

# Sachverständigenbüro

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

# Erika Schaks

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

---

## **Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 117/25**

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.



über das Wohnungseigentum: 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Barmen, Flur 34, Flurstück 29  
Eigentumswohnung (ETW)Nr. 6,  
Drei-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss  
Alarichstraße 24  
42281 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 03.11.2025

**Verkehrswert: 22.000,00 €**


# Sachverständigenbüro

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

# Erika Schaks

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 117/25

|   |  |  |
|---|--|--|
|  | Objektart  | ETW 6, Drei-Zimmer-Wohnung<br>im 2. Obergeschoss links   |
|   | Anschrift  | Alarichstraße 24<br>42281 Wuppertal  |
|   | Grundbuchangaben   | Grundbuch von Barmen, Blatt 24858,<br>100/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken<br>Gemarkung Barmen, Flur 34, Flurstück 29,<br>Größe 260 m <sup>2</sup> |
| Belastungen   | keine wertrelevanten Belastungen   |  |
| Nutzung   | ungenutzt  |  |
| Baujahr   | vermutlich um 1910   |  |
| Wohnfläche  | rund 50 m <sup>2</sup>   |  |
| Gebäudeangaben  | Ein unterkellertes, dreigeschossiges Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, das vermutlich um 1910 erbaut wurde. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 8 Wohneinheiten. |  |
| Zustand Gemeinschaftseigentum   | - soweit einsehbar vernachlässigter Zustand<br>- keine Rücklagen vorhanden   |  |
| Ausstattung Sondereigentum  | Fenster  | Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart  |
|   | Sanitär  | Bad mit Wanne, WC, Waschbecken   |
|   | Elektrik   | derzeit nur eingeschränkt nutzbar (Wasserschaden)  |
|   | Heizung  | Gas-Etagenheizung  |
|   | Zustand  | vernachlässigter Zustand   |
| Lage allgemein  | - Wohn- und Mischbebauung, angrenzend Gewerbebebauung<br>- einfache bis mittlere Wohnlage  |  |
| Restnutzungsdauer   | 30 Jahre   |  |
| Rohrertrag (Miete)  | 5,80 €/m <sup>2</sup>  |  |
| Verkehrswert  | 22.000,00 €  | Bewertungstichtag 03.11.2025   |

## Inhaltsverzeichnis

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1      | Unterlagen   | 4  |
| 2      | Literatur  | 4  |
| 3      | Allgemeine Angaben                                   | 5  |
| 4      | Gegenstand der Wertermittlung                        | 7  |
| 4.1    | Grundbuchangaben                                     | 7  |
| 4.2    | Vorhandene Bebauung                                  | 7  |
| 5      | Lagebeschreibung                                     | 8  |
| 5.1    | Makrolage  | 8  |
| 5.2    | Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt | 10 |
| 6      | Entwicklungszustand des Grundstücks                  | 10 |
| 7      | Art und Maß der baulichen Nutzung                    | 11 |
| 8      | Annahmen und Vorbehalte                              | 12 |
| 9      | Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes         | 13 |
| 10     | Baubeschreibung                                      | 14 |
| 10.1   | Gebäudebeschreibung                                  | 14 |
| 10.2   | Beschreibung   | 16 |
| 11     | Außenanlagen   | 17 |
| 12     | Alterswertminderung                                  | 17 |
| 13     | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale      | 18 |
| 13.1   | Wert der schadhafte Bauteile                         | 18 |
| 13.1.1 | Erläuterungen  | 18 |
| 13.1.2 | Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum | 19 |
| 13.1.3 | Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum        | 20 |
| 13.2   | Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen        | 21 |
| 13.3   | Altlasten  | 21 |
| 13.4   | Risikoabschlag                                       | 22 |
| 13.5   | Wertbezogene Rechte und Belastungen                  | 22 |
| 14     | Allgemeine Bewertung                                 | 24 |
| 15     | Berechnung des Bodenwertes                           | 24 |
| 16     | Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)            | 25 |
| 16.1   | Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert               | 26 |
| 16.2   | Eingangsgroßen                                       | 26 |
| 16.3   | Nachhaltig erzielbaren Miete                         | 26 |
| 16.4   | Aufteilung der Wohnflächen                           | 27 |
| 16.5   | Bewirtschaftungskosten                               | 27 |
| 16.6   | Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes               | 28 |
| 16.7   | Vervielfältiger (Barwertfaktor)                      | 29 |
| 16.8   | Berechnung des Ertragswertes                         | 30 |
| 17     | Vergleichswertverfahren                              | 30 |
| 17.1   | Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert          | 30 |
| 17.2   | Eingangsgroßen                                       | 31 |
| 17.3   | Ermittlung von Vergleichswerten                      | 31 |
| 18     | Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB              | 32 |

