	18
13	Allgemeine Bewertung	18
14	Berechnung des Bodenwertes	19
15	Ertragswertverfahren	20
15.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	20
15.2	Eingangsgroßen	20
15.3	Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete	21
15.4	Bewirtschaftungskosten	21
15.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	23
15.6	Vervielfältiger	23
15.7	Berechnung des Ertragswertes	24
16	Vergleichswertverfahren	24
16.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	24
16.2	Eingangsgroßen	25
16.3	Ermittlung von Vergleichswerten	25
16.4	Berechnung des Vergleichswertes	28
17	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	28

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (3 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (28 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 68 Seiten**, davon 30 Seiten Text und 38 Seiten Anlagen.

## 1 Unterlagen

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

## 2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschosfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Theodor- Heuss- Straße 50, 110 42109 Wuppertal
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	Teileigentum, Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 153 bezeichnet (im Weiteren ATP 153)  Stellplatz in der Tiefgarage Theodor- Heuss- Straße 50, 110.  10,80/10.000 Miteigentumsanteil
<b>Sondernutzungsrechte</b>	nein
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Zwei Wohn- Hochhäuser mit dreizehn Geschossen, Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, um 1967/69 erbaut.  Die Eigentümergemeinschaft besteht aus: <ul style="list-style-type: none"><li>- je 65 Wohneinheiten</li><li>- 44 Tiefgaragen-Einstellplätzen</li><li>- 19 oberirdischen Stellplätzen (Sondernutzung)</li></ul>
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>17.01.2022</b>

<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>1. Ortsbesichtigung am 30.11.2021</p> <p>Die Ortsbesichtigung wurde abgebrochen, da die Eigentümerin nicht vor Ort erschien.</p> <p>2. Ortsbesichtigung am 07.12.2021</p> <p>Der Zugang wurde vom Verwalter ermöglicht. Die allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und die Tiefgarage konnten besichtigt werden.</p> <p>Trotz mehrfacher Versuche konnte kein Kontakt zur Eigentümerin hergestellt werden.</p> <p>Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei schriftlich fixiert.</p>
<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<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>
<b>Verwendung</b>	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkei-</p>

	ten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt extern und werden ggf. dem Gutachten beigelegt.
<b>Gewerbebetrieb</b>	nicht ersichtlich
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	konnte nicht ermittelt werden

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld								
Blatt		26406								
Bestands- verzeichnis	1	10,80/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Größe</td></tr><tr><td>Elberfeld</td><td>6</td><td>1284</td><td>10.204 m²</td></tr></table> Gebäude- und Freifläche, Theodor - Heuss - Str. 50, 110  verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 153 bezeichnet ...	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Elberfeld	6	1284	10.204 m²
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe						
Elberfeld	6	1284	10.204 m²							
	zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Mit diesem Teileigentum 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

Der Tiefgaragenstellplatz "ATP 153" befindet sich in der Tiefgarage der Eigentumsanlage Theodor-Heuss-Straße 50, 110. Die Anlage wurde vermutlich Mitte Ende der 60er Jahre errichtet. Die Umwandlung in Wohn- und Teileigentum 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 sind.



Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt von der östlichen Grundstücksgrenze her, über eine befestigte Zufahrt. Die Garage ist mit einer elektrischen Toranlage gesichert. 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 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p> <p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadt-</p>



	<p>gebiet 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 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</p>
--	--



Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar</li> <li>- erweiterte Einkaufsstrukturen, Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium in Barmen und Elberfeld</li> </ul>
---------------	---

## 6 Zustandsmerkmale

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossfläche rd. in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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.

### 6.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal keine Baulasten
Erschließungskosten	<p>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.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundbuch Abt. II	<p>lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung und Betreibung einer Transformatorenstation ...)</p> <p>Das eingetragene Recht dient der Erschließung des Grundstücks. Wertrelevante Belastungen sind hieraus nicht abzuleiten.</p>
Sondernutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Teileigentum ist <b>kein Sondernutzungsrecht</b> 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 Eigentums 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	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.</p>
Baugrund	<p>Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.</p>
baurechtliche Legalität	<p>Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.</p>
natur-schutzrechtliche Auflagen	<p>Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.</p>
Bodenordnung	<p>Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.</p>
Hausschwamm	<p>Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte.</p>
weitere Lasten	<p>Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.</p>

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

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

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt.

