
**Verkehrswertgutachten
zum Zwangsversteigerungsverfahren des
Amtsgerichtes Wuppertal
Az: 400 K 121/24**

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: 24/10.000 Miteigentumsanteil an, Gemarkung Bar-
men, Flur 165, Flurstücke 27, 28 verbunden mit der
Garage VI gemäß Aufteilungsplan Nr. 33
im Hofraum
Heckinghauser Str. 214, 216, Linienstraße 4
42289 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 23.07.2025


Verkehrswert: 5.000,00 €

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 121/24

	Objektart	Teileigentum an der Garage VI gemäß Aufteilungsplan Nr. 33 im Hofraum
	Anschrift	Heckinghauser Straße 214, 216, Linienstraße 4 42289 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 20945, 24/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 165, Flurstück 27 und 28, Größe ges. 913 m ²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre	
Gebäudeangaben	Wohn- und Geschäftshaus mit drei Hauseingängen, Ladenlokalen in den Erdgeschossen und Garagen im Hof, Heckinghauser Straße 214 und 216 sowie Linienstraße 4 Die Eigentümergemeinschaft umfasst: <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	- Reihengarage, weder Ausführung noch Ausstattung entsprechend dem heutigen Standard - soweit einsehbar dem Alter entsprechend	
Lage allgemein	Umgebung Mischbebauung	
Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Miete)	50,00 €	
Verkehrswert	5.000,00 €	Bewertungsstichtag 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	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	11
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	14
10.1	Gebäudebeschreibung	14
10.2	Beschreibung des Sondereigentums	15
11	Außenanlagen	16
12	Alterswertminderung	16
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	16
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	16
13.1.1	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	17
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	18
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	18
13.3	Altlasten	18
13.4	Wertbezogen Rechte und Belastungen	18
14	Allgemeine Bewertung	20
15	Berechnung des Bodenwertes	20
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	22
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	22
16.2	Eingangsgroßen	22
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete	22
16.4	Bewirtschaftungskosten	23
16.5	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	24
16.6	Vervielfältiger	24
16.7	Berechnung des Ertragswertes	25
17	Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)	25
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	25
17.2	Eingangsgroßen	25
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	26
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	26

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (1 Seite)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (10 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (12 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 58 Seiten, davon 28 Seiten Text und 30 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

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

2 Literatur

- DIN 277-1, 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/Piebler "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.214, 216, Linienstraße 4 42289 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	24/10.000 Miteigentumsanteil an, Gemarkung Barmen, Flur 165, Flurstücke 27, 28 verbunden mit dem Teileigentum (Garage VI), im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet (im Weiteren nur noch ATP 33) Reihengarage im Hof
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Wohn- und Geschäftshaus mit drei Hauseingängen, Ladenlokalen in den Erdgeschossen und Garagen im Hof, Heckinghauser Straße 214 und 216, Linienstraße 4 Die Eigentümergemeinschaft umfasst: - drei Ladeneinheiten, wovon die Einheit ATP 3 in zwei selbstständige Einheiten aufgeteilt wurde - 27 Wohneinheiten - 6 Garagen Es sind Sondernutzungsrechte an oberirdischen Stellplätzen vergeben.
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 Gutachtenerstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</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 Zwangsver-</p>

	steigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt extern und wird diesem Gutachten beigelegt.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nein
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	ja

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Barmen																				
Blatt		20945																				
Bestandsverzeichnis	1	<p>24/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Gemarkung</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück</th> <th>Größe</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hofraum gelegenen Garage VI, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet.</p> <p>Der Miteigentumsanteil ist ... beschränkt.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte bestellt.</p> <p>Mit dem hier eingetragenen Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht 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 Garage VI, ATP 33 befindet sich im Hof eines viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Das Gebäude wurde in den 1960er-Jahren als Eckbebauung mit Unterkellerung sowie Sattel- / Walm-dach errichtet. Die Umwandlung in Wohneigentum erfolgte laut Aktenlage um das Jahr 1990.

Das Objekt umfasst drei Ladenlokale (ATP 1–3), 24 Wohneinheiten (ATP 4–27), drei Dachgeschosswohnungen (ATP 34–36) sowie sechs Garagen.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Eingang mit separatem Hausflur. Sämtliche Ladenlokale sind straßenseitig erschlossen.

Die Balkone sind hofseitig orientiert. Garagen und Stellplätze liegen im Innenhof und sind über eine Durchfahrt im Gebäude Linienstraße 4 zugänglich.

Die Gesamtanlage weist dem äußeren Erscheinungsbild nach einen dem Baujahr entsprechenden Erhaltungszustand auf.

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>

Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.

Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.

Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger 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.

	<p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	<p>Himmelsrichtung südöstlich Mitte Oberbarmen</p> <p>Bezirk Heckinghausen</p> <p>Quartier Heckinghausen</p> <p>Entfernung zum Zentrum von Barmen ca. 2,0 km</p> <p>Lage Gasspeicher (Industriedenkmal) Heckinghausen</p>
Aussagen zum Wohn-Quartier (2024)	<p>Fläche in km² 1,81</p> <p>Bevölkerung 13.475</p> <p>davon weiblich 6.817</p> <p>davon männlich 6.658</p> <p>davon Ausländer 4.372</p> <p>Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km²) 7.445</p> <p>Ausländeranteil (in v.H.) 32,4</p> <p>Leistungsempfänger nach dem SGB II 2.398</p> <p>zugelassene Kfz privater Halter 5.915</p>
nähere Umgebung	mehrgeschossige Mischbebauung unterschiedlicher Baujahre
Verkehrsanbindung	<p>Autobahnanschluss Elberfeld (A 1, AS 93) ca. 3,1 km</p> <p>Bushaltestelle ca. 0,3 km</p> <p>S-Bahn-Haltestelle ca. 0,8 km</p> <p>Schwebebahn ca. 0,8 km</p> <p>Intercity Wuppertal-Elberfeld ca. 6,2 km</p> <p>Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 48 km</p>
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	<ul style="list-style-type: none">- Grundschulen, Kindergärten, weiterführende Schulen z.T. innerhalb des Quartiers, sonst im Bezirk- alle Schulformen im Stadtgebiet
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">- 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>Aufgrund der derzeitigen Recvhtslage sind Abgaben gemäß § 8 des Kommunalabgabegesetzes NRW nicht mehr zu erwarten.</p>

