

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 073/22

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 Wohneigentum:	ATP 2 Wohnung mit Dachterrasse und Loggia im Obergeschoss 334/1.000 Miteigentumsanteil Heinrich-Böll-Straße 261 42277 Wuppertal
Wertermittlungstichtag:	07.11.2023
Verkehrswert:	100.000,00 €

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 073/22

	Objektart	Wohneigentum ATP 2 Wohnung mit Dachterrasse und Loggia im Obergeschoss
	Anschrift	Heinrich-Böll-Straße 261 42277 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Langerfeld, Blatt 6064, 334/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Langerfeld, Flur 458, Flurstück 215, Größe 914 m²
Belastungen / Rechte	keine	
Nutzung	nicht bekannt	
Wohnfläche	rd. 129 m²	
Baujahr	vermutlich ca. 1982	
Gebäudeangabe	Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Dachterrasse, Flachdach und Keller. Das Objekt besteht aus zwei Einheiten, eine Einheit (ATP 1) wird gewerblich genutzt.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- Das Objekt konnte nur von der Straße her in Augenschein genommen werden. - optisch vernachlässigter Zustand	
Zustand Sondereigentum	- nicht bekannt - Das Objekt konnte lediglich von der Straße her in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.	
Lage allgemein	- überwiegend kompakte Wohnbebauung im Umfeld - nördlich Gewerbebebauung - östlich angrenzend alte Nordbahntrasse (Radweg)	
Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Liegenschaftszins	4,00 %	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m²	
Verkehrswert	100.000,00 € Bewertungsstichtag 07.11.2023	

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	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	10
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung	14
10.2	Beschreibung des Sondereigentums	15
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	18
13.1.1	Erläuterungen	18
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	20
13.1.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	20
13.2	Altlasten	20
13.3	Risikoabschlag	21
13.4	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	21
14	Allgemeine Bewertung	23
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	23
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	25
16.2	Eingangsgrößen	25
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	26
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	26
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	27
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	28
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	28
16.8	Berechnung des Ertragswertes	29
17	Vergleichswertverfahren	30
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	30
17.2	Eingangsgrößen	30
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	31
17.4	Berechnung des angepassten Vergleichswertes	31
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	32

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seiten)
- 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 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (2 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 (11 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 53 Seiten, davon 33 Seiten Text und 20 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 Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Heinrich-Böll-Str. 261 42277 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	Wohneigentum gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 (im Weiteren ATP 2 genannt) Wohnung mit 4 Zimmern, Bad, WC, AK, Diele, Flur, Küche, Dachterrasse und Loggia im Obergeschoss 334/1.000 Miteigentumsanteil
Gemeinschaftseigentum	Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Dachterrasse, Flachdach und Keller. Das Objekt besteht aus zwei Einheiten, eine Einheit (ATP 1) wird gewerblich genutzt.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	07.11.2023
Ortsbesichtigung	07.11.2023 Teilnehmer: - der Sachverständige Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei schriftlich fixiert. Der Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht. Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des äußeren Anscheins bestimmt.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. § 6 Abs. 2 der ImmoWertV findet entsprechend keine Anwendung.
Gewerbebetrieb	augenscheinlich ja (ATP 1), ob die Räumlichkeiten noch entsprechend genutzt werden ist nicht bekannt
Zubehör	Ob in der ATP 2 Zubehör vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden. Auf dem Grundstück stehen diverse Maschinen und Ausrüstungsgegenstände. Ob diese Gegenstände zum Teileigentum ATP 1 zählen, konnte nicht geklärt werden.
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	nicht bekannt

Sondernutzungsrechte	nein
Energieausweis	nicht bekannt

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Langerfeld			
Blatt		6064			
Bestandsverzeichnis		334/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
		Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
		Langerfeld	458	215	914 m²
		Gebäude- und Freifläche, Heinrich-Böll-Str. 261			
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung mit Dachterrasse nebst Loggia und Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.			
Belastungen					
Abt. II	9	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung



Das Sondereigentum ATP 2 ist Teil einer Mischimmobilie mit zwei Geschossen, Unterkellerung, Flachdach und drei Garagen. Im Objekt befinden sich insgesamt zwei Einheiten, wobei die Einheit 2 als Wohneigentum und die Einheit 1 als Teileigentum ausgewiesen wurde. Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren (gemäß Bauakte 1982), in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2003/2004 in Wohn- und Teileigentum umgewandelt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km² und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes. Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen. Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen. Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger 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 zusammen geschlossen. Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Quartier	Osten Oberbarmen Nächstebreck-Ost
---------------------	---------------------------------------	---

Aussagen zum Wohn-Quartier	Fläche in km ²	1,08
	Bevölkerung	6.242
	davon weiblich	2.986
	davon männlich	3.256
	davon Ausländer	2.467
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²)	5.780
	Ausländeranteil (in v.H.)	39,5
	sozialvers. Beschäftigte	2.400
	Arbeitslose	404
	Leistungsempfänger nach dem SGB II 1.069	
	Schulen	2
	davon Grundschulen	0
nähere Umgebung	zugelassene Kfz privater Halter	2.035
	- überwiegend kompakte Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre	
	- nördlich Gewerbegebiet	
Verkehrsanbindung	- unmittelbar angrenzend alte Nordbahntrasse (Radweg)	
	Autobahnanschluss Barmen (A 1, AS Langerfeld) ca.	1,4 km
	Bushaltestelle ca.	0,1 km
	S-Bahn-Haltestelle ca.	1,2 km
	Intercity Wuppertal-Elberfeld ca.	8,4 km
	Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	50 km
Parkplätze	Flughafen Köln ca.	61 km
	Im öffentlichen Straßenraum diverse Stellplätze.	
Immissionen	Die Heinrich-Böll-Straße liegt in vorbezeichneter Höhe, in einem Wohngebiet und ist normal frequentiert, entsprechende Immissionen sind im Richtwert ausreichend gewürdigt. In der amtlichen Erfassung der Lärmimmissionen ist die Straße, in vorbezeichneter Höhe, nicht erfasst.	
Infrastruktur	- Gesamt- und Grundschule, Kindergarten sind fußläufig erreichbar, - weiterführende Schulen im Bezirk bzw. im Stadtgebiet - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium, großflächige Einkaufszentren befinden sich in Barmen und Elberfeld und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.	
Insgesamte Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als mittlere Wohnlage, im Sinne des Wuppertaler Mietspiegels, eingeordnet werden.	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:
--------------------------	--

	- Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan Nr. 215 - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan MI - Abgeschlossenheit Az.: 105.27-2781/03
	Anmerkung zu Aussagen der Behörden Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich usw. nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist der Sachverständige im Rahmen der Bewertung innerhalb der Zwangsversteigerung nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.
Erschließung	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 Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszu- schnitt	- unregelmäßig - Tiefe ca. 15-30 m - Breite max. ca. 40 m
Topographie	- überwiegend eben

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle nachfolgenden Berechnungen sind grob überschlägig und beruhen auf der Darstellung in der Flurkarte bzw. den vorliegenden amtlichen Unterlagen.

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

gesamte Geschossfläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
459	914	0,50

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage der Flurkarte im Maßstab 1:1.000, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Zugang nicht möglich war. Eine Besichtigung war entsprechend nur von außen möglich.

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) 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 aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet.

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 Wertermittlungsverfahren	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 von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich in der Regel das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m ² Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel werden Eigentumswohnungen hier mit ihrem Preis je m ² Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet
Ertragswertverfahren	Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel festgestellt werden. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen überwiegend den Kriterien von Mietwohnungen entsprechen. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes 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 nur in Ermangelung anderer geeigneter Verfahren Grundlage eines Verkehrswertes sein können.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert für Wohn- und Teileigentum am sinnvollsten vom Vergleichswert abgeleitet wird. Dabei ist es unerheblich ob der Wert aus dem indirekten (Marktbericht)- oder direkten Vergleich abgeleitet wird. Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich als Ergänzung und der Plausibilität wegen. Der Sachwert wird vernachlässigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind. Der Bodenwert der Gesamtanlage wird anteilig ausgewiesen.

