Dipl.-Ing. Iris Rathmann
von der SIHK zu Hagen
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Wittener Straße 38
45549 Sprockhövel
Telefon 02339 / 12 79 81
Telefax 02339 / 12 79 78
www.rathmann-bewertet.de
info@rathmann-bewertet.de

Rathmannbewertet

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (amtliche Auskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Datum: 13.08.2026
2. Ausfertigung
AktZ.: 2602357-AG

AktZ. des Gerichts: 400 K 110/25

GUTACHTEN[1]

über den anteiligen Verkehrs- / Marktwert
an dem gemeinschaftlichen Eigentum
des bebauten Grundstücks
Westkotter Str. 38
42275 Wuppertal



Wohnung Nr. 8	
Blatt	15712
Miteigentumsanteil	9.091,000 / 100.000,000
Wohnungsgrundbuch	Wuppertal
Gemarkung	Barmen
Blatt	15712
Flur / Karte	104
Flurstück	62
Wertermittlungsstichtag	23.03.2026
Qualitätsstichtag	23.03.2026
Verkehrs- / Marktwert	**27.700,00 €**

[1] Dieses Gutachten enthält 44 Seiten mit 52590 Zeichen (58906 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Wohnungseigentum Nr. 8	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	6
2.1.2.	Ertragswertermittlung	7
2.1.3.	Vergleichswertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
3.	Grundbuch	7
3.1.	Wohnungsgrundbuch Wuppertal	7
3.1.1.	Angaben zum Wohnungseigentum	8
4.	Grundstück	9
4.1.	Makrolage	9
4.2.	Mikrolage	10
4.3.	Topographie	10
4.4.	Erschließung	10
4.5.	Amtliches	11
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	12
5.1.	Gemeinschaftseigentum	12
5.1.1.	Allgemeines	12
5.1.2.	Ausstattung	13
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	14
5.1.6.	Berechnung der BGF von: Gemeinschaftseigentum	14
5.2.	Wohnungseigentum Nr. 8	15

5.2.1.	Allgemeines	15
5.2.2.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	16
6.	Wertermittlung	17
6.1.	Allgemeines	17
6.2.	Methodik	19
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	19
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	20
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	22
6.2.3.	Methodik der Vergleichswertermittlung	26
6.2.3.1.	Verwendete Vergleichsfaktoren	28
6.3.	Wertermittlung – Wohnungseigentum Nr. 8	29
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	29
6.3.2.	Bodenwertermittlung	30
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	30
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	30
6.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	31
6.3.2.4.	Ansätze der Bodenwertermittlung	31
6.3.3.	Ertragswertermittlung	32
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	33
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	34
6.3.3.3.	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	35
7.	Vergleichswertermittlung	37
7.1.	Erläuterung und Ermittlung des Vergleichswertes	37
7.2.	Immobilienrichtwert	37
7.3.	Anpassung des Immobilienrichtwertes	38
8.	Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts	39

9.	Verkehrs- / Marktwert	39
10.	Verzeichnis der Anlagen	41
10.1.	Fotos	41
10.2.	Übersichtspläne und Luftbild	42
10.3.	Grundbuch	42
10.4.	Grundrisspläne	42
10.5.	Baulasten	**Fehler! Te**
10.6.	Altlasten	42
10.7.	Bergbau	42
10.8.	Erschließungsbeiträge	42
11.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	43
11.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	43
11.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	44

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
Eigentümer	
Auftrag vom	05.02.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Im Rahmen der Zwangsversteigerung des anteiligen Grundbesitzes Westkotter Str. 38 in Wuppertal, Wohnungseigentum Nr. 8, soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert erstattet werden.
Wertermittlungs-Grundlagen	o Auszug aus dem Baulastenverzeichnis o Flurkarte o Bodenrichtwert o Fotos o Grundbuchauszug o vorhandene Altlasten bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht o Unterlagen zur letztmaligen durchgeführten Betriebs-/ Nebenkostenabrechnung
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: o Baugesetzbuch (BauGB) o Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) o Baunutzungsverordnung (BauNVO) o Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder

Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung	23.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin	
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit	Mehrfamilienhaus mit Wohnungseigentumen
Straße, Hausnummer	Westkotter Str. 38
Postleitzahl, Ort	42275 Wuppertal
Tag der Ortsbesichtigung	23.03.2026
Wertermittlungsstichtag	23.03.2026
Qualitätsstichtag	23.03.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal

2.1. Wohnungseigentum Nr. 8

Größe	445,00 m²
Verkehrswert	27.700,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Bauland	445,00	243,94	108.553,30

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	9.868,58 €
boGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilflächen	0,00 €
Wert je m² ohne BoGs	22,18 €
Das sind	35,63 % vom Verkehrswert

2.1.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	43,00 m²
Nutzfläche	0,00 m²
Rohertragsansatz	7,50 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	26,40 %
	1.021,80 €
	23,76 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
BoGs der Ertragswertermittlung	-25.000,00 €
Ertragswert	28.200,00 €
Rohertragsfaktor	13,75 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,35 % (ohne boG)
	1.237,50 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.1.3. Vergleichswertermittlung

Wohnfläche	43,00 m²
Verkehrswert	27.200,00 €

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	27.700,00 €
Rohertragsfaktor	13,75 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,35 % (ohne boG)
	1.237,50 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

3. Grundbuch

3.1. Wohnungsgrundbuch Wuppertal

Grundbuch von	Barmen
Blatt	15712
Gemarkung	Barmen
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Eintragungen in Abteilung II	In Abt. II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
104	62	Gebäude und Freifläche	445,00

