

# Sachverständigenbüro

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

# Erika Schaks

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

---

## **Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 140/24**

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 Wohnungseigentum: 325/10.000 Miteigentumsanteil, Gemarkung Barmen,  
Flur 69, Flurstück 306 und 307  
Zwei-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit  
Dachgeschossnutzung (Nr. 41)  
Kellerraum Nr. 41a sowie Garage ( Nr. 41b)  
Haus Schwarzbach 104  
42277 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 03.04.2025

**Verkehrswert: 61.000,00 €**

# Sachverständigenbüro

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

# Erika Schaks

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 140/24

	Objektart	Zwei-Zimmer- Wohnung im 3. Obergeschoss mit Dachgeschossnutzung (Nr. 41) Kellerraum (Nr. 41a) sowie Garage (Nr. 41 b)
	Anschrift	Schwarzbach 104 42277 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 15556, 325/10.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Barmen, Flur 69, Flurstück 306, Größe 5.463 m <sup>2</sup> und Flurstück 307, Größe 33 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Baujahr	ca. 1962	
Wohnfläche	3. OG DG	ca. 68,43 m <sup>2</sup> rd. 49 m <sup>3</sup> Räume im Dachgeschoss baurechtlich nicht als Wohnfläche genehmigt, nur untergeordnet Nutzung möglich
Gebäudeangaben	Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 4 Gebäude mit insgesamt 56 Einheiten mit integrierten Garagen im Sockelgeschoss sowie Reihengaragen,	
Zustand Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soweit sichtbar in einem nutzbaren Zustand</li> <li>- Instandhaltungs- und Modernstau vorhanden</li> <li>- Instandhaltungsrücklagen <b>nicht</b> ausreichend</li> </ul>	
Ausstattung Sonder-eigentum	Fenster Sanitär  Elektrik Heizung Zustand	Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart (verbraucht) 3. OG Bad mit Wanne, WC, Waschbecken (verbraucht) DG Bad mit Dusche, WC, Waschbecken (nicht mehr nutzbar) vermutlich Standard gemäß Baujahr Gas-Zentralheizung insgesamt verbraucht Räume im Dachgeschoss müssen komplett grundsaniert werden
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend Wohn- und Mischbebauung</li> <li>- einfache Wohnlage</li> </ul>	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rohertrag (Miete)	4,75 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	61.000,00 €	Bewertungsstichtag 03.04.2025

## 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	15
10.1	Gebäudebeschreibung (nur Schwarzbach 104)	15
10.2	Beschreibung	16
11	Außenanlagen	19
12	Alterswertminderung	19
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	19
13.1.1	Erläuterungen	19
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	20
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	21
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	22
13.3	Altlasten	22
13.4	Risikoabschlag	23
13.5	Wertbezogene Rechte und Belastungen	23
13.6	Berechnung des Wertes der Überbauung	25
14	Allgemeine Bewertung	25
15	Berechnung des Bodenwertes	26
16	Ertragswertverfahren	27
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	27
16.2	Eingangsgrößen	27
16.3	Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen	28
16.4	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	28
16.5	Bewirtschaftungskosten	29
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	30
16.7	Vervielfältiger	31
16.8	Berechnung des Ertragswertes	31
17	Vergleichswertverfahren	32
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	32
17.2	Eingangsgrößen	32
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	33
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	34

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotos (3 Seiten) (hier nur Außenfotos)
Anlage 2	Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3	Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4	Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5	Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6	Auskunft aus dem Altlastenkataster (7 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8	Energieausweis (7 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 9	Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (34 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 10	Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigefügt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 93 Seiten**, davon 35 Seiten Text und 58 Seiten Anlagen.

