

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 120/24

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



über das Teileigentum: 586/10.000 Miteigentumsanteil an, Gemarkung Barmen, Flur 165, Flurstücke 27, 28 verbunden mit dem Ladenlokale ATP 3 im Erdgeschoss
Heckinghauser Str. 216
42289 Wuppertal

sowie Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz D

Wertermittlungsstichtag: 23.07.2025

Verkehrswert: 109.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 120/24

	Objektart	Teileigentum Ladenlokal ATP 3 im Erdgeschoss und Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz D
	Anschrift	Heckinghauser Straße 216 42289 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 20915, 586/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 165, Flurstück 27 und 28, Größe ges. 913 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Nutzfläche	rd. 123 m ²	
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre	
Gebäudeangaben	<p>Wohn- und Geschäftshaus mit drei Hauseingängen, Ladenlokalen in den Erdgeschossen und Garagen im Hof, Heckinghauser Straße 214 und 216 sowie Linienstraße 4</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - drei Ladeneinheiten, wovon die Einheit ATP 3 in zwei selbstständige Einheiten aufgeteilt wurde - 27 Wohneinheiten - 6 Garagen 	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar dem Alter entsprechend	
Zustand Teileigentum	<p>Fenster Schaufenster Metall mit Einfachverglasung (Baujahr) Büro Kunststoff mit Isolierverglasung mit alten Holz-Rolläden</p> <p>Elektrik z.T. verbessert</p> <p>Sanitär Gas- Etagenheizung (Anschluss versorgt aktuell auch ATP 2)</p> <p>Heizung Gas- Etagenheizung</p>	
Lage allgemein	Umgebung Mischbebauung	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszins	5 %	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m ²	
Verkehrswert	109.000,00 €	Bewertungstichtag 23.07.2025

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	9
5.1	Makrolage	9
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	11
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	12
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
8	Annahmen und Vorbehalte	13
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	14
10	Baubeschreibung	15
10.1	Gebäudebeschreibung	15
10.2	Beschreibung	16
11	Außenanlagen	18
12	Alterswertminderung	18
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	19
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	19
13.1.1	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	20
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	20
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	21
13.3	Altlasten	21
13.4	Risikoabschlag	21
13.5	Wertbezogen Rechte und Belastungen	22
14	Allgemeine Bewertung	23
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	24
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	25
16.2	Eingangsgroßen	25
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete	26
16.4	Bewirtschaftungskosten	26
16.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	27
16.6	Vervielfältiger	28
16.7	Berechnung des Ertragswertes	28
17	Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)	29
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	29
17.2	Eingangsgroßen	29
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	30
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	31

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seite) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (10 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (14 Seiten) (hier nicht beigefügt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 64 Seiten, davon 32 Seiten Text und 32 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 277-1, DIN 277-2
- ImmoWertV (2021)
- Mietflächenermittlung (Mf/G 2017)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- 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	Heckinghauser Str.216 42289 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	<p>586/10.000 Miteigentumsanteil an, Gemarkung Barmen, Flur 165, Flurstücke 27, 28 verbunden mit dem</p> <p>Teileigentum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet (im Weiteren nur noch ATP 3)</p> <p>2 Ladenlokale im Erdgeschoss rechts und links des Hauses Heckinghauser Str. 216</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Es wurden intern Kellerräume getauscht, so dass Anschlüsse und Leitungen direkt vom Ladenlokal in den genutzten Kellerraum verlegt werden konnten. Die Änderung der Nutzung wurde nicht in der Teilungserklärung vermerkt. Jeder potentielle Erwerber muss also damit rechnen, das die ursprüngliche Nutzung der Kellerräume wieder beansprucht wird.</p>
Sondernutzungsrechte	PKW-Abstellplatz im Hof, im Aufteilungsplan mit "D" bezeichnet.