Grundstücks- zuschnitt	- 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 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	Für die Bewertung von Garagen in Teileigentum bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die Verkäufe je Garage erfasst und ausgewertet werden. Das Verfahren eignet sich jedoch nur dann, wenn die zu bewertende Garage hinreichend vergleichbar ist (Alter, Zustand, Ausführung usw.).
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren eignet sich besonders für die Verkehrswertermittlung von Garagen im Teileigentum. Die Wertigkeit des 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 Miete 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 Garagen in 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.</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 60er 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

Art des Gebäudes	Reihengarage
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre
theoretisches Baujahr	1975
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	vermutlich Bitumen-Dachbahnen
Außenwände	massiv
Fassade	Putz
Tor	Stahlfeder-Schwingtor

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	60
Restnutzungsdauer in Jahren	10

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 schadhafte Bauteile

Erläuterungen

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

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die

Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

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

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

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

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

13.1.1 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

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

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass 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 keine wertrelevanten Schäden festgestellt werden.

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 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	<p>Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal sind folgende Baulasten vermerkt:</p> <p>Zulasten des Grundstücks - Zufahrt und Zugang</p> <p>Zugunsten des Grundstücks - Zufahrt und Zugang</p> <p>Die Lasten sind baurechtlich bedingt. Eine Belastung in Bezug auf das einzelne Eigentum ist hieraus nicht abzuleiten.</p>
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Einträge
Sonder- nutzungsrecht	nein
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums- anteile	<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 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.</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.
natur- schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	nein
Mietpreis- bindung	nein

Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur ein Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Umgebung Mischbebauung
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar dem Alter entsprechend
Ausstattung und Zustand des Teileigentums	- Reihengarage, weder Ausführung noch Ausstattung entsprechend dem heutigen Standard - soweit einsehbar dem Alter entsprechend
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 Schwebbahn ca. 800 m

15 Berechnung des Bodenwertes

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
* Grundstücksgröße in m ²	913,00
= Bodenwert in €	264.615,25
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP 33	24,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ATP in €	635,08

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 von

50,00 €

gezahlt. Die Miete ist nachhaltig erzielbar und wird übernommen.

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

10 %

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.

Für Teileigentum wurden keine separaten Zinssätze ausgewiesen.

Der Liegenschaftszins wird aufgrund obiger Ausführungen mit

3,5 %

in Ansatz gebracht.

16.6 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (3,5%)
 n = Restnutzungsdauer in Jahren (10 Jahre)
 q = 1 + p/100 (1,035)

Berechnung: V = $\frac{1,035^{10} - 1}{1,035^{10} * (1,035 - 1)}$

V = 8,32 gerundet

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

16.7 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete	50,00
02	* Monate im Jahr	12
03	= jährlicher Rohertrag in €	600,00
04	- 10 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	60,00
05	= jährlicher Reinertrag in €	540,00
06	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	22,23
07	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	517,77
08	Restnutzungsdauer in Jahren	10
09	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
10	* Vervielfältiger	8,32
11	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	4.307,86
12	+ anteiliger Bodenwert in €	635,08
13	= Ertragswert in €	4.942,94

17 Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

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

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

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

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

17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen und Garagen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von unteren, oberen und Mittelwerten an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche bzw. Anzahl der Garagen 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 bzw. Anzahl der Garagen
- = 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

Gemäß Aussagen im Marktbericht werden Garagen im Teileigentum zwischen 2.700,- und 24.000,- € gehandelt. Der Durchschnittswert wird mit 11.000 € genannt. Die zu bewertende Garage ist über 60 Jahre alt. Weder Ausführung noch Ausstattung entsprechend dem heutigen Standard. Der Wert dürfte sich entsprechend eher im unteren bis mittleren Bereich bewegen.

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m ²	11.000,00
* Anpassung Baujahr	0,50
* Anpassung Ausführung	0,90
= angepasster Wert in €/m ²	4.950,00

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Herleitung des Vergleichswerts über die durchschnittlichen Kaufpreise nur eingeschränkt aussagekräftig ist, da die Verkaufspreise keine abweichenden Kriterien beinhalten. Die Anpassungen beruhen daher auf Erfahrungswerten des Sachverständigen.

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die zu bewertende Garage liegt im Hof eines Wohn- und Geschäftshauses der 1960er Jahre. Sonder- und Gemeinschaftseigentum hinterlassen einen etwas überalterten aber weitgehend nutzbaren Eindruck.

Im vorliegenden Fall wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren herangezogen. Die Ermittlung des Vergleichswertes dient nur zur Überprüfung der Plausibilität und hat lediglich nachrichtlichen Charakter. Dabei wurden für das Ertragswertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz, angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Verkehrswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Im Verfahren konnten alle 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 Garage ATP 33, Heckinghauser Straße 214, 216 und Linienstraße 4 in Wuppertal mit

5.000,00 €

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 Straßensicht der Eigentumsanlage



Foto 2: Hofansicht



Foto 3: Garage VI ATP 33