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 88/24

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:	1.873/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 432, Flurst, 85 u.a. ETW 122, Ein-Zimmer-Wohnung Bouterwekstraße 59 42327 Wuppertal
Wertermittlungsstichtag:	03.11.2025
Verkehrswert:	**25.000,00 €**

Sachverständigenbüro
Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 88/24
Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	1.873/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 432, Flurstück 85, 88, 107,178 ETW 122, Ein-Zimmer-Wohnung 3. OG rechts
	Anschrift	Bouterwekstraße 59 42327 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 5122, 1.873/1.000.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Elberfeld, Flur 432, Flurstück 85, 88, 107,178, Größe insgesamt 30.863 m²
Belastungen	erschließungsbedingte Dienstbarkeiten	
Nutzung	vermietet	
Baujahr	ca. 1961 (gemäß Energieausweis)	
Wohnfläche	ca. 25,74 m²	
Gebäudeangaben	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterkellerten, viergeschossigen Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten. Das Gebäude ist Teil einer Wohnanlage, die aus 12 Wohnblöcken mit insgesamt 30 Hauseingängen besteht.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar in einem **nutzbaren** Zustand	
Ausstattung Sondereigentum	**Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.** Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung Sanitär nicht bekannt Heizung Gas-Etagenheizung, gemäß Auskunft WEG-Verwalter	
Lage allgemein	- überwiegend Wohnbebauung - mittlere Wohnlage	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rohertrag (Miete)	6,10 €/m²	
Verkehrswert	25.000,00 €	Bewertungsstichtag 03.11.2025

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 (nur Bouterwekstraße 59)	15
10.2	Beschreibung	16
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	18
13.1.1	Erläuterungen	18
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	19
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	19
13.3	Altlasten	20
13.4	Risikoabschlag	20
13.5	Wertbezogene Rechte und Belastungen	21
14	Allgemeine Bewertung	22
15	Berechnung des Bodenwertes	22
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	24
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
16.2	Eingangsgrößen	24
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete	25
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	25
16.5	Bewirtschaftungskosten	25
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	26
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor)	27
16.8	Berechnung des Ertragswertes	28
17	Vergleichswertverfahren	28
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	28
17.2	Eingangsgrößen	29
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	29
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	30

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fotos (1 Seiten)
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 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Kopier Energieausweis (5 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 9 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (17 Seiten) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 62 Seiten, davon 32 Seiten Text und 30 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)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- 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 Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Bouterwekstraße 59 42327 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	1.873/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 432, Flurstück 85, 88, 107, 178, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Bouterwekstraße 59, 3. Obergeschoss Mitte rechts Nr. 122, im Weiteren nur noch ETW 122 genannt 1 Zimmer, Diele, Bad/WC, Küche ETW = Eigentumswohnung
Sondernutzungsrechte	keine
Gemeinschaftseigentum	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterkellerten, viergeschossigen Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten. Das Gebäude ist Teil einer Wohnanlage, die aus 12 Wohnblöcken mit insgesamt 30 Hauseingängen besteht. Die Wohnanlage ca.1961 errichtet. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem insgesamt nutzbaren Zustand.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	**03.11.2025**
Ortsbesichtigung	Ortstermin 03.11.2025 Teilnehmer: die Sachverständige Eine Besichtigung des Wohneigentums war nicht möglich. 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	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	vermietet
Besonderheiten	Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Nach Ablauf der gesetzten Fristen wurde das Gutachten auftragsgemäß gemäß dem äußeren Anschein gefertigt.

