

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 113/25

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: 6/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 332, Flurstück 39
ETW C10, Zwei-Raum-Wohnung
Dachgeschoss rechts
Tannenbergsstraße 49
42103 Wuppertal

Wertermittlungstichtag: 04.12.2025

Verkehrswert: 23.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürckämper

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 113/25

	Objektart	6/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 332, Flurstück 39 ETW C10, Zwei-Raum-Wohnung Dachgeschoss rechts
	Anschrift	Tannenbergsstraße 49 42103 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 40360, 6/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 332, Flurstück 39, Größe 1.987 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	nicht bekannt	
Wohnfläche	rd.. 26 m ²	
Baujahr	vermutlich zwischen 1961-69	
Gebäudeangaben	Ein viergeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung in geschlossener Reihe. Das Haus ist Teil einer Wohnanlage die aus den Häusern Tannenbergsstraße 45, 47, 49 und Spichernstraße 26, 26A und 28 besteht.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	soweit einsehbar dem Alter entsprechend	
Zustand Sondereigentum	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Bewertung erfolgte gemäß dem äußeren Anschein. Fenster vermutlich liegende Studio-Dachfenster (Luftbild) Elektrik vermutlich gemäß Baujahr Sanitär vermutlich 1 Bad Heizung Fernwärme (gemäß Auskunft WEG-Verwalter)	
Lage allgemein	Umgebung Kern- Misch- und Gewerbebebauung	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m ²	
Verkehrswert	23.000,00 €	Bewertungstichtag 04.12.2025

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	14
10.1	Gebäudebeschreibung (nur Haus Nr. 49)	14
10.2	Wohnungsbeschreibung	15
11	Außenanlagen	17
12	Alterswertminderung	17
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	17
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	17
13.1.1	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	19
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	19
13.3	Altlasten	20
13.4	Risikoabschlag	20
13.5	Wertbezogen Rechte und Belastungen	20
14	Allgemeine Bewertung	22
15	Berechnung des Bodenwertes	22
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	23
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	24
16.2	Eingangsgrößen	24
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete / Rohertrag	24
16.4	Bewirtschaftungskosten	25
16.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	26
16.6	Vervielfältiger	27
16.7	Berechnung des Ertragswertes	27
17	Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)	28
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	28
17.2	Eingangsgrößen	28
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	29
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	30

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung
(40 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 80 Seiten, davon 32 Seiten Text und 48 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Teilungsplan/Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)
- Geoportal

2 Literatur

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmaker/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Tannenbergstraße 49 42103 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	6/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 332, Flurstück 39, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung (ETW) C10 Zwei-Zimmer-Wohnung Wohnen/Kochen, Schlafen, Diele, Bad/WC, AK) im Dachgeschoss rechts, im Haus Tannenbergstraße 49 Im Weiteren nur noch ETW C 10 genannt Anmerkung: Im Grundbuch werden zwei Balkone genannt. Dies ist jedoch nicht korrekt. Weder im Aufteilungsplan noch in der Teilungserklärung werden Balkone erwähnt. Vom WEG-Verwalter wurde bestätigt, dass die Wohnung über keine Balkone oder Terrassen verfügt. Im Weiteren wird daher davon ausgegangen, dass keine Balkone/Terrassen vorhanden sind.
Gemeinschaftseigentum	Ein viergeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung in geschlossener Reihe. Das Haus ist Teil einer Wohnanlage die aus den Häusern Tannenbergstraße 45, 47, 49 und Spichernstraße 26, 26A und 28 besteht.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	04.12.2025

Ortsbesichtigung	04.12.2015 Teilnehmer: - der Sachverständige Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert. Der Zugang zum Haus war möglich, die Wohnung konnten nicht besichtigt werden, da der Zugang nicht möglich war.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. § 6 Abs. 2 der ImmoWertV findet entsprechend keine Anwendung.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nein

Miet- bzw. Pachtverhältnisse	nicht bekannt
Sondernutzungsrechte	nein
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt beim WEG-Verwalter vor.