Summe Flurstücke	445,00 m²

3.1.1. Angaben zum Wohnungseigentum

Wohnungsnummer	8
Wohngeschoss	3
Wohnungslage	3. Obergeschoss rechts
Die Teilungserklärung wurde geprüft	ja
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Nein
Miteigentumsanteil (ME)	9.091,000 / 100.000,000
Relativer Anteil (RE)	9.091,000 / 100.000,000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Nein
Jahresabrechnung liegt vor	Ja
Zu zahlendes Hausgeld	1.200,00 € pro Jahr
Zu zahlende Rücklagen und nicht umlagefähige Kosten	1.263,33 € pro Jahr
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	9 Wohnungen
Verwalter ist	
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu Lasten des jeweiligen Eigentümers bestehen	Die Protokolle der der Eigentümerversammlung lagen nicht vor.
Ergänzende Angaben	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden. .

4. Grundstück

4.1. Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Beschreibung Wuppertal, mit einer Einwohnerzahl von 358.193 (Stand 31. Dezember 2024), ist die größte Stadt des Bergischen Landes und stellt ein bedeutendes Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum im Westen Deutschlands dar. Die Stadt liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, südlich des Ruhrgebiets, und gehört zu den Oberzentren Nordrhein-Westfalens, als siebtgrößte Stadt Deutschlands.

Geografische Lage und Topografie

Das Landschaftsbild Wuppertals wird stark durch das Tal der Wupper geprägt, das sich über rund 20 Kilometer durch die Stadt schlängelt. Die steilen Hänge, die häufig bewaldet sind, verleihen der Umgebung eine besondere natürliche Schönheit. Wuppertal erstreckt sich entlang dieses Tals und grenzt im Norden an das Niederbergische Land sowie im Süden an die oberbergischen Hochflächen. Die gesamte Stadtgrenze hat eine Länge von 94,5 Kilometern. Innerhalb des Wuppertals gibt es mehrere Aufweitungen, in denen die beiden Stadtzentren Barmen und Elberfeld liegen.

Wirtschaftliche Bedeutung

Wuppertal beherbergt 15 Weltmarktführer, darunter namhafte Unternehmen wie Coroplast, Gebrüder Becker und Vorwerk & Co. Dies positioniert die Stadt auf dem fünften Platz in Deutschland hinsichtlich der Anzahl solcher Firmen, nur hinter Hamburg, München, Berlin und Köln. Darüber hinaus verfügt Wuppertal über große Einkaufszonen in Barmen und Elberfeld sowie kleinere Einkaufsbereiche in anderen Stadtteilen wie Vohwinkel, Cronenberg und Ronsdorf.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung Wuppertals ist gut ausgebaut. Die Stadt ist über die Bahnstrecken Düsseldorf–Elberfeld und Elberfeld–Dortmund an das Schienennetz angeschlossen. Der Hauptbahnhof in Elberfeld dient als Fernverkehrshalt und wird durch Regionalzüge ergänzt. Zudem wird Wuppertal von mehreren Autobahnen umgeben, darunter die A 46 und die A 1, die durch das autobahnkreuz Wuppertal-Nord verbunden sind. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 35 Minuten mit dem PKW erreichbar, während die Flughäfen Dortmund und Köln/Bonn jeweils etwa 45 Minuten entfernt liegen.

Bildungs- und Kultureinrichtungen

Die Stadt Wuppertal weist eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen von regionaler Bedeutung auf, darunter mehrere Krankenhäuser. Im Bildungssektor bietet Wuppertal eine umfangreiche Auswahl mit 61 Grundschulen, verschiedenen weiterführenden Schulen und 14 Förderschulen. Besonders hervorzuheben ist die Bergische Universität Wuppertal, die 1972 gegründet wurde und als attraktiver Bildungsstandort gilt.

Wuppertal ist nicht nur ein wirtschaftliches Kraftzentrum im Bergischen Land, sondern überzeugt auch durch seine beeindruckende Natur, eine solide Infrastruktur und vielfältige Bildungseinrichtungen. Die Mischung aus industrieller Tra-

dition, kultureller Vielfalt und landschaftlicher Schönheit macht die Stadt zu einem einzigartigen Ort in Nordrhein-Westfalen.

4.2. Mikrolage

Ort	Wuppertal
Einwohnerzahl	ca. 358.193
Grundstücksgröße	445,00 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung	gemischte Bebauung
Immissionen	Immission durch Straßenverkehr
Verkehrslage	Stadtkern

Beschreibung Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbereich von Wuppertal im Stadtteil Barmen. Die Westkotter Str. führt direkt zur Bundesstraße B7 und zur Bundesautobahn A 46.

Die Geschäfte des täglich Bedarfs und des übergeordneten Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen sind in Wuppertal in den Stadtteilen Barmen und Elberfeld vorhanden.

4.3. Topographie

Topographische Lage	Hanglage, nach Süden hin abfallend
Straßenfront	ca. 13,30
Mittlere Tiefe	ca. 33,50
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her gesehen ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer, Zaun

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	Die Erschließungskosten sind bezahlt.
Abgabenrechtliche Situation	Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG NRW fallen derzeit nicht an.