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Elberfeld
Blatt		5122
Bestands-verzeichnis (Auszug)	1	1.873/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 432 85 351 m² Gebäude- und Freifläche Verkehrsfläche, Bouterwekstr. 52 Elberfeld 432 88 2.121 m² Gebäude- und Freifläche, Bouterwekstr. 76, 78, 80 Elberfeld 432 107 10.388 m² Gebäude- und Freifläche, Bouterwekstr. 52, 54, 56, 58, 60 und Möbeck 31, 33, 35, 55, 57, 59, 61, 63, 65
	zu 1	Infolge Fortschreibung lautet die Grundstücksbeschreibung: Elberfeld 432 178 18.003 m² Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche Bouterwekstra0e 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, Kirchhofstr. 119, 121 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Wuppertal-Elberfeld Bouterwekstraße 59, drittes Obergeschoss Mitte rechts, Nr. 122 des Aufteilungsplans vom 6. März 1961.
Belastungen		
Abt. II	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit “Transformatoren und Leitungsrechte”
	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit “Transformatoren und Leitungsrechte”
	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit “Transformatoren und Leitungsrechte”
	5	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem großen Wohnkomplex, bestehend aus 12 Wohnblöcken unterschiedlicher Größe, mit 30 Hauseingängen. Die Gebäude sind unterkellert, die größeren Wohneinheiten verfügen über Balkone. Die Anlage wurde gemäß Angaben im Energieausweis ca. 1961 errichtet.



Die maßgebliche Bewertungseinheit befindet sich im Gebäude Bouterwekstraße 59, im 3. Obergeschoss Mitte rechts. Der Zugang erfolgt über grundstückseigene befestigte Wege zum Hauseingang hin. Vom Eingang her gelangt man in ein zentrales Treppenhaus, dass den Keller sowie die Obergeschosse mittels einer massiven Treppenanlage erschließt. Das Gebäude ist als Vierspänner (vier Wohnungsabgänge je Geschoss) ausgeführt, den Wohneinheiten wurden Kellerräume zugeordnet, die weder im Grundbuch noch in der Teilungserklärung ausgewiesen sind. Dem maßgebliche Wohneigentum ist der Keller mit der Nummer 122 zugeordnet.

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 Bezirk Quartier	südwestlich Elberfeld Mitte Elberfeld West Sonnborn
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2024)	Fläche in km² Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km²) Ausländeranteil (in v.H.) Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	1,02 4.319 2.162 2.157 897 4.234 20,8 503 2.136
nähere Umgebung	- weitgehend Siedlungsbebauung mit Mehrfamilienhäusern bis vier Geschosse - westlich A 46, Kreuz Sonnborn	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46) ca. Bushaltestellen ab ca. S-Bahn-Haltestelle ca. Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	1,9 km 0,2 km 0,5 km 5,7 km 40 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum Stellplätze am Fahrbahnrand	
Immissionen	Das Objekt liegt in der Nähe des Autobahnkreuzes Sonnborn, Immissionen sind zu erwarten.	
Schulen	- Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen im erweiterten Umfeld - alle Schulformen im Bezirk bzw. innerhalb des Stadtgebietes	

Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Vohwinkel - 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 - sonstige Bauflächen Baureifes Land sind gemäß ImmoWert V 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 nein - Bauvorhaben werden vermutlich nach § 34 entschieden - Flächennutzungsplan Wohnen
Erschließung	Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Bouterwikstraße in **vorbezeichneter Höhe** 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, nach Nordost und nach Südwest abgerundet
Topographie	leichtes Gefälle

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Gesamtgrundstücksflächen sind ca. 25 % Erschließungs-, Grün- und sonstige Flächen enthalten. Unter Berücksichtigung dieser Flächen ergibt sich grob überschlägig eine maßgebende Grundstücksfläche von 30.863 * 0,75 = 23.147

Berechnung gemäß der maßgebenden Grundstücksfläche:

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

gesamte Geschossfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	GFZ
22.176	23.147	0,96

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung Wohneigentums nicht möglich war. Auch die Einsicht ins Gemeinschaftseigentum war nur sehr eingeschränkt möglich.

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

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet und z.T. ergänzt und gerundet.