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (3 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (6 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (4 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 8 Kopie des Energieausweises (6 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 9 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (10 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 10 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 69 Seiten**, davon 34 Seiten Text und 35 Seiten Anlagen.

### 1 Unterlagen

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

### 2 Literatur

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

### 3 Allgemeine Angaben

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftraggeber des Gutachtens</b>      | Amtsgericht Wuppertal<br>Az.: 400 K 117/25<br>Justizzentrum Eiland 2<br>42103 Wuppertal  |
| <b>Auftragnehmer</b>                    | Sachverständigenbüro<br>Erika Schaks<br>Lärchenweg 44<br>40764 Langenfeld  |
| <b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b> | Alarichstraße 24<br>42281 Wuppertal  |
| <b>Gegenstand der Wertermittlung</b>    | 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 34, Flurstück 29 verbunden mit dem Sondereigentum an der <b>Wohnung</b> im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 6</b> bezeichnet. Im Weiteren nur noch ETW 6 genannt.<br><br>Drei-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss links und Kellerraum im Kellergeschoss<br><br>ETW = Eigentumswohnung |
| <b>Sondernutzungsrechte</b>             | keine  |
| <b>Gemeinschaftseigentum</b>            | Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines unterkellerten, dreigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, das vermutlich um 1910 erbaut wurde. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 8 Wohneinheiten.<br><br>Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem insgesamt vernachlässigten Zustand.                     |
| <b>Zweck der Wertermittlung</b>         | Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.   |
| <b>Bewertungsstichtag</b>               | <b>03.11.25</b>  |
| <b>Ortsbesichtigung</b>                 | Ortstermin 03.11.2025<br><br>Teilnehmer: die Mieter<br>die Sachverständige<br><br>Eine Besichtigung des Wohneigentums war möglich. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b> | <p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p> |
| <b>Verwendung</b>                         | <p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>  |
| <b>Anwendungsbereich</b>                  | <p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>   |
| <b>Gewerbebetrieb</b>                     | nein  |
| <b>Zubehör</b>                            | nicht ersichtlich   |
| <b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>       | Die ETW 6 war zum Tag der Ortsbegehung vermietet. Der Mietvertrag wurde zum 30.11.25 gekündigt.   |

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

|                              |      |   |                    |      |           |       |        |    |
|------------------------------|------|---|--------------------|------|-----------|-------|--------|----|
| Grundbuch von                |      | Barmen  |                    |      |           |       |        |    |
| Blatt                        |      | 24858   |                    |      |           |       |        |    |
| Bestandsverzeichnis (Auszug) | 1    | 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  |                    |      |           |       |        |    |
|                              |      | <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Größe</td></tr><tr><td>Barmen</td><td>34</td><td>29</td><td>260 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Gebäude- und Freifläche, Alarichstraße 24</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.</p> | Gemarkung          | Flur | Flurstück | Größe | Barmen | 34 |
| Gemarkung                    | Flur | Flurstück   | Größe              |      |           |       |        |    |
| Barmen                       | 34   | 29  | 260 m <sup>2</sup> |      |           |       |        |    |
| Belastungen                  |      |   |                    |      |           |       |        |    |
| Abt. II                      | 3    | Zwangsversteigerungsvermerk   |                    |      |           |       |        |    |
|                              | 4    | Zwangsverwaltungsvermerk  |                    |      |           |       |        |    |
| Abt. III                     |      | nicht wertrelevant  |                    |      |           |       |        |    |