Straßenart	Durchgangsstraße
Verkehr	reger Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser, Strom, Kanalanschluss, Telefon

4.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis	Es besteht eine Eintragung im Altlastenkataster. Das Grundstück wird als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster geführt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde. (Internetauskunft Stadt Wuppertal)
Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 62A Flucht und Baulinien
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden, soweit wertrelevant, gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gemeinschaftseigentum

5.1.1. Allgemeines

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen Gegebenheiten und Auskunftsmerkmale zusammengestellt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet.

Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich um Annahmen, die auf baujahrtypische Ausstattungen und Materialien beruhen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen und die nachfolgende Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	1920
Modernisierungsjahr	baujahrstypisch in Stand gehalten
Belichtung und Belüftung	durchschnittliche Besonnung
Allgemeinbeurteilung	das Gremeinschaftseigentum ist in einem guten Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau

5.1.2. Ausstattung

Eingangstür	aus Holz mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Deckenflächen	Rauhfaser/Putz mit Anstrich
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	unbekannt
Obergeschossdecken	unbekannt
Fußböden	Kunststeinboden / Naturstein
Geschosstreppen	Betonkonstruktion mit Naturstein
Geschosstreppengeländer	Stahlgeländer
Heizung	Etagenheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gas

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holzbrettertüren
Kellerwände	Mauerwerk
Kellergeschossdecke	Kappendecke
Kellerfußboden	aus Beton
Kellerinnentreppe	Stahlbetonkonstruktion
Kellerinnentreppengeländer	aus Schmiedeeisen

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschossdecke	unbekannt
Dachgeschosstreppe	unbekannt
Dachgeschosstreppengeländer	unbekannt

Dachraumausbau	unbekannt
Treppe zum Dachraum	unbekannt
Geländer	unbekannt
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	unbekannt

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz gestrichen

5.1.6. Berechnung der BGF von: Gemeinschaftseigentum

Geschoss / Etage Keller / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	13.470 * 9.970	134,30
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	1.200 * 4.800	5,76

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	13.470 * 9.970	134,30
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	1.200 * 4.800	5,76

Geschoss / Etage Obergeschoss 1 / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	13.470 * 9.970	134,30
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	1.200 * 4.800	5,76

Geschoss / Etage Obergeschoss 2 / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	13.470 * 9.970	134,30
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	1.200 * 4.800	5,76

Geschoss / Etage Obergeschoss 3 / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	13.470 * 9.970	134,30
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	1.200 * 4.800	5,76

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	13.470 * 9.970	134,30
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	1.200 * 4.800	5,76

Summe 840,36 m²

5.2. Wohnungseigentum Nr. 8

5.2.1. Allgemeines

Baujahr Ca. 1920

Wohnfläche gemäß vorliegenden Bauzeichnungen:

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen. Fehlende Maße wurde aus den Zeichnungen abgegriffen und sachverständig ergänzt.

Wohnzimmer	19,69 qm
Küche	6,49 qm
Bad	2,49 qm
Flur	3,89 qm
Schlafzimmer	10,24 qm
Fläche (WF/NF) / Anzahl	42,80 qm

Fläche (WF/NF) / Anzahl 43,00 m²

5.2.1.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile unbekannt

Raumnutzung / Grundriss für das Baujahr zeittypisch

Fenster aus Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

Eingangstür Holzfurniertür

Innentüren unbekannt

Innenansichten	unbekannt
Deckenflächen	unbekannt
Bodenbelag	unbekannt
Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	Etagenheizung Baujahr 1981
Heizung (Details)	mit Gas
Modernisierung	unbekannt
Modernisierungsumfang	unbekannt
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Besondere Einrichtungen	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	laut Auskunft des Schornsteinfegers ist die Heizung seit 2009 nicht mehr überprüft und gemessen worden.
Mieter / Mietvertrag	Unbekannt
	Es wird ein mittlerer Ausstattung Standard unterstellt.

5.2.2. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	Ca. 1920
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	106 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad	1 / nicht modernisiert
	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der zurückliegenden durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 20 Jahren ermittelt.
Fiktives Baujahr	1966

6. Wertermittlung

Thema	Anteilige Marktwertermittlung an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das bebaute Grundstück Westkotter Str. 38, 42275 Wuppertal
Miteigentumsanteile	
Blatt	15712
Miteigentumsanteil	9.091,000 / 100.000,000
Gemarkung	Barmen
Flur / Karte	104
Flurstück	62
Größe	445,00 m²
Grundstücksgröße insgesamt	445,00 m²
Wertermittlungsstichtag	23.03.2026

6.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)	Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer länge-