### 1 Unterlagen

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

### 2 Literatur

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

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Schwarzbach 104 42277 Wuppertal
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	325/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 69, Flurstück 306 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 41 und 41 a bezeichnet. Im weiteren nur noch ETW 41 genannt.  mit 2 Zimmern, Diele, Bad/WC, Küche, Loggia im 3. Obergeschoss mit Dachgeschossnutzung (Bad, Hobby, Gäste)  sowie Garage 41 b  ETW = Eigentumswohnung
<b>Sondernutzungsrechte</b>	keine
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterkellerten, viergeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das, gemäß Angaben im Energieausweis, ca. 1962 erbaut wurde.  Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 4 Gebäude mit insgesamt 56 Einheiten mit integrierten Garagen im Sockelgeschoss sowie Reihengaragen.
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>03.04.2025</b>

<b>Ortsbesichtigung</b>	<p>Ortstermin 03.04.2025</p> <p>Teilnehmer: die Mieter die Sachverständige</p> <p>Eine Besichtigung des Wohneigentums war möglich. Der Keller und die Garage konnte nicht besichtigt werden.</p> <p>Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.</p>
<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zur Zeit der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).</p>
<b>Verwendung</b>	<p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	nein

<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	vermietet
<b>Energieausweis</b>	Energiebedarf "D" (durchschnittlicher Wohnungsbestand)
<b>Besonderheiten</b>	<p>Die im Dachgeschoss befindlichen Räumlichkeiten werden aktuelle als Schlafzimmer und Bad genutzt.</p> <p>Gemäß Teilungserklärung sind die Räume baurechtlich nicht als Wohnräume genehmigt. Sie dürfen daher nur untergeordnet genutzt werden z.B. als Hobby-, Abstellraum oder Badezimmer.</p> <p>Die Räume sind über eine interne Treppe direkt mit der Wohnung verbunden und im Aufteilungsplan unter der Nr. 41 ausgewiesen. Die Räume sind beheizt, verfügen über ausreichenden Tageslichteinfall und werden in der Verwalterabrechnung entsprechend berücksichtigt. Insgesamt werden die Flächen mit ca. 49 m<sup>2</sup> als Dachgeschossnutzung erfasst.</p> <p>Da es sich gemäß Landesbauordnung nicht um vollwertigen Wohnraum handelt, wird dies durch einen Sicherheitsabschlag entsprechend berücksichtigt.</p>

#### 4 Gegenstand der Wertermittlung

##### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Barmen																				
Blatt		15556																				
Bestandsverzeichnis (Auszug)	1	<p>325/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gemarkung</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück</th> <th>Größe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Barmen</td> <td>69</td> <td>306</td> <td>5.463 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäude- und Freifläche, Schwarzbach 104, 106, 116, 118</td> </tr> <tr> <td>Barmen</td> <td>69</td> <td>307</td> <td>33 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäude- und Freifläche, Schwarzbach 104</td> </tr> </tbody> </table> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Schwarzbach 104 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 41 und 41 a (Keller) bezeichnet, sowie einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 41 b</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Barmen	69	306	5.463 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Schwarzbach 104, 106, 116, 118				Barmen	69	307	33 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche, Schwarzbach 104			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe																			
Barmen	69	306	5.463 m <sup>2</sup>																			
Gebäude- und Freifläche, Schwarzbach 104, 106, 116, 118																						
Barmen	69	307	33 m <sup>2</sup>																			
Gebäude- und Freifläche, Schwarzbach 104																						

		bezeichnet.
Belastungen		
Abt. II	10	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

## 4.2 Vorhandene Bebauung



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohnkomplex, bestehend aus vier unterkellerten, mehrgeschossigen Gebäuden mit integrierten Garagen im Sockelgeschoss, Reihengaragen sowie befestigten und unbefestigten Freiflächen. Die Bebauung erfolgte, gemäß Angaben im Energieausweis, ca. 1962 in Hanglage, L-förmig zur Straße hin orientiert.

Das maßgebliche Sondereigentum befindet sich im Gebäude Schwarzbach 104, welches straßenseitig erschlossen ist. Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse sowie ein Sockelgeschoss. Im Sockelgeschoss sind neben dem Hauseingang auch die integrierten Garagen untergebracht. Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über den Eingangsbereich, von dem aus ein Hausflur in das rückseitig gelegene Treppenhaus führt. Die vertikale Erschließung der Wohngeschosse erfolgt über eine massive Treppenanlage mit Zwischenpodesten. In den Geschoss befinden sich jeweils vier Wohnungseingänge.