### 4.2 Vorhandene Bebauung



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Walmdach. Die Bebauung erfolgte vermutlich um 1910 im bergischen Stiel mit ursprünglich typischer Schieferverblendung. Zwischenzeitlich wurde ein Teil der Verblendung durch Putz, Eternitschindeln und Bitumendachbahnen ersetzt.

Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über einen mittig gelegenen Hauseingang ins Treppenhaus mit geschlossener Holztreppeanlage. Von hier werden alle Wohngeschosse und der Keller erschlossen. Das Gebäude ist als Zweispänner (je Geschoss zwei Wohnungsabgänge) ausgelegt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss links. Aufgrund eines Wasserschadens ist die Wohnung derzeit nur eingeschränkt nutzbar. Insgesamt hinterlässt das Gebäude einen technisch verbrauchten Eindruck.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

|                  |   |
|------------------|---|
| Bundesland       | Nordrhein-Westfalen   |
| Regierungsbezirk | Düsseldorf  |
| Kreis            | kreisfreie Stadt  |
| Stadt            | Wuppertal   |
| Einwohnerzahl    | rd. 360.000   |
| zur Stadt        | <p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p> <p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.</p> <p>Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum</p> |

Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebbahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebbahn 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 Regional-Bahn-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<br>Bezirk<br>Quartier  | nördlich Zentrum Barmen<br>Barmen<br>Sedansberg                              |
| Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2024) | Fläche in km <sup>2</sup><br>Bevölkerung<br>davon weiblich<br>davon männlich<br>davon Ausländer<br>Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> )<br>Ausländeranteil (in v.H.)<br>Leistungsempfänger nach dem SGB II<br>zugelassene Kfz privater Halter | 1,80<br>10.854<br>5.586<br>5.268<br>3.185<br>6.030<br>29,3<br>1.785<br>4.570 |
| nähere Umgebung                         | Mischbebauung, meist älterer Bauart, Umgebung mit großflächiger Gewerbebebauung.   |  |
| Verkehrsanbindung                       | Autobahnanschluss (A 46, AS 35) ca.<br>Bushaltestellen ab ca.<br>S-Bahn-Haltestelle Berliner Platz ca.<br>Schwebebahnstation Werther Brücke ca.<br>Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca.<br>Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.                 | 1,5 km<br>0,4 km<br>1,8 km<br>1,5 km<br>5,3 km<br>47 km                      |
| Parkplätze                              | Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.  |  |
| Immissionen                             | Das Objekt liegt am Rand eines Gewerbegebietes. Immissionen sind zu erwarten.  |  |
| Schulen                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten, Grundschulen und ein Gymnasium im erweiterten Umfeld</li> <li>- alle Schulformen im Bezirk bzw. innerhalb des Stadtgebietes</li> </ul>  |  |
| Einkauf usw.                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Barmen (ab ca. 800 m)</li> <li>- Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar</li> </ul>       |  |

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> <li>- sonstige Bauflächen</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWert V Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>                             |
| Baurecht             | <p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan <span style="float: right;">nein</span></li> <li>- Bauvorhaben werden vermutlich nach § 34 entschieden</li> <li>- Flächennutzungsplan <span style="float: right;">Mischgebiet/Gewerbegebiet</span></li> </ul>  |
| Erschließung         | <p>Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Straße in vorbezeichneter Höhe als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p> |
| Grundstückszuschnitt | überwiegend regelmäßig   |
| Topographie          | leichtes Gefälle   |

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

| gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup> | maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | GFZ  |
|--|--|------|
| 607                                      | 260  | 2,33 |

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage des Aufteilungsplanes, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Boden-**

**wertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

## **8 Annahmen und Vorbehalte**

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da in der Regel nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besichtigung eines bewohnten Wohneigentums immer nur augenscheinlich erfolgen kann, da große Flächen mit Belägen und Möbeln überdeckt sind. Auch die Einsicht ins Gemeinschaftseigentum ist meist nur zum 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 sowie von Angaben des WEG-Verwalters abgeleitet.