Gemeinschaftseigentum	<p>Wohn- und Geschäftshaus mit drei Hauseingängen, Ladenlokalen in den Erdgeschossen und Garagen im Hof, Heckinghauser Straße 214 und 216, Linienstraße 4</p> <p>Die Eigentümergemeinschaft umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none">- drei Ladeneinheiten, wovon die Einheit ATP 3 in zwei selbstständige Einheiten aufgeteilt wurde- 27 Wohneinheiten- 6 Garagen <p>Es sind Sondernutzungsrechte an oberirdischen Stellplätzen vergeben. Dem Teileigentum ATP 3 ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz, im Aufteilungsplan mit "D" gekennzeichnet, zugeordnet.</p>
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	23.07.2025
Ortsbesichtigung	<p>1. Ortsbesichtigung am 20.06.2025</p> <p>Besichtigung Ladenlokal ATP 2 nebst Hof und Garage von außen.</p> <p>2. Ortsbesichtigung am 23.07.2025</p> <p>Besichtigung Kellerräume, Umbauten usw.</p> <p>Teilnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vertreter der Eigentümerin- der Sachverständige <p>Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden dabei schriftlich fixiert.</p>
Grundlagen der Gutachtererstellung	<p>Die Gutachtererstellung 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.).</p>

Verwendung	<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>
Anwendungsbereich	<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 Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt extern und wird diesem Gutachten beigelegt.</p>
Gewerbebetrieb	ja, beide Ladenlokale vermietet
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	ja

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Barmen
Blatt		20915

Bestands- verzeichnis	1	586/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück																		
		<table border="0"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Flur</td> <td>Flurstück</td> <td>Größe</td> </tr> <tr> <td>Barmen</td> <td>165</td> <td>27</td> <td>496 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäude- und Freifläche Heckinghauser Str. 214, 216</td> </tr> <tr> <td>Barmen</td> <td>165</td> <td>28</td> <td>417 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäude- und Freifläche Linienstraße 4</td> </tr> </table> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Hause Heckinghauser Str. 216, im Erdgeschoss gelegenen Laden nebst zwei Lagerräumen im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.</p> <p>Der Miteigentumsanteil ist ... beschränkt.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte bestellt.</p> <p>Mit dem hier eingetragenen Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW- Stellplatz - im Lageplan mit "D" bezeichnet - verbunden.</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Barmen	165	27	496 m ²	Gebäude- und Freifläche Heckinghauser Str. 214, 216				Barmen	165	28	417 m ²	Gebäude- und Freifläche Linienstraße 4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe																	
Barmen	165	27	496 m ²																	
Gebäude- und Freifläche Heckinghauser Str. 214, 216																				
Barmen	165	28	417 m ²																	
Gebäude- und Freifläche Linienstraße 4																				
Belastungen																				
Abt. II	5	Zwangsversteigerungsvermerk																		
Abt. III		nicht wertrelevant																		

4.2 Vorhandene Bebauung



Die Ladenlokale der ATP 3 befinden sich im Erdgeschoss eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Das Eigentum ist Teil einer Eckbebauung mit den Hauseingängen Heckinghauser Straße 214, 216 sowie Linienstraße 4. Es wurde in den 1960er-Jahren erbaut, ist unterkellert und verfügt über ein ausgebauten Walmdach. Die Umwandlung in Wohneigentum erfolgte laut Aktenlage etwa im Jahr 1990.

Im Gebäude befinden sich drei Ladenlokale (ATP 1, 2 und 3), 24 Wohneinheiten (ATP 4–27), drei Einheiten im Dachgeschoss (ATP 34, 35 und 36) sowie sechs Garagen. Jedes Haus verfügt über einen eigenen Eingang mit separatem Hausflur. Die Garagen sind über eine Durchfahrt im Gebäude Linienstraße 4 zugänglich. Alle Ladenlokale besitzen einen separaten Zugang direkt von der Straße aus, die Ladeneinheit ATP 3 wurde in zwei selbstständige Laden-Einheiten aufgeteilt.

Die vorhandenen Balkone sind hofseitig ausgerichtet.