Die zu bewertende Einheit, die Wohnung ATP 41, befindet sich im 3. Obergeschoss hinten. Das Gebäude vermittelt insgesamt einen funktionalen aber leicht überalterten Eindruck. Es ist als teilmodernisiert zu bewerten.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal

Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p> <p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.</p> <p>Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum 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.</p> <p>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.</p> <p>An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die</p>

	<p>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.</p> <p>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> <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	Himmelsrichtung Bezirk Quartier	südlich Zentrum Oberbarmen Oberbarmen Oberbarmen-Schwarzbach
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2024)	Fläche in km <sup>2</sup>	1,59
	Bevölkerung	16.520
	davon weiblich	8.022
	davon männlich	8.498
	davon Ausländer	7.868
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> )	10.390
	Ausländeranteil (in v.H.)	47,6
	Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	4.207 5.494
nähere Umgebung	Weitgehend geschlossene Häuserzeilen mit drei- und viergeschossigen Mischbebauung unterschiedlicher, meist älterer Baujahre.	

Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46) ca. 2,8 km Bushaltestellen ab ca. 0,1 km S-Bahn-Haltestelle Berliner Platz ca. 0,8 km Schwebebahnstation Berliner Platz ca. 0,8 km Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. 6,7 km Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 49 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze - Garagenplätze im Objekt
Immissionen	Das Objekt liegt in einer relativ stark frequentierten Durchgangsstraße. Immissionen sind zu erwarten.
Schulen	- Grundschulen und Kindergärten im erweiterten Umfeld - alle Schulformen im Bezirk bzw. innerhalb des Stadtgebietes
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Barmen, z.T. fußläufig erreichbar - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> <li>- sonstige Bauflächen</li> </ul> <p>Baureifes Land sind gemäß ImmoWert V Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.</p>
--------------------------	--

Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan <span style="float: right;">nein</span></li> <li>- Bauvorhaben werden vermutlich nach § 34 entschieden</li> <li>- Flächennutzungsplan <span style="float: right;">Mischgebiet</span></li> </ul>
Erschließung	Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Straße Schwarzbach in vorbezeichneter Höhe als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.  Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszuschnitt	überwiegend regelmäßig
Topographie	Gefälle

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
5.965	5.496	1,09

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage des Aufteilungsplanes, grob überschlägig durchgeführt und gerundet. Die **Berechnung dient ausschließlich der Bestimmung des Bodenwertes auf der Basis des Bodenrichtwertes**, soweit dies notwendig wird. Die baurechtlich relevante GFZ kann von den hier ermittelten Werten abweichen.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besichtigung eines bewohnten Wohneigentums immer nur augenscheinlich erfolgen kann, da große Flächen mit Belägen und Möbeln überdeckt sind. Auch die Einsicht ins Gemeinschaftseigentum war nur zum Teil möglich, da nicht alle Flächen eingesehen werden können.

Das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ist, soweit ersichtlich, ordnungsgemäß genehmigt und eingemessen (siehe Flurkarte).

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet und z.T. ergänzt und gerundet.

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

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

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

**Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, 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 <b>Vergleichswertverfahren</b> herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.

<p>Vergleichswertverfahren</p>	<p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel werden Eigentumswohnungen hier mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.</p>
<p>Ertragswertverfahren</p>	<p>Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sonder Eigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen z.T. als Anlageobjekte dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel festgestellt werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen überwiegend den Kriterien von Mietwohnungen entsprechen. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.</p>
<p>Sachwertverfahren</p>	<p>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.</p>

<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Vergleichswert ermittelt.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren.</p> <p>Der Sachwert wird vernachlässigt.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen</p>
--	--

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung (nur Schwarzbach 104)

<p>Art des Gebäudes</p>		<p>Mehrfamilienhaus</p>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>massiv</p>	
<p>Baujahr</p>	<p>vermutlich ca. 1962 (gemäß Angaben im Energieausweis)</p>	
<p>theoretisches Baujahr</p>	<p>1975</p>	
<p>Keller</p>	<p>Keller, Garagen, Hauseingang                  Kellerwände Mauerwerk                  Kellerdecke massiv</p>	
<p>Dachform</p>	<p>Satteldach</p>	
<p>Dachkonstruktion</p>	<p>Holz</p>	
<p>Dacheindeckung</p>	<p>vermutlich Pfanneneindeckung</p>	