ren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

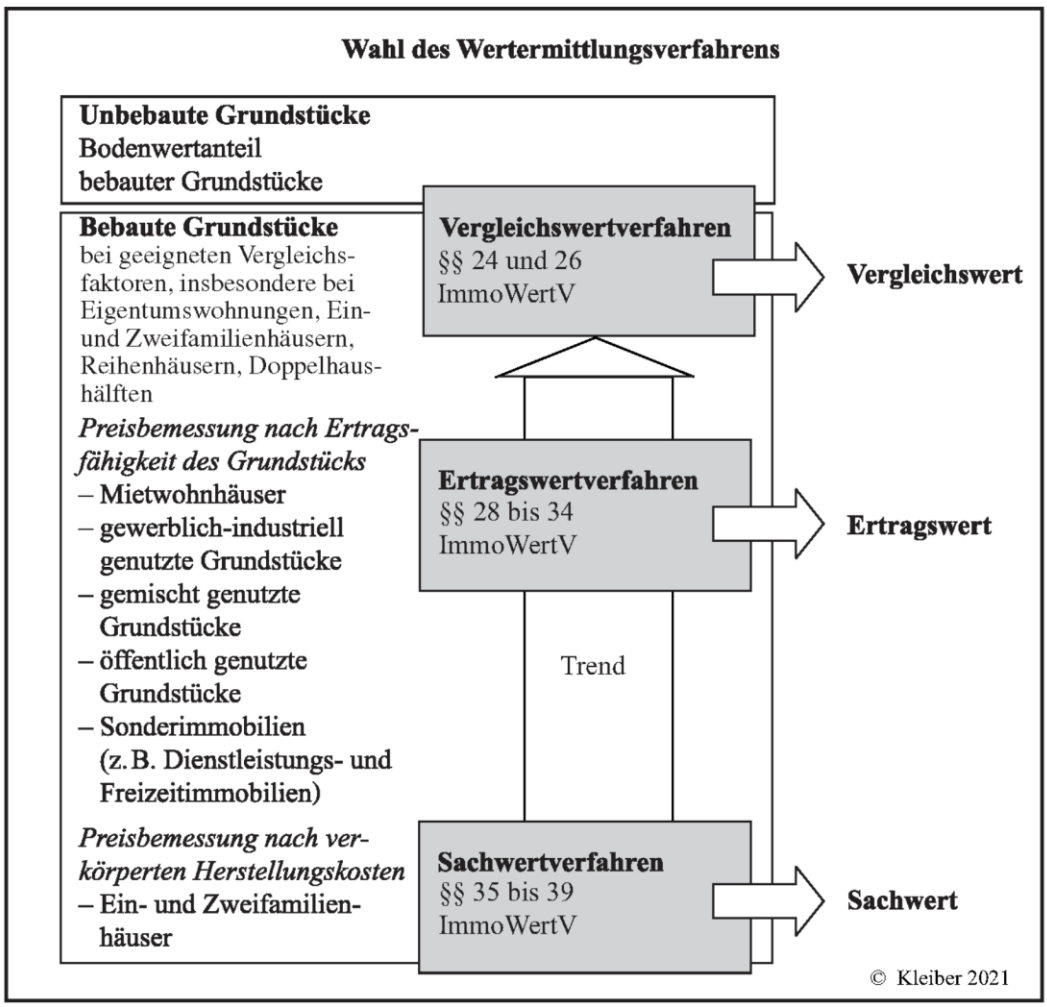
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.2. Methodik

6.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grund-

stücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzin-

sung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

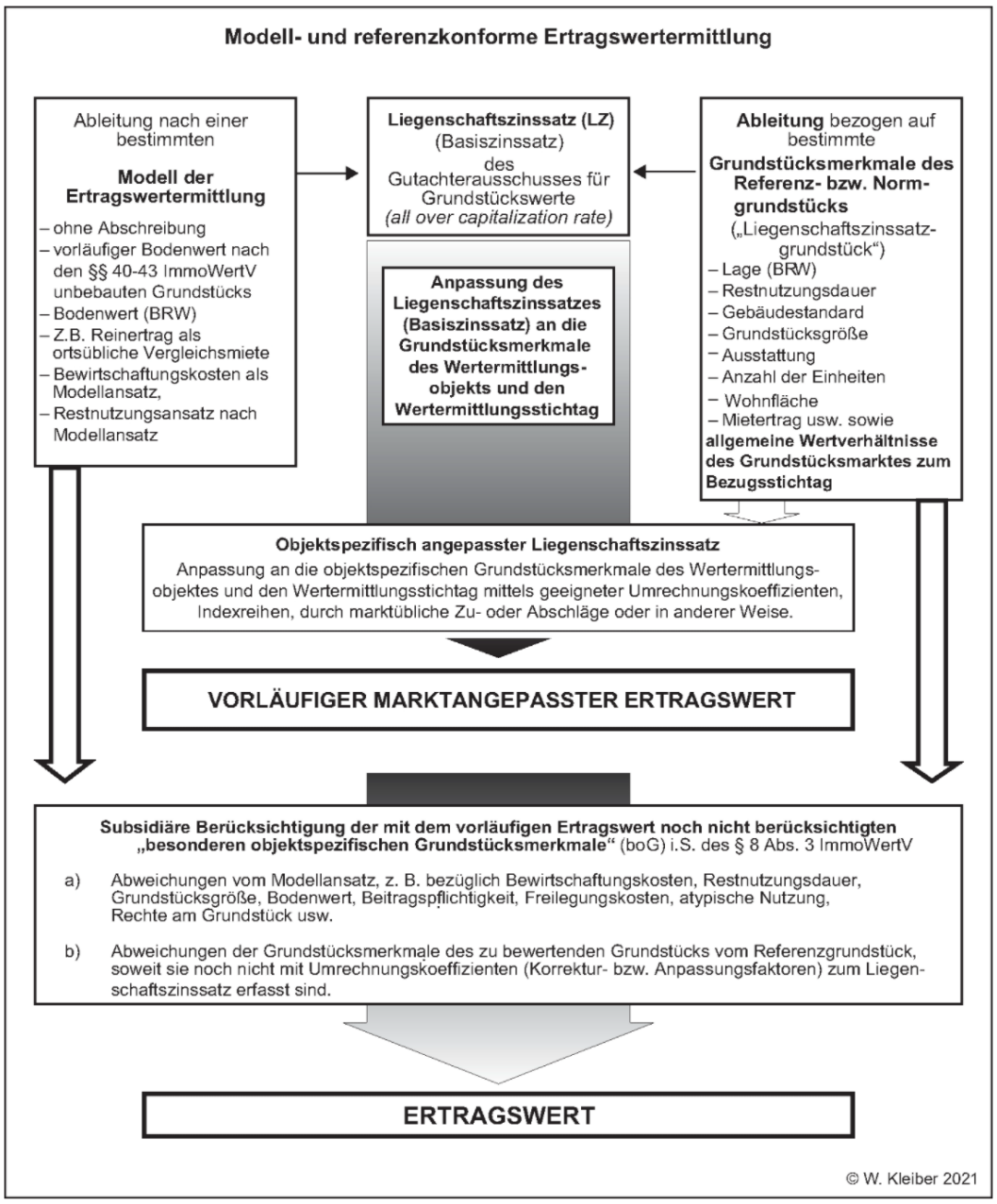
Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

