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 084/24

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Originalversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

über das Wohnungseigentum:	gemäß Aufteilungsplan (ATP) Nr. 6 Zwei-Zimmer-Wohnung 3. Obergeschoss links Ekkehardstraße 14 42105 Wuppertal
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2024
Verkehrswert:	**52.000,00 €**

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 084/24
Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	ATP 6, Zwei-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss links
	Anschrift	Ekkehardstraße 14 42105 Wuppertal
	Grund-buchan-gaben	Wohnungsgrundbuch von Elberfeld, Blatt 29670, 1.029/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 361, Flurstück 4, Größe 592 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Dienstbarkeiten	
Nutzung	Eigennutzung	
Baujahr	vermutlich in den 1950/1960er Jahren	
Wohnfläche	rd. 52 m²	
Gebäudeangaben	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterkellerten, viergeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 9 Wohneinheiten und einer Teileigentumseinheit (Garage im Untergeschoss).	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- Das Gemeinschafteigentum konnte nur sehr begrenzt in Augenschein genommen werden. - soweit einsehbar in einem nutzbaren Zustand - Instandhaltung leicht vernachlässigt	
Ausstattung Sondereigentum	Fenster soweit einsehbar Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart Sanitär nicht bekannt Elektrik nicht bekannt Heizung nicht bekannt Zustand Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.	
Lage allgemein	- überwiegend Wohn- und Mischbebauung - mittlere Wohnlage	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m²	
Verkehrswert	52.000,00 €	Bewertungsstichtag 29.10.2024

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fotos (1 Seite)
Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (16 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 58 Seiten, davon 33 Seiten Text und 25 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 (WoFlV) 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	Eckehardstraße 14 42105 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	1.029/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 361, Flurstück 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung mit Nr. 6 bezeichnet bestehend aus Diele, 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, Balkon Im Weiteren nur noch ATP 6 genannt. ATP = Aufteilungsplan
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterkellerten, viergeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das vermutlich in den 1950/1960er Jahren erbaut wurde. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 9 Wohneinheiten und einer Teileigentumseinheit (Garage im Untergeschoss). Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem insgesamt nutzbaren, aber etwas vernachlässigten Zustand.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	**29.10.2024**

Ortsbesichtigung	Ortstermin 29.10.2024 Teilnehmer: der Sachverständige Eine Besichtigung des Wohneigentums war nicht möglich, da kein Zugang gewährt wurde. Aufgrund Anordnung des Gerichtes wurde, nach Ablauf der gesetzten Fristen, der Bewertung auf der Grundlage des äußeren Anscheins durchgeführt. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
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 (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich. Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.

Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	konnte nicht ermittelt werden
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Eigennutzung

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld
Blatt		29670
Bestands-verzeichnis (Auszug)	1	1.029/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 361 4 592 m² Gebäude- und Freifläche, Ekkehardstraße 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung einschließlich Balkon sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet. Mit dem hier eingetragenen Wohnungseigentum ist kein Sondernutzungsrecht verbunden.
Belastungen		
Abt. II	4	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem unterkellerten Mehrfamilienhaus mit vier Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss, dass vermutlich in den 1950/1960er Jahren in den Hang gebaut wurde. Der Zugang erfolgt direkt von der Straße her in ein zentrales Treppenhaus mit massiver Treppenanlage. Von hier werden alle Geschosse erschlossen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ATP 6 liegt im 3. Obergeschoss links. Das Haus ist, vorbehaltlich des Dachgeschosses, als Zweispänner (zwei Wohnungsabgänge je Geschoss) ausgeführt.

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 Betriebzeit 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	ca. 1 km westlich Zentrum Elberfeld
	Bezirk	Elberfeld
	Quartier	Nordstadt
	Lage	ca. 50 m nördlich Haus der Jugend
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2023)	Fläche in km²	1,18
	Bevölkerung	17.273
	davon weiblich	8.586
	davon männlich	8.687
	davon Ausländer	5.738
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km²)	14.638
	Ausländeranteil (in v.H.)	33,2
	Arbeitslose	1.282
	Leistungsempfänger nach dem SGB II	3.451
	zugelassene Kfz privater Halter	5.517
nähere Umgebung	Weitgehend geschlossene Häuserzeilen mit drei- und viergeschossigen Wohnhäusern unterschiedlicher, meist älterer Baujahre. Gegenüber kleiner Grünstreifen.	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 33) ca.	2,0 km
	Bushaltestellen ab ca.	0,2 km
	S-Bahn-Haltestelle ca.	1,8 km
	Schwebebahnhof ca.	1,3 km
	Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca.	1,8 km
	Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	43 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.	
Immissionen	Das Objekt liegt in einer mäßig stark frequentierten Wohnstraße. Immissionen sind in der amtlichen Karte nicht ausgewiesen.	