4 **Gegenstand der Wertermittlung**

4.1 **Grundbuchangaben**

Grundbuch von		Elberfeld								
Blatt		40360								
Bestands- verzeichnis	1	6/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Größe</td></tr><tr><td>Elberfeld</td><td>332</td><td>39</td><td>1.987 m²</td></tr></table> Gebäude- und Freifläche, Spichernstraße 28, 26 und 26A, Tannenbergstraße 49, 45, 47 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Tannenbergstraße 49 im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst zwei Balkonen und Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. C10 bezeichnet. Gemäß Teilungsplan und Auskunft des WEG-Verwalters verfügt die Wohnung über keine Balkone.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Elberfeld	332	39	1.987 m²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe							
Elberfeld	332	39	1.987 m²							
Belastungen										
Abt. II		lfd.-Nr. 1 Transformatorrecht lfd.-Nr. 2 Verzicht auf eine Überbaurente								
Abt. III		nicht wertrelevant								

4.2 Vorhandene Bebauung



Die Eigentumswohnung „ATP C10“ liegt im Dachgeschoss rechts des Wohnhauses Tannenbergstraße 49, das Mitte / Ende der 1960er Jahre als Teil einer größeren Wohnanlage errichtet wurde. Die Wohnanlage besteht insgesamt aus sechs Mehrfamilienhäusern mit Innenhof und Garagen. Als Dachform wurden flach geneigte Satteldächer ausgeführt.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt direkt von der Straße über einen schmalen Hausflur mit einer massiven Wendeltreppe, die der Erschließung aller Wohngeschosse dient. Das Gebäude ist als Zweispänner ausgelegt, sodass sich auf jeder Etage zwei Wohnungszugänge befinden. Die Wohnungen in den Geschossen 1 bis 4 verfügen über straßenseitige Balkone.

Dem äußeren Erscheinungsbild nach befindet sich die Anlage in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

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 ge-

	gründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen. Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen. Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse. Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43. An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf. Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn. Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch
--	---

	die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen. Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung südwestlich Elberfeld Mitte Bezirk Elberfeld Quartier Elberfeld-Mitte Entfernung zum Zentrum von Elberfeld 1,5 km
Aussagen zum Wohn-Quartier (2025)	Fläche in km ² 1,08 Bevölkerung 6.267 davon weiblich 2.974 davon männlich 3.293 davon Ausländer 2.615 Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²) 5.803 Ausländeranteil (in v.H.) 41,7 Arbeitslose 473
nähere Umgebung	- kompakte Wohnbebauung - Misch- und Zentrumsbebauung - Einkaufszentrum
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Katerberg (A 46, AS 33) ca. 2,0 km Bushaltestelle ca. 0,1 km S-Bahn-Haltestelle ca. 0,5 km Schwebebahnhof ca. 0,2 km Intercity Wuppertal-Elberfeld ca. 1,2 km Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 41 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenig Stellplätze, meist am Fahrbahnrand. - im Objekt Stellplätze und Garagen
Immissionen	Das Objekt befindet sich an einer Hauptverkehrsachse, so dass mit Verkehrsimmissionen zu rechnen ist.
Schulen	- Grundschulen, Kindergärten, weiterführende Schulen z.T. innerhalb des Bezirks - alle Schulformen im Stadtgebiet

Infrastruktur	- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, großflächige Einkaufsstrukturen, fußläufig erreichbar - Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium in Barmen und Elberfeld
---------------	--

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 Flächen Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Tannenbergsstraße, im maßgeblichen Bereich, als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszuschnitt	- regelmäßig - Tiefe ca. 38 m - Breite ca. 50 m
Topographie	Gefälle talwärts

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Geschossfläche rd. in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
5.663	1.987	2,85

Die GFZ wurde, in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, **ausschließlich zur Anpassung des Richtwertes** grob überschlägig ermittelt. Die baurechtlich relevante GFZ kann von der hier ermittelten GFZ 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 der Wohneinheit nicht möglich war. Auch die Einsicht ins Gemeinschaftseigentum war nur zu einem geringen Teil möglich, da nicht alle Flächen eingesehen werden können. 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.

