

Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 081/23 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

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 4
Zwei-Zimmer Wohnung
im 1. Obergeschoss rechts
96/1.000 Miteigentumsanteil
Ewaldstraße 7
42107 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 09.11.2023

Verkehrswert: 44.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K081/23

	Objektart	Wohneigentum ATP 4 Zwei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
	Anschrift	Ewaldstraße 7 42107 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 39951, 96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 83, Flurstück 37, Größe 182 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	konnte nicht ermittelt werden	
Nutz-/Wohnfläche	rd. 49 m ² gemäß Planungsunterlagen	
Baujahr	Anfang des 20ten Jahrhunderts	
Gebäudeangaben	Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Obergeschossen und ausgebautem Mansarddach, das vermutlich Anfang des 20ten Jahrhundert, in geschlossener Reihe erbaut wurde.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar in einem überwiegend nutzbaren Zustand	
Ausstattung Sondereigentum	Fenster	soweit ersichtlich überwiegend Isolierglasfenster
	Sanitär	Bad/WC (gemäß Aufteilungsplan)
	Elektrik	nicht bekannt
	Heizung	nicht bekannt
	Zustand	nicht bekannt
Lage allgemein	- Umgebung geschlossene Wohn- und Mischbebauung - mittlere Wohnlage	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Miete)	6,40 €/m ²	
Verkehrswert	44.000,00 €	Bewertungstichtag 09.11.2023

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
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7	Annahmen und Vorbehalte	12
8	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	12
9	Baubeschreibung	14
9.1	Gebäudebeschreibung	14
9.2	Wohnungsbeschreibung	15
10	Außenanlagen	17
11	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	17
12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
12.1	Wert der schadhafte Bauteile	17
12.1.1	Erläuterungen	17
12.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	18
12.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
12.1.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	19
12.2	Altlasten	20
12.3	Risikoabschlag	20
12.4	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	20
13	Allgemeine Bewertung	21
14	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	22
15	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	23
15.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	23
15.2	Eingangsgroßen	24
15.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	24
15.4	Aufteilung der Nutz-/Wohnflächen	25
15.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	25
15.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	26
15.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	26
15.8	Berechnung des Ertragswertes	27
16	Vergleichswertverfahren	28
16.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	28
16.2	Eingangsgroßen	28
16.3	Ermittlung von Vergleichswerten	29
17	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	30

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- 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 (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (10 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 50 Seiten, davon 32 Seiten Text und 18 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

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Ewaldstraße 7 42107 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	Wohneigentum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet (im Weiteren nur noch ATP 4) Wohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur im 1. Obergeschoss gelegen 96/1.000 Miteigentumsanteil
Sondernutzungsrechte	Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. SN4 be- zeichnet.
Gemeinschaftseigentum	Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Ober- geschossen und ausgebautem Mansarddach, das ver- mutlich Anfang des 20ten Jahrhundert, in geschlossener Reihe erbaut wurde.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungstichtag	09.11.2023
Ortsbesichtigung	Ortstermin 09.11.2023 Teilnehmer: der Sachverständige Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert. Der Zugang zum Gemeinschaftseigen- tum, soweit zugänglich, wurde von einer Mieterin ermög- licht.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
Verwendung	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
Anwendungsbereich	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>
Gewerbebetrieb	nicht bekannt
Zubehör	nicht bekannt
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	nicht bekannt
Energieausweis	konnte nicht ermittelt werden

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben zu a.) im Auftrag

Grundbuch von		Elberfeld						
Blatt		39951						
Bestandsverzeichnis (Auszug)	1	96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		<table><thead><tr><th>Gemarkung</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>Elberfeld</td><td>83</td><td>37</td><td>182 m²</td></tr></tbody></table> <p>Gebäude- und Freifläche, Ewaldstraße 7</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.</p> <p>Mit dem hier gebuchten Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. SN 4 bezeichneten Abstellraum im 3. Obergeschoss verbunden.</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Elberfeld	83
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe					
Elberfeld	83	37	182 m ²					
Belastungen								
Abt. II	3	Zwangsversteigerungsvermerk						
Abt. III		nicht wertrelevant						

4.2 Vorhandene Bebauung



Das zu bewertende Wohneigentum befindet sich in einem viergeschossigen Wohnhaus und ausgebautem Mansarddach, das vermutlich Anfang des 20ten Jahrhunderts, in geschlossener Reihe erbaut wurde.