Die Gesamtanlage befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

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 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.</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 Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend</p>

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 Bezirk Quartier Entfernung zum Zentrum von Barmen Lage	südöstlich Mitte Oberbarmen Heckinghausen Heckinghausen ca. 2,0 km Gasspeicher (Industriedenkmal) Heckinghausen
Aussagen zum Wohn-Quartier (2024)	Fläche in km ² Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²) Ausländeranteil (in v.H.) Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	1,81 13.475 6.817 6.658 4.372 7.445 32,4 2.398 5.915
nähere Umgebung	mehrgeschossige Mischbebauung unterschiedlicher Baujahre	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Elberfeld (A 1, AS 93) ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn-Haltestelle ca. Schwebebahnhof ca. Intercity Wuppertal-Elberfeld ca. Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	3,1 km 0,3 km 0,8 km 0,8 km 6,2 km 48 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum Stellplätze, meist am Fahrbahnrand.	
Immissionen	Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, an einer viel befahrenen Durchgangsstraße. Verkehrsimmissionen sind zu erwarten.	
Schulen	- Grundschulen, Kindergärten, weiterführende Schulen z.T. innerhalb des Quartiers, sonst im Bezirk - alle Schulformen im Stadtgebiet	
Infrastruktur	- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar - erweiterte Einkaufsstrukturen, Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium in Barmen und Elberfeld	

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"> - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Bauflächen <p>Baureifes Land sind 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"> - Bebauungsplan nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Mischgebiet
Erschließung	<p>Gemäß Auskunft der Stadt wird das Grundstück von den Erschließungsanlagen Heckinghauser Straße und Linienstraße erschlossen. Die Straßen gelten 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. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann derzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	<ul style="list-style-type: none"> - trapezförmig - Tiefe ca. 32 - Breite ca. 30
Topographie	leichtes Gefälle in südlicher Richtung

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
2.785	913	3,05

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. 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 Berechnungen von Maßen und Flächen, als sie in diesem Gutachten vorgenommen wurden, wäre ein Aufmaß durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich. Ein solches Aufmaß ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verkehrswertgutachtens. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden die Flächen und Maße den vorhandenen Teilungsunterlagen entnommen, teilweise ergänzt und gerundet. Dabei wurde festgestellt, dass die tatsächliche Nutzung einzelner Räumlichkeiten im Kellergeschoss nicht mit dem Teilungsplan übereinstimmt. Es wurden somit Veränderungen vorgenommen, die weder im Teilungsplan noch im Grundbuch vermerkt sind.

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, fermündlich 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 Ertragswertverfahren 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 gewerblich genutzten Teileigentum ist das Vergleichswertverfahren nur bedingt aussagefähig. Bei gewerblich genutztem Teileigentum mangelt es meist an Vergleichen, ein Richtwert wird in der überwiegenden Anzahl der Fälle nicht ausgewiesen.</p> <p>Vergleichswerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen und sind daher nur begrenzt Aussagefähig.</p>
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungs- und Teileigentum. Die Wertigkeit des gesamten Eigentums, 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. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der aktuell gezahlten Mieten festgestellt werden.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es ist in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohn-Nutzfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden

	Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren vernachlässigt.
Konsequenz für die Vorgehensweise	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass gewerblich genutztes Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Ertragswert ermittelt.</p> <p>Die Vergleichswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Ertragswertverfahren.</p> <p>Der Sachwert wird vernachlässigt.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen</p>