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

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

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)	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 (§§ 27-34 ImmoWertV)	Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sonder Eigentums, 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 (§§ 35-38 ImmoWertV)	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 Vergleichswertverfahren. Der Sachwert wird vernachlässigt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung (nur Haus Nr. 49)

Art des Gebäudes	 Mehrfamilienhaus in geschlossener Reihe
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich zwischen 1961-69

theoretisches Baujahr	1975
Keller	ja (Sockel)
Kellertreppen	massiv
Kellerdecken	Stahlbeton
Dachform	Satteldach, Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen, Ziegel
Decken	Stahlbeton
Treppen	massiv mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer
Treppenabsätze	Stahlbeton
Hausflur	Eingang Aluminium beschichtet mit Glasausschnitt Treppenhaus Putz mit Anstrich Decke Putz/Anstrich Boden Kunststein
Außenwände	massiv
Fassade	Putz mit Anstrich, Sockel mit Fliesen
Wärme- und Schallschutz	Stand Baujahr
Heizung	Fernwärme (gemäß Auskunft WEG-Verwalter)

10.2 Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus	Dachgeschoss rechts (von der Straße her)	
Wohnfläche	ca. 26,37 m ² Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan Im Weiteren wird von gerundet 26 m ² ausgegangen.	
Die Wohnung hat aktuell folgende Räume	Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
	Schlafen	7,65
	Flur	4,98
	Bad	4,01
	AK	0,54
	Wohnen/Kochen	9,19
	gesamt	26,37

Grundriss gemäß Aufteilungsplan	The floor plan shows a central hallway (FLUR) with a spiral staircase. The hallway leads to a bedroom (SCHLAFEN) with an area of 7.65 qm, a bathroom (BAD) with 4.01 qm, a kitchen (KOCHEN), and a living area (WOHNEN) with 9.19 qm. There is also a small area labeled 'Abst.' with 0.54 qm. The plan includes a central staircase and a central hallway. The rooms are labeled with their names and areas. The plan is drawn in black lines on a white background. The rooms are arranged around a central hallway. The staircase is located on the left side of the hallway. The bedroom is at the top, the bathroom is to the right of the hallway, the kitchen is below the bathroom, and the living area is at the bottom. The area labeled 'Abst.' is between the hallway and the kitchen. The plan includes a central staircase and a central hallway. The rooms are labeled with their names and areas. The plan is drawn in black lines on a white background. The rooms are arranged around a central hallway. The staircase is located on the left side of the hallway. The bedroom is at the top, the bathroom is to the right of the hallway, the kitchen is below the bathroom, and the living area is at the bottom. The area labeled 'Abst.' is between the hallway and the kitchen.
Grundrissgestaltung	gemäß Teilungsplan sind alle Räume von einem zentralen Flur her erreichbar.
Belichtung	ausreichend
Fußböden	vermutlich Estrich
Fußbodenbeläge	nicht bekannt
Eingangstür	Furniertür (beschädigt)
Innentüren	nicht bekannt
Fenster	vermutlich liegende Studio-Dachfenster (Luftbild)
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Decken	vermutlich Putz/Anstrich
Elektroinstallation	vermutlich gemäß Baujahr
sanitäre Installation	vermutlich 1 Bad
Heizung	Fernwärme (gemäß Auskunft WEG-Verwalter)

Hinweis:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die dem Sachverständigen nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. **An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.**

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 (Anomalien)

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

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.