Schulen	- Grundschule, Hauptschule, Kindergarten im Umfeld - alle Schulformen im Bezirk
Einkauf usw.	- Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Elberfeld - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

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 folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan — alter Vorhabenplan 120 A - Bauvorhaben — werden vermutlich nach § 34 BauGB entschieden - Flächennutzungsplan — Wohnen
Erschließung	Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Straße als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.

Grundstücks-zuschnitt	- überwiegend regelmäßig
Topographie	Hangbebauung entsprechend dem Straßenverlauf

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) = gesamte Geschossfläche rd. / maßgebende Grundstücksfläche

gesamte Geschossfläche in m²	maßgebende Grundstücksfläche in m²	GFZ
656	592	1,11

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. In diesem Zusammenhang wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Besichtigung des Wohneigentums nicht und die des Gemeinschaftseigentums nur sehr eingeschränkt möglich war.

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 und z.T. ergänzt.

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, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das **Vergleichswertverfahren** herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung 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 das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m² 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 m² Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.
Ertragswertverfahren	Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. 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 z.T. 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 ist in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohn-Nutzfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren vernachlässigt.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Vergleichswert ermittelt. Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertwertverfahren. Der Sachwert wird vernachlässigt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen

10 Baubeschreibung

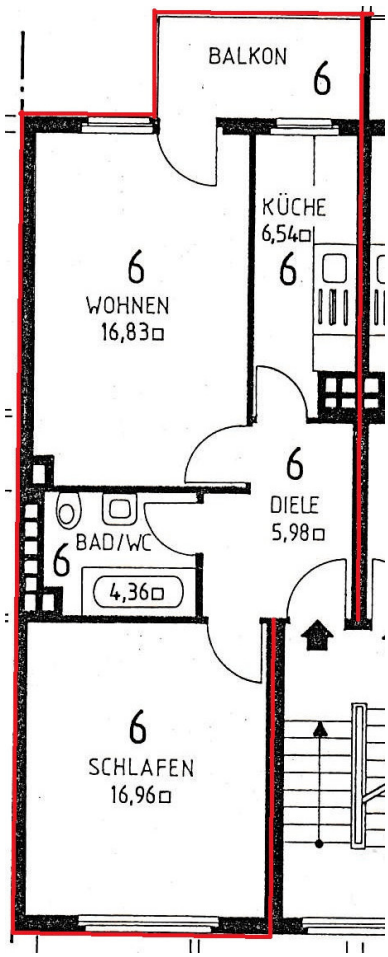
10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	 Mehrfamilienhaus
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich 1950er/1960er Jahre
theoretisches Baujahr	1974
Keller	unterkellert Kellerwände Mauerwerk Kellerdecke massiv
Dachform	Satteldach mit Gaupen
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	vermutlich Dachziegel
Decken	massiv
Treppen	massiv
Treppenabsätze	massiv
Treppenbeläge	Kunststein
Treppengeländer	Stahl mit Anstrich und kunststoffummantelten Handlauf
Hausflur	Eingang Alu/Kunststoff mit Glasausschnitt Wände Putz mit Anstrich Decke Putz mit Anstrich Beläge Kunststein

Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz und Anstrich
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnungsein-gangstüren	überwiegend glatt gesperrte Furniertüren unterschiedlicher Qualität
Wärme- und Schall-schutz	dem Baujahr entsprechend
Gemeinschaftsein-richtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage
Beurteilung der Gesamtanlage	etwas vernachlässigt, nutzbar

10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Wohnung im Haus	3. Obergeschoss links	
Wohnfläche	ca. 51,91 m² gemäß Aufteilungsplan, mit Balkon (1/4) Im Weiteren wird von rd. 52 m² ausgegangen.	
Die Wohnung hat folgende Räume	Raum	Wohnfläche ca. in m²
	Wohnen	16,83
	Küche	6,54
	Diele	5,98
	Bad/WC	4,36
	Schlafen	16,96
	Balkon zu 1/4 (geschätzt)	1,24
	Gesamt	51,91

Grundriss gemäß Aufteilungsplan	
Zuschnitt	praktisch
Belichtung	insgesamt mäßige Belichtung
Fußbodenbeläge	nicht bekannt
Eingangstür	glatt gesperrte Furniertür
Innentüren	nicht bekannt
Fenster	soweit einsehbar Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
sanitäre Installation	vermutlich Bad (Aktenlage)
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt

Hinweis:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die dem Sachverständigen nicht zur Verfügung stan

den. 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 keine Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz usw.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

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

Erläuterung

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

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

13.1.1 Erläuterungen

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen

muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben"

"zum besseren Verständnis"

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

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung 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 das Gemeinschaftseigentum z.T. nur sehr eingeschränkt eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel/Schäden festgestellt.

- z.T. malermäßige Erneuerung
- Fassade mit Rissen und Abplatzungen
- diverse Kleinarbeiten

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

13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

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

13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

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

wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters reichen die Instandhaltungsrücklagen nur für die laufende Instandhaltung. Aufgrund der damit verbunden finanziellen Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von

5 %

in Ansatz gebracht..