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

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

Für die von Behörden erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt.

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

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

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Wahl des Wertermittlungsverfahrens | Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Vergleichswertverfahren</b> 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            | <p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.</p>  |
| Ertragswertverfahren               | <p>Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen z.T. als Anlageobjekte dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel festgestellt werden.</p> <p>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.</p> |
| Sachwertverfahren                  | Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es ist in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | <p>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 Überslagsberechnungen, 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.</p> |
| Konsequenz für die Vorgehensweise | <p>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.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren.</p> <p>Der Sachwert wird vernachlässigt.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen</p>  |

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung

|                  |   |                  |
|------------------|---|------------------|
| Art des Gebäudes |  | Mehrfamilienhaus |
|------------------|---|------------------|

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Konstruktionsart           | massiv/Fachwerk   |
| Baujahr                    | um 1910   |
| theoretisches Baujahr      | 1975  |
| Keller                     | Kellerwände Mauerwerk<br>Kellerdecke massiv   |
| Dachform                   | Walmdach mit Gaupen   |
| Dachkonstruktion           | Holz  |
| Dacheindeckung             | Bitumen-Schindeln (verbraucht)  |
| Decken                     | Holzbalken  |
| Treppen                    | Holz  |
| Treppenabsätze             | Holz  |
| Treppenbeläge              | Anstrich  |
| Treppengeländer            | Holz, Handlauf in Holz  |
| Hausflur                   | Eingang Alu/Kunstst. mit Glaseinsätzen<br>Wände Putz mit Anstrich<br>Decke Putz mit Anstrich<br>Beläge Fliesen im Eingangsbereich |
| Außenwände                 | massiv/Fachwerk   |
| Fassade                    | Bitumendachbahnen, Eternitschindeln, Schiefer, Putz (insgesamt schadhaft)   |
| Innenwände                 | massiv/Fachwerk   |
| Fenster                    | überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung älterer Bauart  |
| Wohnungseingangstüren      | Furniertüren  |
| Elektroinstallation        | wurde erneuert, jedoch durch Wasserschaden teilweise zerstört   |
| Heizung                    | Gas-Zentralheizung als Etagenheizung  |
| Wärme- und Schallschutz    | vermutlich gemäß Baujahr  |
| Gemeinschaftseinrichtungen | Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage  |

## 10.2 Beschreibung des Wohneigentums

|   |  |   |
|---|--|---|
| Lage der Wohnung im Haus  | 2. Obergeschoss links  |   |
| Wohnfläche  | Die Wohnfläche konnte nur grob überschlägig aus den unbemaßten Grundrisszeichnungen ermittelt werden.<br><br>Im Weiteren wird von <b>rd. 50 m<sup>2</sup></b> ausgegangen. |   |
| Die Wohnung hat folgende Räume (Plan)                                   | Raum   | Wohnfläche grob überschlägig gerundet in m <sup>2</sup> |
|   | Kind   | 12,00   |
|   | Wohnen   | 15,00   |
|   | Schlafen   | 10,00   |
|   | Diele  | 4,00  |
|   | Bad/WC   | 4,00  |
|   | Küche  | 5,00  |
|   | Gesamt   | 50,00   |
| Grundriss gemäß Aufteilungsplan, der Grundriss wurde zum Teil verändert |  |   |
| Belichtung  | insgesamt noch ausreichende Belichtung   |   |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Fußbodenbeläge        | diverse Beläge, insgesamt verbraucht                        |
| Eingangstür           | Furniertür  |
| Innentüren            | Furniertüren  |
| Fenster               | Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart             |
| Wandbekleidungen      | Putz, Anstrich, Tapeten, Nassräume Fliesen (z.T. schadhaft) |
| Elektroinstallation   | derzeit nur eingeschränkt nutzbar (Wasserschaden)           |
| sanitäre Installation | Bad mit Wanne, WC, Waschbecken                              |
| Heizung               | Gas-Etagenheizung   |
| Heizkörper            | soweit einsehbar Flachheizkörper mit Thermostaten           |
| Warmwasser            | vermutlich über Heizung                                     |