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

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


## 8 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Vergleichswertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von Wohn- und Teileigentum bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Objekte mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> 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/Teileigentum mit einem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche/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 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 Richtwertes ermittelt und hernach anteilig ausgewiesen</p>

## 9 Baubeschreibung

### 9.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes		Tiefgarage als Teil einer Wohnungseigentumsanlage
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich um 1967/69	
theoretisches Baujahr	1972	
Dachform	unterirdisch, begrünte Oberflächen	
Decke	Stahlbeton	
Treppen	Stahlbeton	
Außenwände	massiv	
Tor	elektrisch betriebene Rolllor-Anlage	
Stellplätze	offene Stellplätze mit Nummerierung (stimmt nicht mit der ATP Nummer überein)	

#### 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.

## 10 Altlasten

Die 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.

## 11 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.

## 12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

### 12.1 Wert der schadhaften Bauteile

#### Erläuterungen

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

“zum besseren Verständnis”

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



insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

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

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

## **12.2 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 gemäß Auskunft des WEG-Verwalters mit den vorhandener Rücklagen beseitigt werden können.

## **12.3 Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum**

Am Sondereigentum konnten keine wertrelevanten Schäden festgestellt werden.

## 12.4 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.

## 12.5 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Garage konnte besichtigt werden, das Gemeinschaftseigentum war allerdings nur an den zugänglichen Stellen einzusehen. Eventuell vorhandene Schäden konnten so eventuell 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

**5 %**

in Ansatz gebracht.

## 13 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Umgebung Wohnbebauung
--------------------	-------------------------

Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar dem Alter entsprechend
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- typische Tiefgarage - der Stellplatz ist nutzbar

## 14 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)	<b>280,00 €/m²</b>
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 <sup>2</sup>	280,00
/ Koeffizient Richtwert GFZ	1,18
* Koeffizient wertrelevante GFZ	1,11
= angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	263,39
* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	10.204,00
= Bodenwert in €	2.687.629,83
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	10,80
= <b>anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €</b>	<b>2.902,64</b>

## 15 Ertragswertverfahren

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

### 15.1 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.

### 15.2 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:

$$\begin{aligned} & \text{marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag} \\ ./ & \text{ nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{ marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag} \\ ./ & \text{ Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{ marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage} \\ * & \text{ Vervielfältiger} \\ = & \text{ Ertragswert der baulichen Anlage} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ = & \text{ vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)} \\ +/- & \text{ Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal-} \\ & \text{ len} \\ = & \text{ Ertragswert} \end{aligned}$$

### 15.3      **Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete**

Laut Marktbericht liegen die Mieten für TG-Stellplätze zwischen 45- und 75 €/Monat. Bei der Einschätzung der nachhaltigen Miete, ist die Nachfrage nach Stellplätzen im Einzugsgebiet ausschlaggebend. Aufgrund der kompakten Bebauung und der begrenzten Anzahl an öffentlichen Stellplätze dürfte die Nachfrage innerhalb des Wohngebietes relativ hoch sein.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

**60 €/Platz**

eingeschätzt.

### 15.4      **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	Anzahl der Stellplätze	1,00
03	Miete in €/Platz	60,00
04	Monate im Jahr	12,00
05	jährliche Instandhaltungskosten in €/Platz	88,00
06	Mietausfallwagnis in %	4,00
07	Berechnung der jährlichen Bewirtschaftungskosten	
08	Instandhaltungskosten in €	88,00
09	Mietausfallwagnis in €	28,80
10	Verwaltungskosten pauschal in € rd.	39,00
11	<b>Bewirtschaftungskosten gesamt in €</b>	<b>155,80</b>

Aufgrund des Modernisierungsgrades wurden die Bewirtschaftungskosten sachver-  
ständig angepasst.

## 15.5 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

Liegenschaftszinssätze für Garagen innerhalb von Wohnungseigentumsanlagen wurden im Marktbericht nicht ausgewiesen. In der Regel greift man auf die, für die Eigentumsanlage üblichen Zinsen zurück. Der Zins kann, wenn nötig, sachver-  
ständig angepasst werden

Der Liegenschaftszins für vermietetes Wohneigentum wird vom Gutachterausschuss im **Mittel mit 3,3 %** (+- 1,67) ausgewiesen. Dabei liegt die Spannbreite zwischen 1,0 % und 7,8 %.

Der Zins für die Anlage wurde mit

**3,5 %**

in Ansatz gebracht. Im Weiteren wird der Zins übernommen.

## 15.6 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:

$$V = \frac{1,035^{30} - 1}{1,035^{30} * (1,035 - 1)}$$

$$V = 18,39 \text{ gerundet}$$

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

## 15.7 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	60,00
02	* Anzahl der Stellplätze	1,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	60,00
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	720,00
06	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	155,80
07	= jährlicher Reinertrag in €	564,20
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	101,59
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	462,61
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	* Vervielfältiger	18,39
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	8.507,35
14	+ anteiliger Bodenwert in €	2.902,64
15	= vorläufiger Ertragswert in €	11.409,99
16	- 5 % Risikoabschlag in €	570,50
17	= <b>Ertragswert in €</b>	<b>10.839,49</b>

## 16 Vergleichswertverfahren

### 16.1 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.

## **16.2      Eingangsgrößen**

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von unteren, oberen und Mittelwerten an.

Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

- Mittelwert des relativen Vergleichspreises
- \*   Wohnfläche oder Stückzahl z.B. bei Garagen
- =   vorläufiger Vergleichswert
- + - Zu- und Abschläge
- =   Vergleichswert

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

## **16.3      Ermittlung von Vergleichswerten**

Nach Aussage des Gutachterausschusses werden Tiefgarageeinstellplätze zwischen 2.500,- € und 20.000,- € gehandelt. Der Mittelwert wird mit 10.400,- € angegeben. Es wurden 55 Fälle ausgewertet.

Die statistische Sicherheit ist mit 55 Fällen ausreichend gesichert, so dass der Wert von

**10.400,- €**

als Vergleich und zur Feststellung der Plausibilität übernommen werden kann.

## **Statistische Auswertung von Vergleichspreisen**

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde aus vergleichbaren Gebieten der letzten 5 Jahre vorgenommen, die der Sachverständigen zugänglich waren (Auskünfte von Maklern vor Ort, Internetangebote, Zeitungsangebote sowie eigene Datenbank). Die Preise wurden über den Index auf das Bewertungsjahr hin angepasst.

lfd. Nr.	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
01	10.500,00
02	13.300,00
03	9.800,00
04	10.700,00
05	9.500,00
06	10.000,00
07	7.300,00
08	10.600,00
09	10.500,00
10	9.000,00
Summe	101.200,00

Kaufpreise sind das Ergebnis konkreter Kaufverhandlungen. Sie bewegen sich daher in einer gewissen Spannbreite. Es sind hierbei auch gewisse Ausreißer zu vermerken. Diese so genannten Ausreißer werden mittels Berechnung der Standardabweichung eliminiert.

### Berechnung der Standardabweichung:

Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{\sum (x)^2}{n}}{n - 1}}$$

lfd. Nr.(n)	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (x)	X <sup>2</sup>
01	10.500,00	110.250.000,00
02	13.300,00	176.890.000,00
03	9.800,00	96.040.000,00
04	10.700,00	114.490.000,00
05	9.500,00	90.250.000,00
06	10.000,00	100.000.000,00
07	7.300,00	53.290.000,00
08	10.600,00	112.360.000,00
09	10.500,00	110.250.000,00
10	9.000,00	81.000.000,00

Summe	101.200,00	1.044.820.000,00
$\sum (x)^2$	10.241.440.000,00	
$\emptyset$ KP		10.120,00
$\emptyset$ Wfl.		10.120,00
$\sum(x)^2 : n$		1.024.144.000,00
$\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{n-1}$		2.297.333,33
√aus Formel		1.515,70
untere Spanne		8.604,30
obere Spanne		11.635,70

### Ausreißerprobe:

Alle Werte unter 8.604,30 €/m<sup>2</sup> und über 11.635,70 €/m<sup>2</sup> müssen als Ausreißer aus der statistischen Berechnung entfernt werden.

lfd. Nr.	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
01	10.500,00
03	9.800,00
04	10.700,00
05	9.500,00
06	10.000,00
08	10.600,00
09	10.500,00
10	9.000,00
Summe	80.600,00

Berechnung des neuen statistischen Mittelwertes:

neue Summe der Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	80.600,00
/ Anzahl der Kauffälle	8,00
= neuer statistischer Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	10.075,00

## 16.4 Berechnung des Vergleichswertes

neuer statistischer Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	10.075,00
+ 10 % Anpassung wegen hoher Nachfrage im maßgeblichen Bereich	1.007,50
- 5 % Sicherheitsabschlag in €	503,75
= Vergleichswert in €	10.578,75

## 17 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

### Zitat § 194 BauGB

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

### Definition

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

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Insgesamt mussten die speziellen Eigenschaften des jeweiligen Objektes als Sondereigentum und als Teil des Gemeinschaftseigentums berücksichtigt werden.

Sonder- und Gemeinschaftseigentum konnten z.T. besichtigt werden, beide sind, soweit sichtbar, in einem nutzbaren Zustand.

Insgesamt wurde für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren Kaufpreise der letzten Jahre herangezogen. Für die Ermittlung der Ertragswerte wurden marktübliche Eingangsgrößen wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze 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 des Tiefgarageneinstellplatzes ATP 153, Theodor- Heuss- Straße 50, 110 in Wuppertal mit

**10.500,00 €**

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 25.01. 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



Blick auf die Tiefgarage