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung

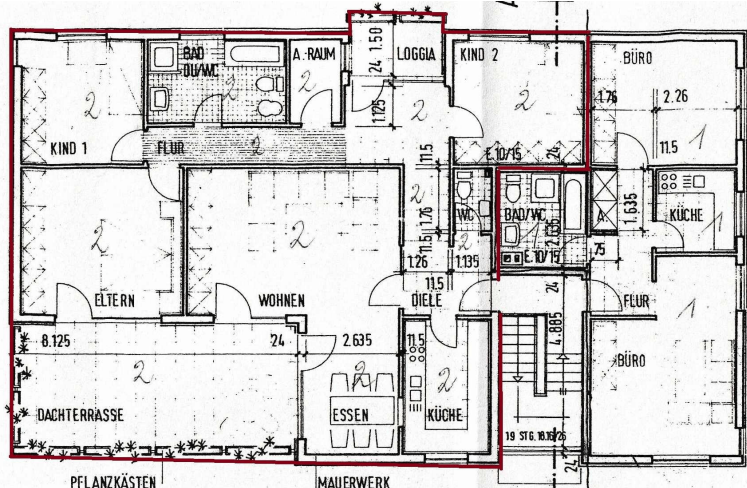
Das Grundstück konnte nur von der Straße her in Augenschein genommen werden.

Art des Gebäudes		Wohn- und Geschäftshaus
Konstruktionsart	Massivbau	
Baujahr	vermutlich ca. 1982	

theoretisches Baujahr gemäß aktuellem Zustand	1983
Keller	Teilunterkellerung (gemäß Plan)
Dachform	Flachdach
Dachkonstruktion	vermutlich massiv
Dacheindeckung	vermutlich Bitumendachbahnen
Decken	vermutlich Stahlbeton
Treppen	vermutlich Stahlbeton
Hausflur	Eingang Metalltür mit fest stehendem Seitenteil, Glasbausteine
Außenwände	soweit ersichtlich massives Mauerwerk
Fassade	Putz und Anstrich, Eternitschindeln
Innenwände	nicht bekannt
Fenster	soweit ersichtlich, überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	nicht bekannt
Balkon, Terrasse	Dachterrasse
Wärme- und Schallschutz	vermutlich entsprechend dem Baujahr
Gemeinschaftsräume	Heizungs-, Wasch- und Trockenraum (gemäß Plan)
gemeinschaftliche Außenanlagen	Versorgungsleitungen, befestigte Zufahrt / Wege usw.

10.2 Beschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss
Nutzfläche	rd. 129 m ² gemäß Aufteilungsplan Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Räume in den Bauunterlagen bemaßt sind. Die Feststellung der relevanten Flächen erfolgt daher grob überschlägig.

Das Objekt hat gemäß Teilungsplan folgende Räume	Raumbezeichnung	Nutzfläche in m²
	Wohnen/Essen	35,71
	Eltern	19,94
	Kind 1	12,92
	Bad/WC	9,44
	Abstellraum	3,32
	Flur	12,55
	Küche	9,36
	WC	2,00
	Diele	7,99
	Kind 2	13,09
	Gesamt	126,32
	- Putzabzug 3 % in m²	3,79
	Wohnfläche nach DIN	122,53
	Loggia zu 1/2	1,94
	Dachterrasse zu 1/4	4,59
	Gesamt	129,06
Grundriss gemäß Aufteilungsplan		
Grundrissgestaltung	gemäß Plan praktisch (aktueller Grundriss nicht bekannt)	
Fußböden	vermutlich Estrich	
Fußbodenbeläge	nicht bekannt	
Eingangstür	nicht bekannt	

Innentüren	nicht bekannt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit sichtbar)
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Decken	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
sanitäre Installation	Bad und Gäste-WC (gemäß Plan) Ausstattung nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt

Hinweis:

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

11 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, Eingangsüberdachung, befestigte Zufahrt, befestigte Wege, Zaun usw.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr	1983
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	40

Erläuterung

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

Weiter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der mangelnden Pflege und Instandhaltung, der Alterungsprozess des Gebäudes schneller voranschreitet als normal üblich. Der Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer musste daher sachverständig angepasst werden.