### Hinweis:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keine Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz,, usw.

## 12 Alterswertminderung

|  |      |
|--|------|
| Bewertungsjahr   | 2025 |
| theoretisches Baujahr  | 1975 |
| theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren | 50   |
| übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren                            | 80   |
| Restnutzungsdauer in Jahren                                      | 30   |

### Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu

erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

### **13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **13.1 Wert der schadhaften Bauteile**

##### **13.1.1 Erläuterungen**

*“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”*

“zum besseren Verständnis”

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

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

### 13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

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

Die Sachverständige weist darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum z.T. eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können, die nicht erkannt wurden (siehe Risikoabschlag).

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel/Schäden festgestellt.

- Fassade erneuern, einschließlich Entsorgung der alten Eternitschindeln
- Fensterbänke außen erneuern
- Dacheindeckung erneuern
- Dachkonstruktion sanieren
- Dachsimse erneuern
- Dachentwässerung erneuern
- Treppenhaus sanieren
- Hauseingangstreppe aufarbeiten
- Elektroinstallation wieder vorschriftsmäßig herstellen
- Kellertreppe erneuern
- Putz- und Mauerwerksschäden im Keller sanieren, Sperrung erneuern
- diverse Kleinarbeiten

|    | Kostengruppe       | Kostenanteil gesamt % | davon Schadensanteil % | Schadensanteil Gesamt % |
|----|--------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1. | Keller/Bodenplatte |                       |                        |                         |
|    | Mauerwerk          | 5,10                  | 10,00                  | 0,51                    |
|    | Isolierung         | 2,20                  | 100,00                 | 2,2                     |
|    | Boden              | 3,80                  | 10,00                  | 0,38                    |
| 2. | Decken             |                       |                        |                         |

|   |                    |       |        |                  |
|---|--------------------|-------|--------|------------------|
|   | über Keller        | 0,50  | 20,00  | 0,1              |
|   | übrige             | 9,50  | 30,00  | 2,85             |
|   | Deckenputz         | 3,60  | 30,00  | 1,08             |
| <b>3.</b>                                 | Umfassungswände    |       |        |                  |
|   | Mauerwerk/Fachwerk | 15,30 | 20,00  | 3,06             |
|   | Außenputz/Fassade  | 3,90  | 100,00 | 3,9              |
| <b>4.</b>                                 | Innenwände         |       |        |                  |
|   |                    | 11,80 | 0,00   | 0                |
| <b>5.</b>                                 | Dach               |       |        |                  |
|   | Dachstuhl          | 11,20 | 50,00  | 5,6              |
|   | Dachhaut           | 3,50  | 100,00 | 3,5              |
|   | Dachrinnen         | 0,80  | 50,00  | 0,4              |
| <b>6</b>                                  | Treppen            |       |        |                  |
|   |                    | 3,10  | 30,00  | 0,93             |
| <b>7.</b>                                 | Innenausbau        |       |        |                  |
|   | Wandputz           | 6,80  | 20,00  | 1,36             |
|   | Bodenbeläge        | 4,50  | 0,00   | 0                |
|   | Installation       | 5,10  | 20,00  | 1,02             |
|   | Fenster            | 5,50  | 20,00  | 1,1              |
|   | Türen              | 3,80  | 20,00  | 0,76             |
| Gesamtanteil schadhafter Bauteile in %    |                    |       |        | 28,75            |
| Gebäudezeitwert in €                      |                    |       |        | 255.000,00       |
| <b>Wert der schadhaften Bauteile in €</b> |                    |       |        | <b>73.312,50</b> |