Decken	massiv
Treppen	massiv
Treppenabsätze	massiv
Treppenbeläge	Kunststein
Treppengeländer	Stahl mit Anstrich und kunststoffummantelten Handlauf
Hausflur	Eingang Alu beschichtet mit Glasausschnitten Wände Putz mit Anstrich Decke Putz mit Anstrich Beläge Kunststein
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	überwiegend Mauerwerk
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung älterer Bauart
Wohnungseingangstüren	glatt gesperrte Holzfurniertüren
Elektroinstallation	gemäß Baujahr
Heizung	Gas-Zentralheizung
Wärme- und Schallschutz	vermutlich gemäß Baujahr
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage
Beurteilung der Gesamtanlage	nutzbar

## 10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Wohnung im Haus	3. Obergeschoss, Spitzdach
--------------------------	----------------------------

<p>Wohnfläche</p>	<p>ca. 68,43 m<sup>2</sup> gemäß Aufteilungsplan.</p> <p>Es werden noch Räume im Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von rd. 49 m<sup>2</sup> genutzt, diese Räume sind vorbehaltlich des Bades, nicht als Wohnräume ausgewiesen (siehe Aufteilungsplan) werden aber in der Verwalterabrechnung als Teil der Wohneinheit berücksichtigt</p> <p>Im Weiteren wird von rd. 68 m<sup>2</sup> zuzüglich 49 m<sup>2</sup> Dachraum-nutzung ausgegangen.</p> <p>Die eingeschränkte baurechtliche Nutzung der Räume im Dachgeschoss wird innerhalb dieses Gutachtens entsprechend berücksichtigt.</p>																	
<p>Die Wohnung hat folgende Räume</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Raum</th> <th>Wohnfläche in m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schlafen</td> <td>18,14</td> </tr> <tr> <td>Wohnen</td> <td>21,38</td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>10,26</td> </tr> <tr> <td>Bad/WC</td> <td>5,02</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>11,88</td> </tr> <tr> <td>Balkon/Loggia zu 1/4</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>68,43</b></td> </tr> </tbody> </table>	Raum	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Schlafen	18,14	Wohnen	21,38	Diele	10,26	Bad/WC	5,02	Küche	11,88	Balkon/Loggia zu 1/4	1,75	<b>Gesamt</b>	<b>68,43</b>	
Raum	Wohnfläche in m <sup>2</sup>																	
Schlafen	18,14																	
Wohnen	21,38																	
Diele	10,26																	
Bad/WC	5,02																	
Küche	11,88																	
Balkon/Loggia zu 1/4	1,75																	
<b>Gesamt</b>	<b>68,43</b>																	
<p>Grundriss 3. OG gemäß Aufteilungsplan</p>	<p>The floor plan shows a layout with the following dimensions and features:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LOGGIA: 411 (width), 405 (depth)</li> <li>KUCHE: 295 (width), 10 (depth)</li> <li>BAD: 10 (width), 10 (depth)</li> <li>DIELE: 10 (width), 10 (depth)</li> <li>WOHNEN: 514 (width), 30 (depth)</li> <li>SCHLAFEN: 465 (width), 180 (depth)</li> <li>Other dimensions: 570, 130, 24, 30, 230</li> <li>Room numbers: 41 (LOGGIA, KUCHE, BAD, DIELE, WOHNEN, SCHLAFEN), 42 (entrance area)</li> </ul>																	

<p>Grundriss DG</p>	
<p>Zuschnitt</p>	<p>praktisch</p>
<p>Belichtung</p>	<p>insgesamt ausreichende Belichtung</p>
<p>Fußbodenbeläge</p>	<p>3. OG Fliesen DG Bad Fliesen, sonst Laminat (völlig verbraucht)</p>
<p>Eingangstür</p>	<p>glatt gesperrte Holz-Furniertür</p>
<p>Innentüren</p>	<p>glatt gesperrte Holzfurniertüren</p>
<p>Fenster</p>	<p>Kunststoff mit Isolierverglasung älterer Bauart (verbraucht)</p>
<p>Wandbekleidungen</p>	<p>Putz, Anstrich, Tapeten, Nassräume Fliesen (meist verbraucht)</p>
<p>Elektroinstallation</p>	<p>vermutlich Standard gemäß Baujahr</p>
<p>sanitäre Installation</p>	<p>3. OG Bad mit Wanne, WC, Waschbecken (verbraucht) DG Bad mit Dusche, WC, Waschbecken (nicht mehr nutzbar)</p>
<p>Heizung</p>	<p>Gas-Zentralheizung</p>
<p>Heizkörper</p>	<p>soweit einsehbar alte Rippen-Heizkörper</p>

**Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind völlig verbraucht, so dass eine Grundsanierung (siehe Bauschäden) notwendig ist. Des Weiteren ist zu beachten, dass diese Räume baurechtlich nicht zur Wohnnutzung genehmigt sind.**

**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. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 11 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz usw.

## 12 Alterswertminderung

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

### Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt. Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

## 13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 13.1 Wert der schadhafte Bauteile

#### 13.1.1 Erläuterungen

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

“zum besseren Verständnis”

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

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

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

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

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

### **13.1.2 Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum**

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

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 folgende Baumängel/Schäden festgestellt.

- Fassade ausbessern und z.T. malermäßig erneuern
- Fenster erneuern
- Dacheindeckung und Dachdämmung z.T. erneuern
- diverse Kleinarbeiten

Die Behebung der o.a. Schäden wird über die Instandhaltung geregelt und ist über die Alterswertminderung/Abschreibung gedeckt. Fehlende Instandhaltungsrücklagen werden über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

**An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass nur ein eingeschränkter Teil des Gebäudes Schwarzbach 104 eingesehen werden konnte**

### **13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum**

Im Wohneigentum (3..OG) konnten folgende Schäden festgestellt werden:

#### **3. Obergeschoss**

- Fußbodenbelege völlig verbraucht
- komplette malermäßige Erneuerung, einschließlich diverser Putzarbeiten
- Bad komplett aufarbeiten
- Innentüren aufarbeiten

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

**8.000,- €**

in Ansatz gebracht.

#### **Dachgeschoss**

Im Gegensatz zum **Wert** der Bauschäden, können die anfallenden Arbeiten zur Sanierung des Dachgeschosses nicht in Verhältnis zum Zeitwert gesetzt werden.

Grund: Die Arbeiten sind sofort fällig, da eine Nutzung der Flächen sonst entfällt. Hier müssen also die Kosten der Wiederherstellung als Grundlage der Berechnung dienen.

- Räumlichkeiten im Dachgeschoss komplett sanieren, einschließlich der Innenwandbekleidungen

Berechnung:  $49 \text{ m}^2 \times 410,00 \text{ €/m}^2 = 20.100,00 \text{ €}$

Die anfallenden **Kosten** zur Wiederherstellung der Nutzflächen im Dachgeschoss werden grob überschlägig mit

**20.100,00 €**

in Ansatz gebracht.

### **13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen**

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

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

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters rechnen die Rücklagen nur für die nötigsten Reparaturarbeiten. Für Investitionen muss mit Sonderumlagen oder erhöhten Ansparbeiträgen erhoben werden. Der notwendige Sicherheitsabschlag für das finanzielle Risiko wird mit

**10 %**

sachverständig eingeschätzt.

### **13.3 Altlasten**

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

Der Altstandort befindet sich etwa in Höhe der Häuser 116, 118. Zusätzlich ist bekannt, dass der verrohrte Schwarzbach im westlichen Bereich des Grundstücks liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass sich in diesem Umfeld Verfüllungsmaterial befindet.

Das Grundstück ist daher im Kataster für altlastverdächtige Flächen geführt.

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

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

### 13.4 Risikoabschlag

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

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

5 %

in Ansatz gebracht.

### 13.5 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Wuppertal bestehen keine wertrelevanten Baulasten.
Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen  Anmerkung:  Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.