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

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

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, 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

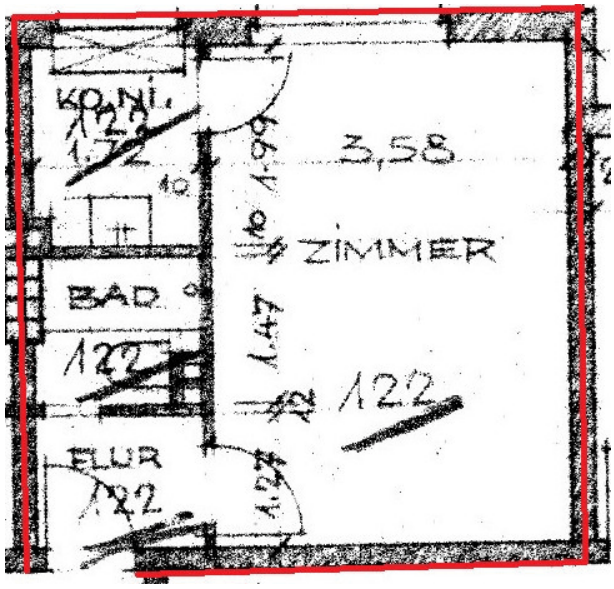
Die Baubeschreibung erfolgte gemäß dem äußeren Anschein sowie der Angaben der Teilungserklärung sowie des WEG-Verwalters.

10.1 Gebäudebeschreibung (nur Bouterwekstraße 59)

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus  
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	ca. 1961, gemäß Energieausweis
theoretisches Baujahr	1975
Keller	ja Kellerwände Mauerwerk Kellerdecke massiv
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung
Decken	massiv
Treppen	massiv
Treppenabsätze	massiv
Treppenbeläge	Kunststein
Treppengeländer	Stahl mit Anstrich und kunststoffummantelten Handlauf
Hausflur	Eingang Alu beschichtet mit Glasausschnitten Wände Putz mit Anstrich Decke Putz mit Anstrich Beläge Kunststein
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	überwiegend Mauerwerk

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
Wohnungsein-gangstüren	Furniertüren
Elektroinstallation	nicht bekannt
Heizung	Gas-Etagenheizung, gemäß Auskunft des WEG-Verwalters
Wärme- und Schall-schutz	vermutlich gemäß Baujahr
Gemeinschaftsein-richtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage
Beurteilung der Gesamtanlage	nutzbar

10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Wohnung im Haus	3. Obergeschoss, Mitte rechts	
Wohnfläche	ca. 25,74 m² gemäß Aufteilungsplan.	
Die Wohnung hat gemäß Teilungsplan folgende Räume	Raum	
	Schlafen/Wohnen	
	Flur	
	Bad/WC	
	Küche	
	Gesamtfläche nach Teilungsplan in m²	25,74
Grundriss gemäß Aufteilungsplan		

Zuschnitt	nach Art eines Appartements
Belichtung	insgesamt ausreichende Belichtung
Fußbodenbeläge	nicht bekannt
Eingangstür	Furniertür
Innentüren	nicht bekannt
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
sanitäre Installation	nicht bekannt
Heizung	Gas Etagenheizung, gemäß Auskunft WEG Verwalter
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 nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keine Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz usw.

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2025
theoretisches Baujahr	1975
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.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum z.T. nur von außen eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich keine **wertrelevanten** Baumängel/Schäden festgestellt.

Die Behebung von vorhandenen Schäden wird in der Regel über die Instandhaltung geregelt und ist über die Alterswertminderung/Abschreibung gedeckt. Fehlende Instandhaltungsrücklagen werden über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Im Wohneigentum konnten keine Schäden festgestellt werden, da keine Besichtigung möglich war. Der hierdurch entstehende finanzielle Risiko wird in einem Risikoabschlag 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 Instand-

haltungsrücklagen 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 gibt es ausreichende Rücklagen. Ein zusätzlicher Abschlag wegen fehlender Rücklagen wird somit nicht notwendig.

13.3 Altlasten

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal sind für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse für mögliche Bodenbelastungen bekannt.

Zur endgültigen Feststellung von eventuell auftretenden Altlasten bedarf es eines Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Im Weiteren wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Eventuell vorhandene Schäden konnten so nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das die Besichtigung des Wohneigentums nicht möglich war.

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 %

in Ansatz gebracht.

13.5 Wertbezogene Rechte und Belastungen

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	Laut Auskunft der Stadt Wuppertal bestehen keine wertrelevanten Baulasten.“
Grundbuch Abt. II	Bei den eingetragene Dienstbarkeiten handelt es sich um erschließungsbedingte Dienstbarkeiten. Eine Wertminderung ist daraus nicht abzuleiten. 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 keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann von der 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.

natur-schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreis-bindung	nein
Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend Wohnbebauung - mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar in einem **nutzbaren** Zustand
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden - Zustand und Ausstattung sind daher nicht bekannt.