Der Zugang erfolgt über einen mittig gelegenen Hauseingang, direkt von der Straße her. Vom zentralen Hausflur gelangt man, über eine Treppenanlage, in die Geschosse, die als Zweispänner ausgelegt sind.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

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

	<p>Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.</p> <p>Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43.</p> <p>An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.</p> <p>Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn.</p> <p>Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen.</p> <p>Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.</p>
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Quartier Entfernung zum Zentrum von Elberfeld ab ca.	nordwestlich Elberfeld Mitte Elberfeld Ostersbaum 1,6 km
---------------------	--	---

Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2022)	Fläche in km ²	1,38
	Bevölkerung	15.763
	davon weiblich	7.833
	davon männlich	7.930
	davon Ausländer	5.330
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²)	11.422
	Ausländeranteil (in v.H.)	33,8
	sozialvers. Beschäftigte	5.809
	Arbeitslose	1.116
	Leistungsempfänger nach dem SGB II	2.989
	Schulen	4
	davon Grundschulen	3
	zugelassene Kfz privater Halter	5.547
nähere Umgebung	Wohn- und Mischbebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 34) ca.	1,1 km
	Bushaltestelle ab ca.	0,1 km
	S-Bahn-Haltestelle ca.	2,4 km
	Schwebebahn ca.	1,7 km
	Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca.	3,4 km
Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	42 km	
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.	
Immissionen	Das Objekt liegt nicht in einer erfassten Immissionszone.	
	Die Luftbelastung wurde als "mäßig gering" eingeordnet.	
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundschule und weiterführende Schulen im erweiterten Umfeld. - sonstige Schulen und Kindergärten im Stadtgebiet 	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - weitere Einkaufsstrukturen, Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium im Stadtgebiet 	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

	<p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan 101A - Flucht- und Baulinienplan - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Mischbebauung
Erschließung	<p>Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Ewaldstraße, im maßgeblichen Bereich, als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	- fast dreieckig
Topographie	leichtes Gefälle entsprechend dem Straßenverlauf

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
764	182	4,20

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage des Teilungsplans, 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.

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.

In diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

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 Überprüfung war nicht möglich.

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.

8 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes


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

Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	<p>Für die Bewertung von Wohn- und Teileigentum bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Objekte mit ihrem Preis je m² Wohnfläche bzw. je Einheit gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel wird Wohneigentum mit einem Preis je m² 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 (§§ 27-34 ImmoWertV)	<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 (§§ 35-38 ImmoWertV)	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 zugeordne-

	<p>ten 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, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Vergleichswert abgeleitet wird.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt zusätzlich, als Ergänzung und der Plausibilität wegen.</p> <p>Der Sachwert bleibt unberücksichtigt, da wertrelevante Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens (§§ 40-45 ImmoWertV) ermittelt.</p>

9 Baubeschreibung

9.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes		Mehrfamilienhaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vor 1918	
Keller / Untergeschoss	ja	
Kellertreppen	vermutlich massiv	
Kellerdecken	vermutlich massiv	