EW = (RE – BW x LZ) x KF + BW

$$\text{wobei KF} = \frac{q^n - 1}{q^n \, x \, (q-1)} \qquad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei LZ} = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = jährlicher Reinertrag
BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ = Liegenschaftszinssatz
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p = Zinsfuß



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

6.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsäch-

lich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Stadt Wuppertal verfügt über einen offiziellen Mietspiegel.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre	351,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - älter 32 Jahre	13,80 €/m²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurden das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegen-

schaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für das Miteigentumsanteil: WE 8
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmowertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für die Wohnung WE 8 von 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für die die Wohnung WE 8 von 20 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

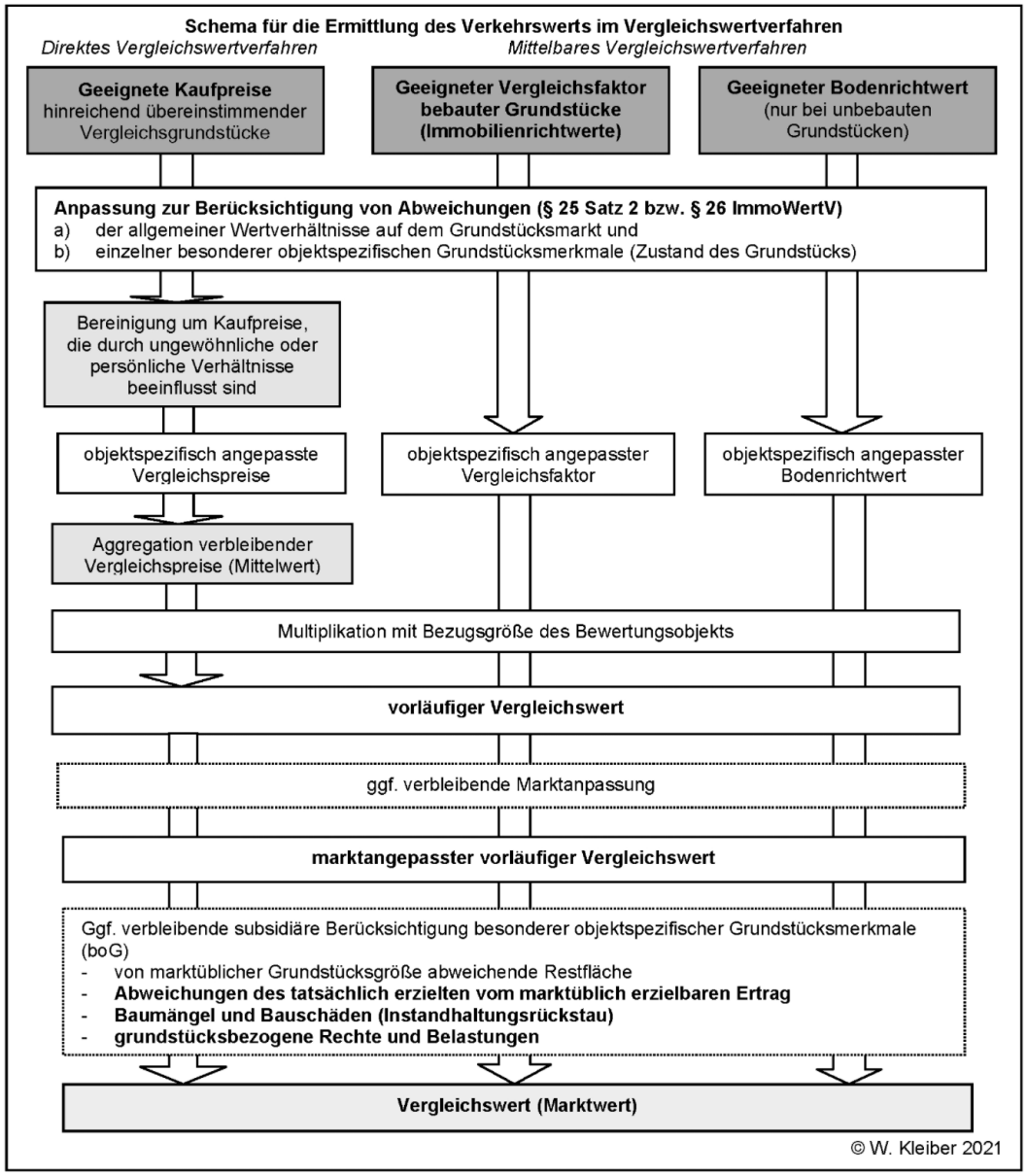
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

6.2.3. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren (§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Schema des Vergleichswertverfahrens
© Kleiber 2021

Vergleichspreise
(§ 25 ImmoWertV)

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Anpassung von Vergleichswerten an das Bewertungsobjekt, insbesondere für bebaute Grundstücke und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Faktoren für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheiten.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an. Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

6.2.3.1. Verwendete Vergleichsfaktoren

Allgemein

Die Abhängigkeiten der Vergleichsfaktoren wurden aus dem Marktbericht und dem Mietspiegel 2021 der Stadt Wuppertal abgeleitet (Verhältnis) und in Beziehung (Bezug) zum Bewertungsobjekt gestellt (siehe Tabellen im Folgenden). Der hieraus resultierende Wert (Faktor) dient zur Anpassung des Vergleichsobjektes an das Bewertungsobjekt.