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

13.1.1 Erläuterungen

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

“zum besseren Verständnis”

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

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung 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.

13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

Festgestellter Reparaturrückstau wird bei der Bewertung von Wohneigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass weder Gemeinschafts- noch Sondereigentum besichtigt werden konnten und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel/Schäden nur äußerlich erkennbar waren. Es wurden folgende Baumängel und Schäden festgestellt:

- großflächige Putzschäden/Fertigstellungsmängel
- Mauerwerkschäden
- malermäßige Erneuerung
- Müllbeseitigung
- Entsorgung von alten Geräten und Kfz
- Abbau des Gerüsts
- Bauschuttentsorgung
- diverse Kleinarbeiten

Die Kosten für oben genannte Arbeiten werden grob überschlägig mit 16.000,00 € veranschlagt. Davon entfallen auf die ATP 2:

Wert Baumängel gesamt in €	16.000,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertende ATP	334,00
= anteiliger Wert Baumängel der zu bewertenden ATP in €	5.344,00

13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass weder Gemeinschafts- noch Sondereigentum besichtigt werden konnten und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel/Schäden nicht erkennbar waren.

Das hieraus entstehende finanzielle Risiko wird an anderer Stelle ausreichend gewürdigt.

13.1.4 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.

Es konnte kein WEG Verwalter festgestellt werden. Der Sachverständige muss aufgrund der Aufteilung des Eigentums davon ausgehen, dass es keine ausreichenden Rücklagen gibt. Jeder potentielle Eigentümer muss daher mit erhöhten Risiken bezüglich der Instandhaltung rechnen.

Der Sachverständige setzt daher einen Sicherheitsabschlag von kumuliert

10 %

an.

13.2 Altlasten

Von der Stadt Wuppertal wurde folgende Auskunft erteilt (vollständige Auskunft siehe Anlage 6):

Das Grundstück ist als Verdachtsfläche / altlastenverdächtige Fläche (Herstellung vom techn. Kunststoffen, Herstellung von sonstigen Gummiwaren und Herstellung von Anstrichmitteln, Druckfarben und Kitten ⇒ Branche der Erhebungs-kategorie 1) in der Erfassung schädlicher Bodenveränderungen geführt.

Daher werden sobald ein baurechtliches Verfahren etc. mit Eingriffen in den Boden oder in das ggf. belastete Bauwerk gestellt wird, von der Unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen gefordert werden. Ähnliches gilt bei planungsrechtlichen Verfahren z.B. Bauleitplan. Der Untersuchungsbedarf (Recherche, Bohrungen, Analysen etc.) wird auf das jeweilige Vorhaben abgestimmt.

Aufgrund dieser Auskunft erhöht sich das Risiko für jeden potentiellen Erwerber. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag in Höhe von

10 %

in Ansatz gebracht.

13.3 Risikoabschlag

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Die Wahrscheinlichkeit das Baumängel- und Bauschäden aus diesem Grund nicht berücksichtigt werden konnten, ist, schon aufgrund des Alters und der gewerblichen Nutzung, relativ hoch.

Aufgrund des oben genannten finanziellen Risikos wird ein Sicherheitsabschlag von

20 %

veranschlagt.