10 Baubeschreibung

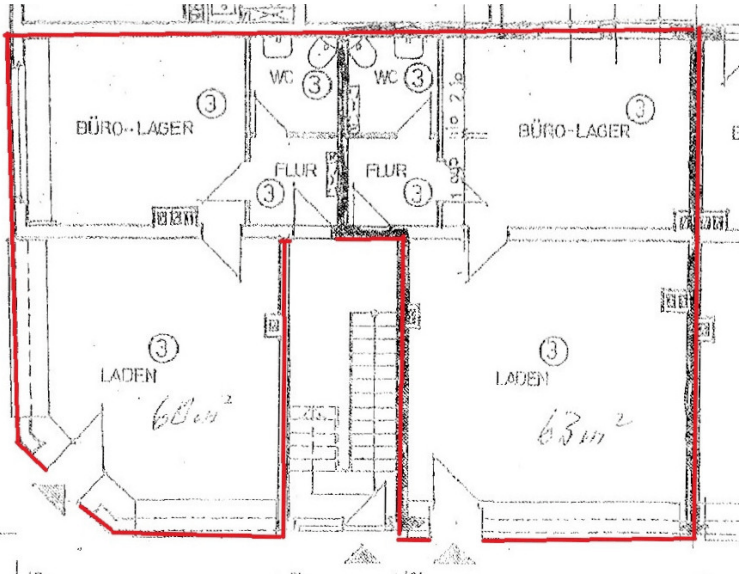
10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes		Wohn- und Geschäftshaus
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre	
theoretisches Baujahr	1975	
Keller	ja	
Kellertreppen	massiv	
Kellerdecken	Stahlbeton	
Dachform	Sattel-/Walmdach	
Dacheindeckung	Dachziegel	
Decken	Stahlbeton	
Treppen	Stahlbeton mit Kunststeinbelag	

Treppenabsätze	Stahlbeton	
Hausflur	Eingang	Kunststoff/Aluminium mit Glasausschnitt und fest stehendem Seitenteil
	Wände	Putz mit Anstrich
	Treppengeländer	Stahl mit kunststoffummantelten Handlauf
	Fenster	Betonstreben mit Buntglaseinsatz
	Decke	Putz/Anstrich
	Boden	Kunststein
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz mit Anstrich, EG mit Klinker	
Wärme- und Schallschutz	Stand Baujahr	
Heizung	soweit ersichtlich Etagenheizungen	

10.2 Beschreibung des Sondereigentums

Lage im Haus	Erdgeschoss des Hauses 216	
Nutzfläche Laden links	ca. 63 m ²	gemäß vorliegenden Angaben
Nutzfläche Laden rechts	ca. 60 m ²	gemäß vorliegenden Angaben
Nutzfläche ATP 3 gesamt	ca. 123 m ³	gemäß vorliegenden Angaben
Das Laden hatten ursprünglich folgende Räume	Raumbezeichnung	
	2 Laden vorn	
	2 Büro/Lager zum Hof	
	2 Flur	
	2WC	

<p>Grundriss gemäß Aufteilungsplan</p>	
<p>Grundrissgestaltung</p>	<p>praktisch</p>
<p>Fußböden</p>	<p>Estrich</p>
<p>Fußbodenbeläge</p>	<p>Laminat/Fliesen/Teppichboden</p>
<p>Treppe</p>	<p>Es besteht ein Zugang vom linken Ladenlokal zum Keller. Der Zugang ist nicht im Aufteilungsplan eingetragen.</p>
<p>Eingangstür</p>	<p>Metall mit Glasausfachung (Baujahr)</p>
<p>Innentüren</p>	<p>glatt gesperrte Furniertüren einfacher Qualität, Stahl-Sicherheitstüren</p>
<p>Fenster</p>	<p>Schaufenster Metall mit Einfachverglasung (Baujahr) Büro Kunststoff mit Isolierverglasung mit alten Holz-Rolläden</p>
<p>Wandbekleidungen</p>	<p>soweit vorhanden Putz mit Anstrich, WC z.T. Fliesen</p>
<p>Decken</p>	<p>Putz/Anstrich</p>
<p>Elektroinstallation</p>	<p>z.T. verbessert</p>
<p>sanitäre Installation</p>	<p>2 WC mit Waschbecken</p>
<p>Heizung</p>	<p>Gas- Etagenheizung (Anschluss versorgt aktuell auch ATP 2)</p>