Ausreißer

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise und andere Daten, die erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen und anderen Daten abweichen, dass daraus erkannt werden muss, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ vorgelegen haben müssen (§ 9 Satz 2 ImmoWertV). In diesem Gutachten wurden Vergleichswerte von +/- 35% bezogen auf den Mittelwert berücksichtigt.

6.3. Wertermittlung – Wohnungseigentum Nr. 8

6.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Vergleichswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

6.3.2. Bodenwertermittlung

6.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2026 = 215,00 € / m²
Richtwertnummer	1701
Merkmale der Bodenrichtwertzone	Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: gemischt Erschließungsbeitrag: frei Anzahl der Vollgeschosse: 5,00 WGFZ: 1,10

6.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines		Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Bauland		445,00 m² * 243,94 €/m² = 108.553,30 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen erschließungsbeitragsfreies Bauland	445,00 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		9.868,58 €
Grundstücksgröße		445,00 m²
Miteigentumsanteil		9.091,000 / 100.000,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		9.868,58 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		9.868,58 €

6.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Anpassung an abweichende Geschossflächenzahl (WGFZ/GFZ)	Im Folgenden wird der Bodenrichtwert auf dieses Maß der baulichen Nutzung anhand der Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Wuppertal Geschosswohnungsbau umgerechnet
WGFZ/GFZ des Bewertungsobjektes	1,50
Bodenrichtwert	215,00 €
Umrechnungskoeffizient für WGFZ/GFZ (Richtwertgrundstück)	1,040
Umrechnungskoeffizient für WGFZ/GFZ (Bewertungsobjekt)	1,180
WGFZ/GFZ angepasster Bodenrichtwert	215,00 €/m² * 1,180 / 1,040 = 243,94 €/m²

Berücksichtigung von Abweichungen mittels Ab- bzw. Zuschlägen		
Bezüglich der WGFZ/GFZ	13,46 % =	28,94 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	28,94 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen	243,94 €

6.3.2.4. Ansätze der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert, Bodenrichtwertzone	Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal weist für das Grundstück einen Bodenrichtwert Nr. 1701 mit folgenden Merkmale aus: Baureifes Land, Erschließungsbeitragsfrei, Mischnutzung wGFZ 1,1 Bodenrichtwert 215,00 €/qm
Preise je m²	Sachverständigenseits wird der Bodenrichtwert Nr. 1701 in Höhe von 215,00 €/qm für die weitere Berechnung zu Grunde gelegt. Entwicklungszustand, planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen: Ein Bebauungsplan besteht. Ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht.

Nutzungsqualität / bauliche Ausnutzung / Größe:

Die Nutzungsqualität, bauliche Ausnutzung und die Größe entsprechen nicht den Eigenschaften des Regelgrundstückes. Eine Anpassung ist erforderlich. Siehe hierzu die gesonderten Berechnungen in Bezug auf die bauliche Ausnutzung des Grundstücks.

Zuschnitt:

Das Grundstück ist noch regelmäßig geschnitten.

Lage:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks weicht nicht von der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Erschließung:

Das Grundstück ist erschlossen.

Individueller Bodenwert Baulandfläche: 215,00 €/qm
Kalkulierbare allgemeiner wertmindernde Abschläge bzw. wertsteigernde Zuschläge

bestehen in Höhe von 13,46 % = 28,94 €/qm

individueller Bodenwert - gerundet - 243,94 €/qm

6.3.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich	Nettokaltmiete Jährlich
	m² oder Stk.	€/m² oder Stk.	€	€
Wohnung Nr. 8	43,00	7,50	322,50	3.870,00

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 3.870,00 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	351,00 €
Instandhaltungsaufwendungen	593,40 €
Mietausfallrisiko	77,40 €

Summe BWK[2]		- 1.021,80 €
Jährlicher Reinertrag		2.848,20 €
Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils[3], der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	2,00 % * 9.868,58 €	- 197,37 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		2.650,83 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	20,00 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 20,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,00 % Liegenschaftszinssatz		* 16,351
Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		43.343,72 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 9.868,58 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		53.212,30 €

6.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel[5]	-25.000,00 €	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		-25.000,00 €
Ertragswert insgesamt		28.212,30 € rd. 28.200,00 €

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 34
3 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt
5 Siehe Nebenrechnung auf Seite 34

6.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	351,00	351,00

Verwaltungskosten	351,00 €
% von Rohertrag	9,07 %
Rohertrag	3.870,00 €

6.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	3.870,00	2,00	77,40

Mietausfallrisiko	77,40 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	3.870,00 €

6.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	43,00	13,80	593,40

Instandhaltungskosten	593,40 €
% von Rohertrag	15,33 %
Rohertrag	3.870,00 €

6.3.3.2.4. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gebäude	Ertrag/Monat (€)	Anteile (%)	GND (Jahre)	Anteil GND
Eigentumswohnung Nr. 8	**322,50**	**100,00**	**80**	**80,00**