13.4 Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal keine wertrelevanten Baulasten.
-----------	--

Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen Anmerkung: Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Sonder- nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist kein Sonder- nutzungsrecht verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums- anteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum, vor allem ohne Innenbesichtigung, nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewähr hierfür kann nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
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
Mietpreis- bindung	nein
Hausschwamm	nicht ersichtlich
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend kompakte Wohnbebauung im Umfeld - nördlich Gewerbebebauung - östlich angrenzend alte Nordbahntrasse (Radweg)
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- Das Objekt konnte nur von der Straße her in Augenschein genommen werden. - optisch vernachlässigter Zustand
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- nicht bekannt - Das Objekt konnte lediglich von der Straße her in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung wurde nicht ermöglicht.
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- keine Versorgung im unmittelbaren Umfeld - Einkaufs- und Dienstleistungsstrukturen befinden sich hauptsächlich in Oberbarmen - im fußläufig erreichbaren Umfeld befinden sich eine Gesamtschule, Grundschule, Kindergärten - weiterführende Schulen, großflächige Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk bzw. im Stadtgebiet
Straßenanbindung	- über Anwohner- und Durchgangsstraßen zur A 1 - über Rauental nach Oberbarmen
Öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestellen ca. 0,1 km - Schwebebahn Oberbarmen, Berliner Platz - S-Bahn Oberbarmen, Berliner Platz
Gesamteinschätzung	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um gewerblich genutztes Teileigentum in einem Objekt mit zwei Einheiten. Das Gebäude wurde vermutlich Anfang der 80er Jahre errichtet. Zum Ausbauzustand kann an dieser Stelle nichts ausgeführt werden. Die Lage ist als mittlere Großstadtlage einzuschätzen.

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

Zitat:

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

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV 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.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks einen Richtwert von 50,00 €/m² aus.

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)	60,00 €/m²
Richtwertgebiet	Nr. 1906
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr) gem. BauGB
Nutzungsart	Gewerbe

Gemäß Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück nicht in einem Gewerbe- sondern in einem Mischgebiet, an das ein Gewerbegebiet anschließt. Im Weiteren wird daher der Richtwert des angrenzenden Richtwertgebietes zur Wertfeststellung herangezogen.

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2018)	255,00 €/m²
Richtwertgebiet	Nr. 1905
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr) gem. BauGB
Nutzungsart	MI
Geschosse	I-II
Grundstücksgröße	800 m ²

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	zwischen MI und G	Anpassung 20 %
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	gemischt	vergleichbar/wertneutral
Geschosszahl	II Geschosse	vergleichbar/wertneutral
Grundstücksgröße	914	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	255,00
* Anpassungsfaktor Lage/Nutzung	0,80
= angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	204,00
Grundstücksgröße in m ²	914
= Bodenwert gesamt in €	186.456,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	334,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	62.276,30

16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

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

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

16.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)
./. nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
= marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)
./. Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)
= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage
* Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)
= Ertragswert der baulichen Anlage
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)
+/- Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
= Ertragswert

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Die übliche Miete auf dem freien Wohnungsmarkt von Wuppertal, in vergleichbarer Lage, liegt zwischen 5,44 €/m² und 7,57 €/m², wobei der Mittelwert bei 6,46 €/m² liegt.

Grundlagen der Einstufung im Mietspiegel:

- Wohnungen, die von 1978 - 1994 bezugsfertig waren
- Wohnungen über 90 m²
- Wohnungen mit Bad/WC
- normale Lage

Eigene Marktrecherchen und Mietangebote wurden vernachlässigt, da die aktuellen Werte nicht mehr mit dem Markt konform gehen. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Kriterien wird eine Miete von

6,50 €

als nachhaltig erzielbar angesetzt.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit

rd. 129 m²

ermittelt.

16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Zitat

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert (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.