Besonderheiten	<p>Der Treppenzugang von der linken Ladeneinheit in den Keller ist im Aufteilungsplan nicht dargestellt. Im Aufteilungsplan sind im Kellergeschoss weiterhin die Räumlichkeiten ausgewiesen, die ursprünglich den Einheiten ATP 10, 11 und 12 zugeordnet waren. Nach den vorliegenden Feststellungen wurden diese Kellerräume jedoch zwischenzeitlich mit den der Einheit ATP 3 (unter der rechten Ladeneinheit) zugeordneten Räumlichkeiten getauscht.</p> <p>Soweit nachvollziehbar, ist dieser Tausch weder in der Teilungserklärung dokumentiert noch im Grundbuch vollzogen. Es liegt somit eine tatsächliche Nutzung vor, die rechtlich nicht abgesichert ist. Hieraus können insbesondere bei einer Veräußerung oder getrennten Verwertung der Einheiten rechtliche Risiken entstehen, da die derzeitige Nutzung nicht der im Grundbuch verbrieften Rechtslage entspricht. Eine Anpassung des Aufteilungsplans sowie eine Berichtigung im Grundbuch erscheinen aus rechtlicher Sicht erforderlich, um die aktuelle Nutzungslage rechtlich wirksam abzusichern.</p>
----------------	---

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.

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 berichtigen 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 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 um widerkehrende Mängel, die mit der Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind. Fehlende Instandhaltungsrücklagen werden über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Im Teileigentum konnten folgende Schäden festgestellt werden:

- komplette malermäßige Erneuerung
- Trennung der Heizung bei getrennter Verwertung
- Holz Rolläden z.T. schadhaf
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert oben genannter Arbeiten wird, in Abhängigkeit mit dem Alter der Einheit, mit überschlägig

7.000,- €

veranschlagt.

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 Aussage der Verwaltung sind Rücklagen in ausreichender Höhe vorhanden, um die laufenden Instandhaltungskosten zu decken. Ein Sicherheitsabschlag kann daher vernachlässigt werden.

13.3 Altlasten

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkennen bzw. feststellen. Laut Auskunft der Stadt ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster vermerkt.

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Es wurden lediglich stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Das Gemeinschaftseigentum konnte nur an den zugänglichen Stellen besichtigt werden. Mögliche Schäden, die nicht sichtbar waren, konnten daher nicht festgestellt werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass intern Änderungen an der Zuordnung der Kellerräume vorgenommen wurden und es wurden vorhandene Durchgänge zugemauert, um die Nutzung der gewerblichen Einheiten zu erleichtern. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem auch die Heizungsanlagen der Einheiten ATP 2 und ATP 3 zusammengelegt, was bei einer späteren getrennten Verwertung zu Problemen führen kann. Grundlage hierfür war, dass die Einheiten ATP 2 und ATP 3 demselben Eigentümer zugeordnet waren.

Aus oben genannten Gründen heraus wird der Sicherheitsabschlag kumuliert mit

10 %

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 sind folgende Baulasten vermerkt: Zulasten des Grundstücks - Zufahrt und Zugang Zugunsten des Grundstücks - Zufahrt und Zugang Die Lasten sind baurechtlich bedingt. Eine Belastung in Bezug auf das einzelne Eigentum ist hieraus nicht abzuleiten.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Einträge
Sonder- nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist das Sonder- nutzungsrecht an dem Stellplatz "D" 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 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.
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
Mietpreisbindung	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 allgemein	- Umgebung Mischbebauung
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar dem Alter entsprechend
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- in Teilen verbraucht
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar - Kindergärten, Schulen z.T. fußläufig erreichbar - sonstige Schulen, Ärzte, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk und im Stadtgebiet
Straßenanbindung	- A 1, AS 93 ca. 1,8 km

öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ca. 0,3 km entfernt - S- und Schwebebahn ca. 800 m
----------------------------	--

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Vergleichsverfahren. 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)	225,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 1829
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	MI
GFZ	1,5
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Heckinghauser/Ecke Linienstr.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Mischnutzung	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 3,05	Anpassung
Geschosse	IV	Anpassung über GFZ

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m ²	225,00
/ Koeffizient Richtwert GFZ	1,18
* Koeffizient wertrelevante GFZ	1,52
= angepasster Bodenrichtwert in €/m ²	289,83

* Grundstückgröße in m ²	913,00
= Bodenwert in €	264.615,25
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP 2	586,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	15.506,45

Die GFZ des Objektes wurde mit 2,4 GFZ gedeckelt, da höhere Werte unrealistisch sind.