13.1.1 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

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

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

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich Baumängel/Schäden festgestellt. Bei den festgestellten Mängeln handelt es sich altersbedingten Verschleiss, die mit der Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind. Fehlende Instandhaltungsrücklagen werden über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

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

13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

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

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

Instandhaltungsrücklagen sind vorhanden, jedoch nicht ausreichend dimensioniert, so dass längerfristig mit erhöhten Ansparbeiträgen oder Sonderumlagen zu rechnen ist.

Aufgrund dessen ist Sachverständige gehalten, in den nachfolgenden Berechnungen einen Sicherheitsabschlag in Höhe von

5 %

wegen finanziellen Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum vorzunehmen.

13.3 Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt, Altlastenkataster, sind Altlasten nicht bekannt. Aus obigen Angaben heraus ist eine wertrelevante Belastung des einzelnen Wohneigentums nicht abzuleiten.

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Die Wohnung konnte nicht und das Gemeinschaftseigentum nur an den zugänglichen Stellen besichtigt werden. Eventuell vorhandene Schäden konnten so nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren.

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

20 %

in Ansatz gebracht.

13.5 Wertbezogen 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	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal keine Baulasten
-----------	--

Grundbuch Abt. II	lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung und Betreibung einer Transformatorenstation) Das eingetragene Recht dient der Erschließung des Grundstücks. Wertrelevante Belastungen sind hieraus nicht abzuleiten. lfd. Nr. 2 Verzicht auf Überbaurente Das eingetragene Recht tangiert nicht den Wert des einzelnen Wohneigentums.
Sonder-nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist kein Sonder-nutzungsrecht verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums-anteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen festgestellt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Wertanteile im Grundbuch der tatsächlichen Wertigkeit des einzelnen Eigentums entsprechen. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Offensichtlich bestehen Überbauung (siehe hier Abt. II, Nr. 2) Die Überbauung wurde grundbuchrechtlich gesichert, eine Überbaurente ist vertragsgemäß nicht zu zahlen.
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. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage all- gemein	- Umgebung Kern- Misch- und Gewerbebebauung
Zustand Gebäu- de und Außen- anlagen, Gemeinschafts- eigentum	- soweit einsehbar dem Alter entsprechend
Ausstattung und Zustand des Sondereigen- tums	- nicht bekannt - kein Zugang
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar - Kindergärten, Schulen z.T. fußläufig erreichbar - sonstige Schulen, Ärzte, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten in Elberfeld Mitte
Straßenanbin- dung	- A 46, AS 33 ca. 2,0 km
öffentliche Ver- kehrsmittel	- Bushaltestelle fußläufig erreichbar - S- und Schwebebahn fußläufig erreichbar

15 Berechnung des Bodenwertes

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Vergleichswertverfahren. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird auf das Richtwertverfahren zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt und anteilig, bezogen auf das jeweilige Wohneigentum, ausgewiesen.

Nach Angaben des Gutachterausschusses (GAA) der Stadt Wuppertal, wird für das zu bewertende Grundstück folgender Richtwert ausgewiesen:

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	245,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 22042
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
GFZ	1,5
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Tannenbergstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 2,9	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Die GFZ wurde mit 2,4 gedeckelt.

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m²	245,00
/ Koeffizient Richtwert GFZ	1,18
* Koeffizient wertrelevante GFZ	1,52
= angepasster Bodenrichtwert in €/m²	315,59
* Grundstücksgröße in m²	1.987,00
= Bodenwert in €	627.083,73
/ Miteigentumsanteile gesamt	1.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ETW	6,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ETW in €	3.762,50

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 uninteressant.

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:

$$\begin{aligned} & \text{marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage} \\ * & \text{ Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)} \\ = & \text{ Ertragswert der baulichen Anlage} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ = & \text{ vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)} \\ +/- & \text{ Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal-} \\ & \text{ len (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV} \\ = & \text{ Ertragswert} \end{aligned}$$

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete / Rohertrag

Laut aktuellen Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 6,05 bis 8,14 €/m². Der Mittelwert wird mit 7,12 €/m² ausgewiesen.