Der Wert der schadhaften Bauteile ist auf die einzelnen Einheiten aufzuteilen.  
Es entfallen auf die ETW 6:

|   |           |
|---|-----------|
| Wert der schadhaften Bauteile gesamt in €                 | 73.312,50 |
| / Miteigentumsanteile gesamt                              | 1.000,00  |
| * Miteigentumsanteil der ETW 6                            | 100,00    |
| = anteiliger Wert der schadhaften Bauteile der ETW 6 in € | 7.331,25  |

### 13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Im Wohneigentum konnten folgende Schäden festgestellt werden:

- Fußbodenbelege z.T. erneuern
- abgehängte Decke z.T. erneuern
- Strominstallation im Eigentum instandsetzen

- komplette malermäßige Erneuerung
- diverse Kleinarbeiten

Der **Wert** obiger Schäden wird grob überschlägig mit

**rd. 12.000,- €**

in Ansatz gebracht.

### **13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen**

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

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

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters gibt es praktisch keine Rücklagen mehr. Investitionen müssen über Sonderumlagen bestritten werden. Der notwendige Sicherheitsabschlag für das finanzielle Risiko wird mit

**10 %**

in Ansatz gebracht.

### **13.3 Altlasten**

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal befindet sich das Grundstück im Bereich eines Altstandortes. Das Grundstück wird daher als Verzeichnisfläche geführt.

Die aktuelle Nutzung ist davon nicht eingeschränkt, erst wenn das Grundstück Teil eines planungsrechtlichen Verfahrens wird werden weitere Untersuchungen notwendig.

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

### 13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besichtigung eines bewohnten Objektes immer nur augenscheinlich erfolgen kann, da große Flächen von Belägen und Möbeln überdeckt werden.

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

**10 %**

in Ansatz gebracht.

### 13.5 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

|           |  |
|-----------|--|
| Baulasten | zu Lasten des Flurstücks: keine  |
|           | zu Gunsten des Flurstücks: Baulast Nr. 12243<br>Zufahrt Zugang   |
|           | Die Baulast bezieht sich auf die daneben gelegene Zufahrt und ist der gesamten Erschließung geschuldet. Das einzelne Wohneigentum wird nicht tangiert. |

|   |   |
|---|---|
| Grundbuch Abt. II                                       | <p>Keine wertrelevanten Eintragungen</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>   |
| Sondernutzungsrecht                                     | Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist <b>kein Sondernutzungsrecht</b> verbunden.   |
| Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile | <p>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.</p> <p>Augenscheinlich wurden Diskrepanzen bei der Zuordnung (siehe Spitzdachnutzung) der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden.</p> |
| Überbauung  | Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.  |
| Baugrund  | Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.   |
| baurechtliche Legalität                                 | Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.  |
| naturschutzrechtliche Auflagen                          | Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.  |
| Bodenordnung  | Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.  |
| Denkmalschutz   | nein  |
| Mietpreisbindung  | nein  |

|                |  |
|----------------|--|
| Hausschwamm    | Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. Aufgrund des Wasserschadens und den damit verbundenen, großflächigen Feuchteschäden ist Schwamm-befall an nicht dichtbaren Stellen nicht auszuschließen. |
| weitere Lasten | Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.   |