Dachform	Mansarddach
Dacheindeckung	Schindeln/Pfanneneindeckung
Dachkonstruktion	Holz
Decken	vermutlich Holzbalken / massiv
Treppen	geschlossene Holztreppekonstruktion
Treppenabsätze	Holz
Hausflur	Eingang ältere Aluminium-Tür mit Glasausfachung Wände Putz mit Anstrich Treppengeländer Holz mit Anstrich Boden EG Fliesen
Außenwände	massiv
Fassade	Putz mit Anstrich und Ornamenten
Türen	Wohnungseingänge Holz- Kassetentüren mit Anstrich
Fenster	soweit ersichtlich überwiegend Isolierglasfenster
Heizung	nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz	dem Baujahr entsprechend

9.2 Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss	
Wohnfläche	ca. 48,53 m ² Wohnfläche gemäß Bemaßung im Aufteilungsplan	
Das Eigentum hat gemäß Teilungsplan folgende Räume	Raumbezeichnung gemäß Teilungsplan	Nutz-/Wohnfläche im m ²
	Schlafen	15,98
	Wohnen	17,16
	Bad	3,23
	Diele	4,42
	Küche	7,74
	gesamt	48,53

<p>Grundriss</p>	
<p>Grundrissgestaltung</p>	<p>unpraktisch, mit vielen Diagonalen</p>
<p>Belichtung</p>	<p>Wohnen und Schlafen nach Norden</p>
<p>Fußböden</p>	<p>nicht bekannt</p>
<p>Fußbodenbeläge</p>	<p>nicht bekannt</p>
<p>Eingangstür</p>	<p>Holz- Kassettenür mit Anstrich</p>
<p>Innentüren</p>	<p>nicht bekannt</p>
<p>Wandbekleidungen</p>	<p>nicht bekannt</p>
<p>Decken</p>	<p>nicht bekannt</p>
<p>Elektroinstallation</p>	<p>nicht bekannt</p>
<p>sanitäre Installation</p>	<p>Bad/WC (gemäß Plan)</p>
<p>Heizung</p>	<p>nicht bekannt</p>
<p>Heizkörper</p>	<p>nicht bekannt</p>

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 verwend-

ten 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 Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

10 Außenanlagen

Diverse Anschlüsse und Leitungen, befestigte Flächen, Einfassungen, usw.

11 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr	1973
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

12.1 Wert der schadhafte Bauteile

12.1.1 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 schadhafte 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.

12.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Am Sondereigentum konnten keine Schäden festgestellt werden, da der Zugang nicht möglich war (siehe hier Risikoabschlag).

12.1.3 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.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Schäden festgestellt:

- diverse Putz- und Anstrichschäden
- Eingangstreppe aufarbeiten
- Klingelanlage (z.T. ohne Funktion)
- diverse Kleinarbeiten

Die oben genannten Schäden sind altersbedingt und unterliegen der üblichen Instandhaltung.

12.1.4 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.

Ein Verwalter konnte nicht ermittelt werden. Es können daher keine Aussagen zur finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft getroffen werden. Aufgrund dessen wird ein Sicherheitsabschlag von

5 %

in Ansatz gebracht

12.2 Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt, Altlastenkataster, ist das Grundstück **nicht** im Altlastenkataster verzeichnet. Im Weiteren wird, vorbehaltlich spezieller (Fachbereich Altlasten) Untersuchungen, von Altlastenfreiheit ausgegangen.

12.3 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. 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. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Besichtigung des Sondereigentums nicht möglich war.

Der Sicherheitsabschlag wird aus oben genannten Gründen kumuliert mit

20 %

in Ansatz gebracht.

12.4 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 Baulasten.
Erschließungskosten	Erschließungsbeiträge nach BauGB § 127 fallen aktuell nicht mehr an.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Einträge
Sondernutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum SN 4 im 3.Obergeschoss verbunden.

Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteile festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude als Ganzes wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
natur-schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein sehr geringer Teil der Liegenschaft beachtet werden konnte.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

13 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Umgebung geschlossene Wohn- und Mischbebauung - mittlere Wohnlage
--------------------	--

Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar in einem überwiegend nutzbaren Zustand
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- nicht bekannt

14 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 folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)	265,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 1458
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischgebiet
GFZ	1,5
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Ewaldstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 4,2	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	265,00
/ Koeffizient Richtwert- GFZ	1,18
* Koeffizient Objekt- GFZ	1,52
* Größe in m ²	182
= Bodenwert in €	62.126,78

Die GFZ wurde auf 2,4 begrenzt, da höhere Bodenwerte am Markt nicht durchsetzbar sind.

Davon entfallen auf die zu bewertende ATP 4

Bodenrichtwert gesamt in €	62.126,78
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteile der zu bewertenden ATP	96,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	5.964,17

15 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

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 ohne Bedeutung.

15.2 Eingangsgroßen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgroßen 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

15.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Im Mietspiegel wird eine Miete von 5,61 bis 7,57 €/m² (6,44) Wohnfläche genannt.

Folgende Kriterien werden ausgewiesen:

- Wohnungen, die vor 1948 bezugsfertig waren
- mit Heizung, mit Bad/WC
- Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche
- normale Lage
- Mittelwert 6,44

Eigene Marktrecherchen haben ergeben, dass vergleichbare Objekte (Umkreis bis 1 km) **ungefiltert**, zwischen 5,50 und 8,90 €/m², am Markt angeboten werden. Auf eine Angebotsauswertung wurde bewusst verzichtet, da die Angebote derzeit unrealistisch und spekulativ sind.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Merkmale hält der Sachverständige eine **Miete** von

6,40 €/m²

für nachhaltig erzielbar.

15.4 Aufteilung der Nutz-/Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit

rd. 49 m²

ermittelt.

15.5 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.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

19 %

veranschlagt.

15.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 2,9 % (+- 1,49) ausgewiesen. Die Spanne liegt zwischen 0,5 und 7,3 %.

Zinserhöhend wirken sich der Zuschnitt und der fehlende Balkon aus.

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,5 %

ausgegangen.

15.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

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

Der Ertrag eines Gebäudes, bezogen auf ein Jahr, ist, bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wie eine Zeitrente zu betrachten. Ziel ist es also

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

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

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

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

V = 18,39 gerundet

15.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m ²	6,40
02	* Wohnfläche in m ²	49,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	313,60
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	3.763,20
06	- 19 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	715,01
07	= jährlicher Reinertrag in €	3.048,19
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	208,75
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	2.839,45
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	* Vervielfältiger	18,39
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	52.217,41
14	+ anteiliger Bodenwert in €	5.964,17
15	= vorläufiger Ertragswert in €	58.181,58
16	- 5 % Risikoabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	2.909,08

17	-	20 % Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung u.a. In e	11.636,32
18	+	pauschaler Zuschlag für die Nutzung von Abstellflächen (SN 4) in €	1.000,00
19	=	Ertragswert in €	44.636,19

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

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

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

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

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

16.3 Ermittlung von Vergleichswerten

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

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

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

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m ²	1.460,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	0,90
* Anpassung Lage im Gebäude	0,99
* Anpassung Einheiten im Gebäude	0,97
* Anpassung fehlender Balkon	0,93
* Anpassung nicht vermietet/vermietet	1,00
= angepasster Wert in €/m ²	1.173,51

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.173,51
* Wohnfläche in m ²	49,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	57.501,99
- 5 % Risikoabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	2.875,10
- 20 % Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung u.a. in €	11.500,40
+ pauschaler Zuschlag für die Nutzung von Abstellflächen (SN 4) in €	1.000,00
= angepasster Vergleichswert in €	44.126,49

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

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

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 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses der Jahrhundertwende. Das Gemeinschaftseigentum hinterlässt einen nutzbaren, dem Alter entsprechenden Eindruck, zum Sondereigentum kann nichts ausgeführt werden, da kein Zugang möglich war.

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert wie folgt eingeschätzt:

44.000,00 €

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 29.12. 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



Foto 1: Gebäudeansicht



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Blick in den Hof