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- normale Lage
- Wohnungen, die von 1961-1977 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit 17-50 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Unter Berücksichtigung der Lage geht der Sachverständige von einer Miete im mittleren Bereich mit

6,50 €/m²

aus.

16.4 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.

Nachfolgend werden die Bewirtschaftungskosten mit pauschal

19 %

in Ansatz gebracht

16.5 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 entsprechend der **Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der Liegenschaftszins für vermietetes Wohneigentum wird vom Gutachterausschuss im **Mittel mit 2,9 %** ausgewiesen.

Dabei liegt die Spannbreite zwischen 0,5 % und 6,6 %.

- | | | | |
|---|-------------------|-----------|--------------|
| - | Kauffälle | 99 | |
| - | Miete | 7,20 €/m² | (5,30-10,80) |
| - | Restnutzungsdauer | 39 | (21-73) |
| - | Größe | 67 | (24-152) |

Das zu bewertende Objekt liegt innerhalb der oben genannten Spannbreiten, eine Anpassung des Zinssatzes ist diesbezüglich nicht notwendig.

Die Lage ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen.

- Zinserhöhend wirken:
- Dachgeschoss bei vier Vollgeschossen ohne Aufzug
 - kein Balkon
 - keine Besichtigung möglich

Anmerkung: Eine Teil der oben genannter Kriterien wurde bereits durch den Ansatz eines Risikoabschlages gewürdigt.

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

3,5 %

in Ansatz gebracht.

16.6 Vervielfältiger

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

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

16.7 Berechnung des Ertragswertes

01	Kaltmiete in €/m ²	6,50
02	* Wohnfläche in m ²	26,00
03	= monatliche Kaltmiete in €	169,00
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	2.028,00
06	- 19 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	385,32
07	= jährlicher Reinertrag in €	1.642,68
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	131,69
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	1.510,99
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	* Vervielfältiger	18,39
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	27.787,15
14	+ anteiliger Bodenwert in €	3.762,50
15	= vorläufiger Ertragswert in €	31.549,65

16	-	5 % Sicherheitsabschlag wegen finanzielle Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	1.577,48
17	-	20 % Risikoabschlag in €	6.309,93
178	=	Ertragswert in €	23.662,24

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 entsprechend begründete Anpassung herbeigeführt werden.

17.2 Eingangsgrößen

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

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

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

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

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

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.470,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.470,00 €/m²
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 70-89 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- 7- 9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m ²	1.470,00
* Anpassung Baujahr	1,02
* Anpassung Wohnungsgröße	0,84
* Anpassung Ausstattung	1,00
* Anpassung Lage im Gebäude	0,97
* Anpassung Einheiten im Gebäude	0,97
* Anpassung fehlender Balkon (bei DG vernachlässigt)	1,00
* Anpassung vermietet	1,00
= angepasster Wert in €/m ²	1.185,06

Anmerkung:

Die Anpassung zum fehlenden Balkon wird vernachlässigt, da es sich um eine Dachgeschosswohnung handelt.

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.185,06
* Wohnfläche in m ²	26,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	30.811,56
- 5 % Sicherheitsabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	1.540,58
- 20 % Risikoabschlag in €	6.162,31
= angepasster Vergleichswert in €	23.108,67

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

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

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Dachgeschoss eines Wohnhauses, das zwischen 1961-69 erbaut wurde. Insgesamt hinterlässt das Gemeinschaftseigentum einen etwas überalterten aber weitgehend nutzbaren Eindruck.

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden, Aussagen bezüglich der Ausstattung und des Zustandes können daher nicht gemacht werden.