#### 14 Allgemeine Bewertung

|   |  |
|---|--|
| Wohnlage all-gemein                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohn- und Mischbebauung, angrenzend Gewerbebebauung</li><li>- einfache bis mittlere Wohnlage</li></ul> |
| Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum | <ul style="list-style-type: none"><li>- soweit einsehbar vernachlässigter Zustand</li><li>- keine Rücklagen vorhanden</li></ul>                |
| Ausstattung und Zustand des Sondereigentums             | <ul style="list-style-type: none"><li>- vernachlässigt</li><li>- derzeit nur eingeschränkt nutzbar</li></ul>                                   |

#### 15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat:

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

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks einen Richtwert von 65,- €/m<sup>2</sup> (Nr. 1696) aus. Der Richtwert bezieht sich auf gewerblich genutzte Bauland und wird daher vernachlässigt. Zur Anwendung kommt der Richtwert der angrenzenden Richtwertzo-

ne, die nur wenige Meter entfernt vom Objekt angrenzt. Die Zone ist als Mischgebiet ausgewiesen und entspricht in Art und Form dem zu bewertenden Objekt.

Angaben zum Richtwert:

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025) | <b>215,00 €/m<sup>2</sup></b>                |
| Lage                                 | Richtwertnummer 1694                         |
| Bodenrichtwertkennung                | zonal  |
| Beitragszustand                      | erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB |
| Nutzungsart                          | Mischbebauung                                |
| GFZ                                  | 1,1  |
| Geschosse                            | II-V   |

Angaben zum Bewertungsobjekt:

|                 |                           |                          |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| Lage            | Alarichstraße             | vergleichbar/wertneutral |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei | vergleichbar/wertneutral |
| Nutzungsart     | Wohnen im Mischgebiet     | vergleichbar/wertneutral |
| GFZ gedeckelt   | rd. 1,5                   | Anpassung                |
| Geschosse       | III + DG                  | vergleichbar/wertneutral |

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>                         | 215,00          |
| / Umrechnungsfaktor Vorgabe-GFZ                            | 1,04            |
| * Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ                       | 1,18            |
| = vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> | 243,94          |
| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>                         | 260             |
| = Bodenwert gesamt in €                                    | 63.425,00       |
| / Miteigentumsanteile gesamt                               | 1.000,00        |
| * Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP                | 100,00          |
| <b>= anteiliger Bodenwert</b>                              | <b>6.342,50</b> |

## 16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Zum besseren Verständnis gibt der Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

## 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: "Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?" Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert ohne Bedeutung.

## 16.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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

## 16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,59 bis 7,37 €/m<sup>2</sup> (6,48 €/m<sup>2</sup>).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die bis 1948 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 50 - 90 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Abschlag für einfache Wohnlage bis 0,16 €.

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

**5,80 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt. Die Einschätzung versteht sich nach Instandsetzung.

#### **16.4 Aufteilung der Wohnflächen**

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen zur Abgeschlossenheit mit **rd. 50 m<sup>2</sup>** ermittelt.

#### **16.5 Bewirtschaftungskosten**

*Zitat*

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

#### **Verwaltungskosten**

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

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

#### **Instandhaltungskosten**

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

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

## Mietausfallwagnis

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

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

Anmerkung:

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

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

**19 %**

in Ansatz gebracht.

## 16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 2,9 % (0,5-6,6) ausgewiesen.

- |                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| - Anzahl der Kaufpreise | 99                                   |
| - Miete                 | 7,30 €/m <sup>2</sup> (5,30 - 10,80) |
| - Größe                 | 67 m <sup>2</sup> (24 - 152)         |
| - Restnutzungsdauer     | 39 Jahre (21 - 73)                   |

Die zu bewertende Einheit liegt innerhalb der o.g. Spannen.

Zinserhöhend wirken:

- einfache Wohnlage
- Modernisierungstau und Baumängel vorhanden, der noch nicht abschließend bewertet werden konnte
- derzeit mäßige Nachfrage

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

**4,0 %**

ausgegangen.