	Summe	322,50	Summe	80,00
			GND gerundet (Jahre)	80,00

6.3.3.2.5. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel [6]

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Fehlende Innenbesichtigung	20.000,00 €	Sondereigentum	20.000,00 €
Heizungsanlage	5.000,00 €	Sondereigentum	5.000,00 €

Summe Reparaturstau	-25.000,00 €

6 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.3.3.3. Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Marktübliche Erträge

Der Mietspiegel der Stadt Wuppertal Stand 2024 weist für die Gruppe 1, Baualtersbereich bis 194 für Wohnungen folgende Mietwerte aus:

A. Wohnfläche 17,5 qm bis 50 qm einen Mittelwert von 7,15, bei einer Spanne von 6,11 - 8,00 €/qm

Sachverständigenseits wird die Miete bedingt durch den Aufzug mit 7,50 €/qm in Ansatz gebracht

Tatsächliche Erträge

Auskünfte zu tatsächlichen Erträgen sind nicht bekannt. Ein Mietvertrag lag nicht vor.

Verwaltungskosten (BWK)

Die Verwaltungskosten werden bezogen auf die Wohnungen mit 351,00 €/je Wohnung berücksichtigt.

Instandhaltungsaufwendungen (BWK)

Die Instandhaltungskosten werden entsprechend den im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wuppertal ausgewiesenen Instandhaltungskosten gemäß der II. BV. für Wohnungen berücksichtigt. Für Wohnungen werden 13,80 €/qm Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Der Mietausfall wird gemäß den im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wuppertal ausgewiesenen 2 % berücksichtigt.

Mietausfallwagnis (BWK)

Der Mietausfall wird gemäß den im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wuppertal ausgewiesenen 2 % berücksichtigt.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal weist in seinem Grundstücksmarktbericht für Wohnungseigentum

- Miete von 7,15 €/qm
  Spanne 4,80 €/qm - 10,10 €/qm
- mit einer mod. Restnutzungsdauer von
  i.M. 37 Jahren Spanne 16 - 61 Jahre
- und einer Wohnfläche von 66 qm
  Spanne 21 - 159 qm

einen mittleren Liegenschaftszins von 2,8 mit einer Spanne von 0,6 bis 6,0 aus 65 Kaufpreisen aus.

Sachverständigenseits wird ein Liegenschaftszins von 2,0 % in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer (GND)	Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß dem Grundstücksmarktbericht modellkonform mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.
Restnutzungsdauer (RND)	Die Restnutzungsdauer wird entsprechend dem Modernisierungsgrad auf Grundlage des Modells des AGVGA ermittelt. Bedingt durch die Bausubstanz und dem Zustand des Gemeinschaftseigentum wird die Restnutzungsdauer mit 20 Jahren berücksichtigt.
Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel	Bei der Wertermittlung gilt es auch ggf. Baumängel und Bauschäden im Sinne von § 8 Immo-WertV zu berücksichtigen.

Der Reparaturstau (auch: fällige Instandhaltungsmaßnahmen) definiert einen Sammelbegriff für erforderliche oder in absehbarer Zeit fällige technische und wirtschaftliche Maßnahmen zur Beseitigung ggf. vorhandener (leichterer) Mängel und / oder Schäden.

Bei der Wertminderung aus Baumängeln und Bauschäden handelt es sich um einen Teilwert. Dieser ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht nach den vorstehenden Sätzen bereits erfasst wurden.

Dabei ist darauf zu achten, dass eine Doppelerfassung nicht erfolgt.

Eine randscharfe Kalkulation des Wertes ist nicht möglich, da

1. Teile der erforderlichen Investitionen das Schicksal des Gesamtobjektes teilen und damit auch einer entsprechenden Entwertung unterliegen;

2. nicht alle Maßnahmen unmittelbar erfolgen müssen und damit eine zeitliche Quotierung berücksichtigt werden muss;

3. die Bemessung eines Abschlages aus Reparaturstau im Rahmen üblicher Kaufpreisverhandlungen eine Verhandlungsgröße darstellt und damit nicht exakt zu fixieren ist.

Die Wertminderung aus dem Reparaturstau entspricht also nicht exakt dem Betrag der aufzuwendenden Kosten, sondern ist vergleichbar mit einem Verdachtsminderwert.

Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist als gut anzusehen. Inwieweit die Wohnung bewohnt bzw. vermietet ist kann abschließend nicht geklärt werden.

Eine Überprüfung der Heizungsanlage fand letztmalig, laut Auskunft des Schornsteinfegers, 2009 statt. Die Heizungsanlage ist wieder Instandzusetzen bzw. zu erneuern. Baujahrs bedingte Risiken aus verbauten Materialien werden ebenfalls berücksichtigt.

Für die fehlende Innenbesichtigung wurde das Risiko mit einem Abschlag in Höhe von 20.000,00 € berücksichtigt. Für die Instandsetzung der Heizungsanlage werden Kosten in Höhe von 5.000,00 € geschätzt und in Ansatz gebracht.

Für den Reparaturstau und die fehlende Innenbesichtigung werden die Kosten insgesamt in Höhe von 25.000,00 € in Ansatz gebracht. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, wurden nicht berücksichtigt.

Leerstand

Inwieweit Leerstand besteht, die Wohnung vermietet bzw. genutzt wird, konnte abschließend nicht geklärt werden.