13.3 Altlasten

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

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

13.4 Risikoabschlag

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

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

Der Risikoabschlag wird entsprechend mit

20 %

veranschlagt.

13.5 Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal keine wertrelevanten Baulasten.
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.
Sondernutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist **kein Sondernutzungsrecht** verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschafteigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen **keine** Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren 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.
naturschutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein

Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein geringer Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte und Schwammbefall an derzeit nicht sichtbaren Stellen möglich ist.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend Wohn- und Mischbebauung - mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- Das Gemeinschafteigentum konnte nur sehr begrenzt in Augenschein genommen werden. - soweit einsehbar in einem nutzbaren Zustand - Instandhaltung leicht vernachlässigt
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- nicht bekannt - Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

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

Zitat:

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

Entsprechend der 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 01.01.2024)	**320,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
GFZ	1,8
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt:

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

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

	Bodenrichtwert in €/m²	320,00
/	Umrechnungsfaktor Vorgabe-GFZ	1,30
*	Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ	1,04
=	vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m²	256,00
	Grundstücksgröße in m²	592
=	Bodenwert gesamt in €	151.552,00
/	Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
*	Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	1.029,00
=	**anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €**	**15.594,70**

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 Grundstücksmerkmallen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV
=	Ertragswert

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,29 bis 6,72 €/m² (5,99 €/m²).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die von 1950 bis 1960 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-90 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Auf eigene Marktrecherchen wird verzichtet, da aufgrund der Besonderheiten eine Vergleichbarkeit nur schwer hergestellt werden kann.

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

6,50 €/m²

eingeschätzt.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit

rd. 52 m²

ermittelt.

16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Zitat

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten

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

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

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält langjährig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

19 %

veranschlagt.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

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

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

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

- Anzahl der Kaufpreise 117
- Miete 6,55 €/m² (4,70 - 12,00)
- Größe 62 m² (23 - 148)
- Restnutzungsdauer 36 Jahre (25 - 77)

Vorbehaltlich der Restnutzungsdauer liegen die zu bewertenden Einheiten innerhalb der o.g. Spannen.

Zinserhöhend wirken:

- derzeit praktisch keine Nachfrage

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,5 %

ausgegangen.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

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

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

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

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

Berechnung:

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

V= 18,39 gerundet

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01		Kaltmiete in €/m²	6,50
02	*	Wohnfläche in m²	52,00
03	=	monatliche Kaltmiete in €	338,00
04	*	Monate im Jahr	12
05	=	jährlicher Rohertrag in €	4.056,00
06	-	19 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	770,64
07	=	jährlicher Reinertrag in €	3.285,36
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	545,81
09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	2.739,55
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	3,50

12	*	Vervielfältiger	18,39
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	50.380,24
14	+	anteiliger Bodenwert in €	15.594,70
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	65.974,94
16	-	5 % Risikoabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	3.298,75
17	-	20 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	13.194,99
18	**=**	**Ertragswert in €**	**49.481,21**

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 von 1.650,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1650,00 €/m²
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70-89 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

	Ausgangswert in €/m²	1.650,00
*	Anpassung Baujahr	1,00
*	Anpassung Wohnungsgröße	0,90
*	Anpassung Ausstattung	1,00
*	Anpassung Lage im Gebäude	0,95
*	Anpassung Balkon (gewertet als Einheit ohne Balkon, da dieser nur eingeschränkt nutzbar ist (Nordost)	0,95
*	Anpassung Einheiten im Gebäude	1,00
*	Anpassung vermietet	1,00
=	angepasster Richtwert in €/m²	1.340,21

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

	angepasster Richtwert in €/m²	1.340,21
*	Wohnfläche in m²	52,00
=	vorläufiger Vergleichswert in €	69.690,92
-	50 % Sicherheitsabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	3.484,55
-	20 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	13.938,18
=	**angepasster Vergleichswert in €**	**52.268,19**

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der Besonderheiten des Objektes und des aktuellen Angebotsmarktes ein Vergleich nicht hergestellt werden konnte.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs 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 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses der 50er/60er Jahre des letzten Jahrhunderts. Das Haus befindet sich in einem leicht vernachlässigten Zustand, ist aber vermutlich überwiegend nutzbar. Der Zustand der Wohnung kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, da der Zugang nicht möglich war.

Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert abgeleitet. Alle wertrelevanten Kriterien konnten innerhalb der Verfahren berücksichtigt werden, eine zusätzliche Marktanpassung zum Verkehrswert hin wird nicht notwendig.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung ATP 6 im 3. Obergeschoss links des Hauses Ekkehardstraße 14 in Wuppertal mit

52.000,00 €

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 13.01.2025

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



Foto 1: Gebäudeansicht



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Treppenhaus