### **16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor)**

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

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

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei:                    p = Liegenschaftszinssatz in %        (4,0 %)  
                              n = Restnutzungsdauer in Jahren    (30 Jahre)  
                              q = 1 + p/100                                (1,04)

Berechnung:            V =  $\frac{1,04^{30} - 1}{1,04^{30} * (1,04 - 1)}$

V = 17,29 gerundet

## 16.8 Berechnung des Ertragswertes

|    |   |  |                  |
|----|---|--|------------------|
| 01 |   | Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>  | 5,80             |
| 02 | * | Wohnflächen in m <sup>2</sup>  | 50,00            |
| 03 | = | Kaltmiete im Monat in €  | 290,00           |
| 04 | * | Monate im Jahr   | 12               |
| 05 | = | jährlicher Rohertrag in €  | 3.480,00         |
| 06 | - | 19 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €   | 661,20           |
| 07 | = | jährlicher Reinertrag in €   | 2.818,80         |
| 08 | - | Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €                                 | 253,70           |
| 09 | = | marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €                                 | 2.565,10         |
| 10 |   | Restnutzungsdauer in Jahren  | 30               |
| 11 |   | Liegenschaftszinssatz in %   | 4,00             |
| 12 | * | Vervielfältiger  | 17,29            |
| 13 | = | Ertragswert der baulichen Anlage in €  | 44.350,58        |
| 14 | + | anteiliger Bodenwert in €  | 6.342,50         |
| 15 | = | vorläufiger Ertragswert in €   | 50.693,08        |
| 16 | - | Wert der Bauschäden im Sondereigentum grob überschlägig in €                             | 12.000,00        |
| 17 | - | Wert der anteiligen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum in €                             | 7.331,25         |
| 18 | - | 10 % Sicherheitsabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in € | 5.069,31         |
| 19 | - | 10 % Risikoabschlag in €   | 5.069,31         |
| 20 | = | <b>Ertragswert in €</b>  | <b>21.223,21</b> |

## 17 Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

### 17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechende begründete Anpassung herbeigeführt werden.

## 17.2 Eingangsgroßen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von Mittelwerten (€/m<sup>2</sup>) 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 Eingangsgroßen im Vergleichsverfahren 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 1.190,00 €/m<sup>2</sup> vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1500,00 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70-89 m<sup>2</sup>
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Ausgangswert in €/m <sup>2</sup> | 1.500,00 |
| * Anpassung Baujahr              | 1,00     |
| * Anpassung Wohnungsgröße        | 0,90     |

|  |          |
|--|----------|
| * Anpassung Lage im Gebäude  | 0,99     |
| * Anpassung Balkon   | 0,93     |
| * Anpassung Einheiten im Gebäude                                       | 1,00     |
| * Anpassung unvermietet  | 1,00     |
| * Anpassung wegen überalterter Bausubstanz und Lage im Industriegebiet | 0,83     |
| = angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>                            | 1.031,64 |

### Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

|  |                  |
|--|------------------|
| angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>  | 1.031,64         |
| * Wohnfläche in m <sup>2</sup>   | 50,00            |
| = vorläufiger Vergleichswert in €  | 51.582,00        |
| - Wert der Bauschäden im Sondereigentum in €   | 12.000,00        |
| - Wert der anteiligen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum in €                             | 7.331,25         |
| - 10 % Sicherheitsabschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in € | 5.158,20         |
| - 10 % Risikoabschlag in €   | 5.158,20         |
| = <b>angepasster Vergleichswert in €</b>   | <b>21.934,35</b> |

### Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

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

## 18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

### Zitat § 194 BauGB

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

### Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung

sichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss Mehrfamilienhauses. Das Haus befindet sich in einem vernachlässigten Zustand, gleiches trifft auf die Wohnung zu.

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

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, mit

**22.000,00 €**

eingeschätzt.

Die Sachverständige erklärt durch ihre Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass sie keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 08.01.2026



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





Foto 1: Vorderansicht

Foto 2: Ansicht von der Straße von links



Foto 3: Rückseite