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung ATP C10, Tannenbergstraße 49 in Wuppertal mit

23.000,00 €

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 11.03.2026

Bernd Schürkämper

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

Anlage 1



Foto 1: Blick auf die Eigentumsanlage



Foto 2: Blick auf das Gebäude Nr. 49



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Hauselektrik

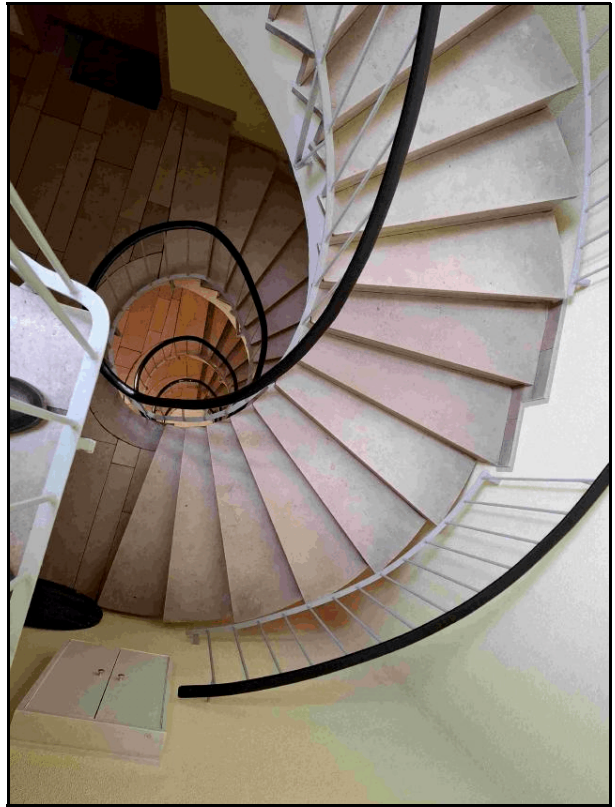


Foto 5: Treppenhaus

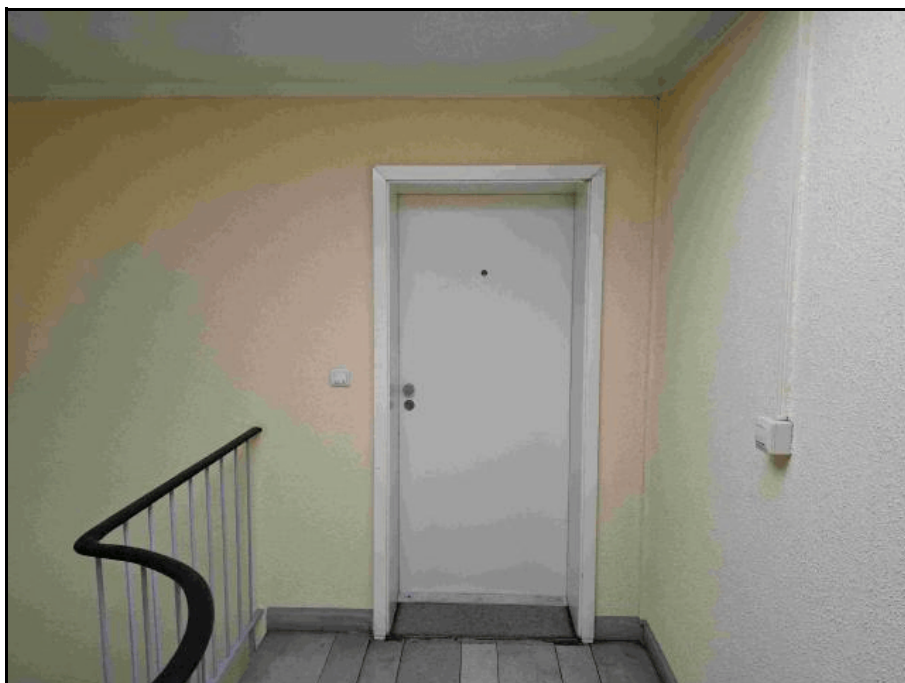


Foto 6: Wohnungseingang