15 Berechnung des Bodenwertes

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 Richt-

wertverfahren 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 01.01.2025)	**255,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer 1160
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
GFZ	1,1
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Bouterwekstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen im Mischgebiet	vergleichbar/wertneutral
GFZ gedeckelt	rd. 1,0	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

	Bodenrichtwert in €/m²	255,00
/	Umrechnungsfaktor Vorgabe-GFZ (1,1)	1,04
*	Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ (rd. 1,0)	1,00
=	vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m²	245,19
	Grundstücksgröße in m²	23.147
=	Bodenwert maßgebliche Flächen in €	5.675.466,35
	Bodenrichtwert in €/m²	255,00
*	Faktor sonstige Flächen	0,20
=	vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m²	51,00
*	sonstige Grundstücksflächen in m²	7.716
=	Bodenwert sonstige Flächen in €	393.516,00

Bodenwert gesamt in €		6.068.982,35
/	Miteigentumsanteile gesamt	1.000.000,00
*	Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	1.873,00
=	**anteiliger Bodenwert**	**11.367,20**

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

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 6,05 bis 8,14 €/m² (7,02 €/m²).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die von 1961 bis 1977 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 17,5 - 50 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

6,10 €/m²

eingeschätzt.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit

ca. 25,74 m²

ermittelt.

16.5 Bewirtschaftungskosten

Zitat

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten

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

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

21 %

veranschlagt.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Der Liegenschaftszinssatz ist 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 % (0,5-6,6) ausgewiesen.

-	Anzahl der Kaufpreise	99
-	Miete	7,30 €/m² (5,30 - 10,80)
-	Größe	67 m² (24 - 152)
-	Restnutzungsdauer	39 Jahre (21 - 73)

Die zu bewertende Einheit liegt innerhalb der oben genannten Spannen.

Zinserhöhend wirken:
- großer Wohnkomplex
- derzeit mäßige Nachfrage

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,5 %

ausgegangen.

16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor)

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	6,10
02	*	Wohnflächen in m²	25,74
03	=	monatliche Kaltmiete in €	157,01
04	*	Monate im Jahr	12
05	=	jährlicher Rohertrag in €	1.884,17
06	-	21 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	395,68
07	=	jährlicher Reinertrag in €	1.488,49
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	397,85
09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	1.090,64
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	*	Vervielfältiger	18,39
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	20.056,88
14	+	anteiliger Bodenwert in €	11.367,20
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	31.424,08
16	-	20 % Risikoabschlag in €	6.284,82
17	**=**	**Ertragswert in €**	**25.139,27**

17 Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

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 1.570,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:
- Richtwert 1.570,00 €/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	1.570,00
*	Anpassung Baujahr	1,00
*	Anpassung Wohnungsgröße	0,84
*	Anpassung Ausstattung	1,00
*	Anpassung Lage im Gebäude	0,95
*	Anpassung Balkon (sachverständig angepasst da Appartement)	1,00
*	Anpassung Einheiten im Gebäude	0,97
*	Anpassung vermietet/nicht vermietet	1,00
=	vorläufiger Wert in €/m²	1.215,27

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

	angepasster Richtwert in €/m²	1.215,27
*	Wohn/Nutzflächen in m²	25,74
=	vorläufiger Vergleichswert in €	31.281,05
-	20 % Risikoabschlag in €	6.256,21
=	**angepasster Vergleichswert in €**	**25.024,84**

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 Mitte rechts eines Mehrfamilienhauses, das ca. 1961 erbaut wurde. Das Haus befindet sich in einem nutzbaren Zustand.

Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert und dem Ertragswert 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 im Aufteilungsplan mit Nr. 122 bezeichnet, mit

25.000,00 €

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 23.02.2026

Erika Schaks
Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Anlage 1



Foto 1: Gebäudeansicht



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Gebäuderückseite