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:

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

16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete

Es wird derzeit eine Miete für die Ladenlokale einschließlich dem Stellplatz zwischen rd. 5,00 €/m² und 6,50 €/m² gezahlt. Höhere Mieten dürften bei der Lage und dem hohen Leerstand im Umfeld kaum durchsetzbar sein.

Im Weiteren wird die nachhaltig erzielbare Miete einschließlich dem Stellplatz mit

6,50 €/m²

veranschlagt.

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

15 %

veranschlagt.

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 €/m ²	(5,30-10,80)
-	Restnutzungsdauer	39	(21-73)
-	Größe	67	(24-152)

Für Teileigentum wurden keine separaten Zinssätze ausgewiesen.

Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Teileigentumseinheit liegen in der Regel zwischen 1,0 und 2,5 % über den Zinssätzen für Wohneigentum.

Grund: Das wirtschaftliche Risiko ist bei gewerblich genutzten Objekten wesentlich höher als bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten.

Zinserhöhend wirken: - Modernisierungstau
- derzeit schlechter Markt

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

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 % (5%)
n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
q = 1 + p/100 (1,05)

Berechnung: $V = \frac{1,05^{30} - 1}{1,05^{30} * (1,05 - 1)}$

V = 15,37 gerundet

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

16.7 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete (inklusive Stellplatz) in €/m ²	6,50
02	* Nutzfläche in m ²	123,00
03	= monatliche Kaltmiete in €	799,50
04	* Monate im Jahr	12
05	= 15 % jährlicher Rohertrag in €	9.594,00
06	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.439,10
07	= jährlicher Reinertrag in €	8.154,90
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	775,32

09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	7.379,58
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	5,00
12	*	Vervielfältiger	15,37
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	113.424,11
14	+	anteiliger Bodenwert in €	15.506,45
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	128.930,56
16	-	Wert der Bauschäden am Sondereigentum in €	7.000,00
17	-	10 % Risikoabschlag in €	12.893,06
18	=	Ertragswert in €	109.037,50

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 Eingangsgroßen

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 1.400,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.400,00 €/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	1.400,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	0,94
* Anpassung Ausstattung (Modernisierungstau)	1,00
* Anpassung Lage im Gebäude	1,00
* Anpassung Einheiten im Gebäude	1,00
* Anpassung fehlender Balkon	0,90
* Anpassung vermietet (frei)	1,00
= angepasster Wert in €/m ²	1.184,40

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.184,40
* Nutzfläche in m ²	123,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	145.681,20

-	Wert der Bauschäden in €	7.000,00
-	10 % Risikoabschlag in €	14.568,12
=	vorläufiger Vergleichswert in €	124.113,08
-	Faktor Anpassung gewerbliche Nutzung	0,80
=	angepasster vorläufiger Ertragswert in €	99.290,46
+	Sondernutzungsrecht Stellplatz "D" pauschal in €	3.500,00
=	angepasster Vergleichswert in €	102.790,46

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Herleitung des Vergleichswerts über den Richtwert von Wohneigentum nur eingeschränkt aussagekräftig ist, da die Vergleichsparameter teilweise voneinander abweichen.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die zu bewertende Ladeneinheit liegt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, da in den 1960er Jahre errichtet wurde. Das Gemeinschaftseigentum hinterlässt einen etwas überalterten aber weitgehend nutzbaren Eindruck. Wobei der Modernisierungsstau bezüglich der Wärmetechnischen Anlagen (Wärmedämmung/Heizung) besonders auffällig ist.

Das Teileigentum konnte besichtigt werden. Auch hier wurde Modernisierungsstau festgestellt. Eine Nutzung war bis zum Tag der Besichtigung augenscheinlich möglich.

Im vorliegenden Fall wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren der Richtwert von Wohneigentum zugrunde gelegt und angepasst. 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 3 inklusive Sondernutzungsrecht für den Stellplatz "D", Heckinghauser Straße 216 in Wuppertal mit

109.000,00 €

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 30.09. 2025

Bernd Schürkämper

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



Foto 1: Blick auf die Eigentumsanlage



Foto 2: Gebäuderückseite



Foto 3: Stellplätze