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

19 %

veranschlagt.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszins für Wohneigentum wird vom Gutachterausschuss im **Mittel mit 2,9 % (+-1,49)** ausgewiesen. Dabei liegt die Spannbreite zwischen 0,5 % und 7,3 %. Es wurden insgesamt 149 Kauffälle ausgewertet. Dabei wird von folgenden Merkmalen ausgegangen:

- Miete 6,65 €/m² (4,50 - 10,70)
- mittlere Restnutzungsdauer 39 Jahre (25-65)
- Wohn/Nutzfläche 65 m² (22-132)

Zinserhöhend wirken:

- Lage am Rand eines Gewerbegebietes
- gewerbliche Nutzung
- keine Besichtigung möglich (schon im Risikoabschlag gewürdigt)

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

4,0 %

angesetzt.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

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

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

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (4,0 %)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (40 Jahre)
 $q = 1 + p/100$ (1,04)

Berechnung:
$$V = \frac{1,04^{40} - 1}{1,04^{40} * (1,04 - 1)}$$

$V = 19,79$ gerundet

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

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m ²	6,50
02	* Nutzfläche in m ²	129,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	838,50
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	10.062,00
06	- jährliche Bewirtschaftungskosten pauschal 19 % in €	1.911,78
07	= jährlicher Reinertrag in €	8.150,22
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	2.491,05
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	5.659,17
10	Restnutzungsdauer in Jahren	40
11	Liegenschaftszinssatz in %	4,00
12	* Vervielfältiger	19,79
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	111.994,93
14	+ anteiliger Bodenwert in €	62.276,30
15	= vorläufiger Ertragswert in €	174.271,23
16	- 10 % Sicherheitsabschlag wegen Altlastenverdacht in €	17.427,12

17	-	10 % Sicherheitsabschlag wegen nicht nachweisbarer Rücklagen in €	17.427,12
18	-	20 % Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung in €	34.854,25
19	-	Wert der Bauschäden	5.344,00
20	=	Ertragswert in €	99.218,74

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 entsprechende begründete Anpassung herbeigeführt werden.

17.2 Eingangsgrößen

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

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

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

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

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

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert vor.

Der Immobilienrichtwert wird wie folgt genannt:

- Stichtag 01.01.2023
- Baujahr 1970
- Wohnfläche 70-89 m²
- Ausstattung mittel (mit Bad/WC, mit Heizung)
- normale Wohnlage
- mit Balkon
- Lage im EG
- im Preis ist keine Garage enthalten
- Wiederverkauf
- Wohneinheiten 7-9
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes

Ausgangswert in €/m ²	1.640,00
* Umrechnungsfaktor Alter	1,03
* Umrechnungsfaktor Wohnfläche	1,08
* Umrechnungsfaktor Anzahl der Wohneinheiten	1,01
* Umrechnungsfaktor Geschosslage	0,99
* Umrechnungsfaktor Ausstattung	1,00
* Umrechnungsfaktor Balkon (vorhanden aber ohne Wohnwert)	0,93
* Umrechnungsfaktor Mietsituation	1,00
* Umrechnungsfaktor Randlage Gewerbeobjekt	0,80
= bereinigter Wert in €/m ²	1.357,17

Der Wert ist vorbehaltlich des Abzuges der Anomalien (Reparaturrückstau, Risikoabschlag) zu verstehen. Die Lage am Rand eines Gewerbeobjektes wurde mit einer Anpassung von 20 % (Faktor 0,80) berücksichtigt.

17.4 Berechnung des angepassten Vergleichswertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.357,17
* Wohnfläche in m ²	129,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	175.074,93
- 10 % Sicherheitsabschlag wegen Altlastenverdacht in €	17.507,49
- 10 % Sicherheitsabschlag wegen nicht nachweisbarer Rücklagen in €	17.507,49

-	20 % Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigungsmöglichkeiten in €	35.014,99
-	Wert der Bauschäden	5.344,00
=	angepasster Vergleichswert in €	99.700,96

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde vernachlässigt, da die Angebote immer noch nicht den eingebrochenen Markt berücksichtigen.

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.

Das zu bewertende Wohneigentum liegt im Obergeschoss einer zweigeschossigen Mischimmobilie der 1980er Jahre. Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert für das Wohneigentum ATP 2, Heinrich-Böll-Str. 261 in Wuppertal, mit

100.000,00 €

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 28.12.2023

Bernd Schürkämper

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

Anlage 1



Foto 1: Gebäudeansicht von der Straße



Foto 2: Gebäudeansicht von der Straße



Foto 3: Ansicht von der Seite