7. Vergleichswertermittlung

7.1. Erläuterung und Ermittlung des Vergleichswertes

Objekttyp	Wohnungseigentum
Bezeichnung	Wohnung Nr. 8
Fläche	43,00 m²

7.2. Immobilienrichtwert

Für den Bereich, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, wurde der Immobilienrichtwert Nr. 101701 mit 1.560,00 €/qm ausgewiesen. Hierfür wurden 403 Kauffälle ausgewertet.

Teilmarkt:	Weiterverkauf
Kaufzeitpunkt	2025
Baujahr:	Spanne 1870 – 2020, keine Neubauten
Bodenrichtwert	70,00 – 490,00 €/qm
Anzahl der Wohnungen im Gebäude:	3 - 189
Wohnfläche:	20 – 184 qm
Ausstattung:	mittel

7.3. Anpassung des Immobilienrichtwertes

Anpassung des zu bewertenden Objektes an den ausgewiesenen Vergleichswert.

Merkmal	Zu bew. Objekt	Umrechnungs-koeffizient	Vergleichswert	Umrechnungs-koeffizient	Faktor
Wiederverkauf	ja	1,0	ja	1,0	1,00
Baujahr	1900	1,0	1970	1,0	1,00
Wohnfläche	43	0,88	70-89	1,0	0,88
Ausstattung	mittel	1,0	mittel	1,0	1,00
Geschosslage	Obergeschoss 3	0,95	Erdgeschoss	1,0	0,95
Balkon	nein	0,93	vorhanden	1,0	0,93
Anzahl WE im Haus	9	1,0	7-9	1,0	1,00
Mietsituation	vermietet	1,0	unvermietet	1,0	1,00

Der Immobilienrichtwert wird ausgewiesen mit 1.560,00 €/qm

1.560,00 €/qm x 1,00 x 1,00 x 0,88 x 1,00 x 0,95 x 0,93 x 1,00 x 1,00 = 1.212,86 €/qm
rd. 1.213,00 €/qm

Vorläufiger Vergleichswert aus dem Immobilienrichtwert:

43,00 qm x 1.213,00 €/qm = 52.159,00 €

Anmerkung

Marktanpassungen im Vergleichswertverfahren sind in besonderen Fällen sachgerecht (z.B., wenn die tatsächliche Vermietung nicht Mieten in den Bandbreiten des Marktes entspricht). Ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer würde an dieser Stelle einen Abschlag auf den vorläufigen Vergleichswert rechnen.

Die Sachverständige schätzt einen Abschlag auf 0,00 % bezogen auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert.

Vorläufiger Vergleichswert	52.159,00 € €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Vergleichswertermittlung	
Es besteht ein Risiko aus der fehlenden Innenbesichtigung	-20.000,00 €
Reparaturstau im Bereich der Heizung	-5.000,00 €
Marktangepasster Vergleichswert	27.159,53 €
Gerundeter Vergleichswert	rd. 27.200,00 €

8. Ableitung des Verkehrs-/Marktwerts

Verfahren	Verfahrensergebnis	Gewicht	gewichtetes Ergebnis
Ertragswert	28.200,00 €	50,00 %	14.100,00 €
Vergleichswert	27.200,00 €	50,00 %	13.600,00 €

Summe 27.700,00 €

9. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert

für den Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks
Westkotter Str. 38
42275 Wuppertal

Wohnungseigentum Nr. 8

Blatt 15712
Miteigentumsanteil 9.091,000 / 100.000,000
Wohnung Nr. 8

Gemarkung Barmen

Flur / Karte 104
Flurstück 62

Wertermittlungsstichtag 23.03.2026

Verkehrswert / Marktwert 27.700,00 €

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Weitere Feststellungen gemäß Beschluss:

a) Mieter und/oder Pächter
- konnten nicht ermittelt werden

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb erkennbar

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

d) sonstige Zubehörstücke
- keine sonstigen Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder erkennbar

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- keine baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

f) Baulasten
- es liegen keine Baulasten zu Gusten oder zu Lasten vor, siehe Anlagen 10.4

g) Wohnungsbindung
- keine Wohnungsbindung erkennbar

h) Beginn der Mietverhältnisse
- konnten nicht ermittelt werden

i) Altlasten
- ein Altlastenverdacht liegt vor, siehe Anlagen 10.5

j) Denkmalschutz
- Denkmalschutz ist nicht vorhanden

k) Überbauten oder Eigengrenzüberbauung
- keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauung erkennbar

l) Grunddienstbarkeiten zu Gunsten bzw. zu Lasten des Objektes
- wertrelevante Grunddienstbarkeiten liegen nicht vor, siehe Anlagen 10.3

Sprockhövel, 13.08.2026 Iris Rathmann

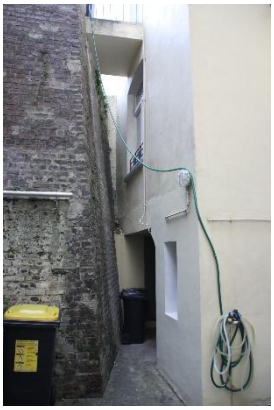
10. Verzeichnis der Anlagen

10.1. Fotos













10.2. Übersichtspläne und Luftbild

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

10.3. Grundbuch

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

10.4. Grundrisspläne

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

10.5. Altlasten

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

10.6. Bergbau

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

10.7. Erschließungsbeiträge

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

11. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

11.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

11.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004