Sonder-nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist <b>kein Sonder-nutzungsrecht</b> 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 Gemeinschaft-eigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen.  Augenscheinlich wurden Diskrepanzen bei der Zuordnung (siehe Dachgeschossnutzung) der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstück-sabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.  Es besteht offensichtlich eine Überbauung auf das Flurstück 63/37 sowohl vom Gebäude Nr. 104 als auch vom Gebäude 116. Die Berechnung zum Wert der Überbauung erfolgen unter Pkt. 13.6.
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.  Vorbehaltlich des Bades sind die Räume im Dachgeschoss derzeit nicht als Wohnräume zum dauerhaften Aufenthalt genehmigt.
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.
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

### 13.6 Berechnung des Wertes der Überbauung

Grundlagen der Berechnung:

- Die Überbauung erfolgt vom Flurstück 306 (Bewertungsgrundstück) auf das Flurstück 63/37 (Fremdgrundstück).
- Die überbaute Fläche wurden grob überschlägig auf der Grundlage der Flurkarte ermittelt. Die Überbauung durch das Gebäude Nr. 118 beträgt ca. 15 m<sup>2</sup> und durch das Gebäude 104 ca. 97 m<sup>2</sup>, gesamt 112 m<sup>2</sup>. Eine genaue Berechnung ist im Bedarfsfall von einem zugelassenen Vermessungsbüro zu erstellen.
- Das überbaute Flurstück 63/37 hat Anspruch auf eine Überbaurente, diese wurde bisher noch nicht vereinbart.
- Laufzeit der Überbauung entsprechend der angesetzten Restnutzungsdauer 30 Jahre
- Zinssatz entsprechend dem angesetzten Liegenschaftszinssatz 4 %
- Diskontierungsfaktor bei 30 Jahren und 4 % = 0,3083

Berechnung des Wertzuwachs / Belastung durch Überbau:

überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	112,00
* angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	128,00
= Bodenwert der überbauten Fläche in €	14.336,00
* Diskontierungsfaktor	0,3083
=/- abgezinster Bodenwert in €	4.419,79
<b>= Bodenwertgewinn = Belastung Kapitalwert der eventuell fälligen Überbaurente in €</b>	<b>9.916,21</b>

Der Bodenwertgewinn, der sich durch die Überbauung des Fremdgrundstücks ergibt, wird durch den Anspruch auf eine Überbaurente des dienenden Grundstücks ausgeglichen, so dass sich die Werte gegeneinander wider aufheben und damit in der Summe **wertneutral** sind.

**Die Überbauung ist durch die Eigentümergemeinschaft insgesamt zu regeln, dies obliegt dem WEG-Verwalter.**

### 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend Wohn- und Mischbebauung - einfache Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit sichtbar in einem nutzbaren Zustand - Instandhaltungs- und Modernstau vorhanden - Instandhaltungsrücklagen <b>nicht</b> ausreichend

Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insgesamt verbraucht</li> <li>- Räume im Dachgeschoss müssen komplett grundsaniert werden</li> <li>- Räume im Dachgeschoss baurechtlich nicht als Wohnfläche genehmigt, nur untergeordnet Nutzung möglich</li> </ul>
---	---

## 15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat:

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

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

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2025)	<b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 1872
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
GFZ	1,8
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Schwarzbach	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen im Mischgebiet	vergleichbar/wertneutral
GFZ gedeckelt	rd. 1,1	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	160,00
/ Umrechnungsfaktor Vorgabe-GFZ	1,30
* Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ	1,04
= vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	128,00
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	5.496
= Bodenwert gesamt in €	703.488,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	325,00
= <b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>22.863,36</b>

## 16 Ertragswertverfahren

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

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

### 16.2 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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 Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnflächen im 3. Obergeschoss wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit **ca. 68,43 m<sup>2</sup>** ermittelt.

Die Nutzflächen im Dachgeschoss wurden mit rd. **49 m<sup>2</sup>** ermittelt. Die Fläche wurde baurechtlich nicht als Wohnfläche genehmigt und kann daher nur untergeordnet genutzt werden z.B. als Bad, Hobbyraum oder Abstellflächen.

### 16.4 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohhertrag, § 31 ImmoWertV)

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,60 bis 7,35 €/m<sup>2</sup> (6,49 €/m<sup>2</sup>).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die von 1961 bis 1977 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 50 - 90 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Abschlag für einfache Wohnlage bis 0,16 €.

Abschlag für nur eingeschränkt nutzbare Räume 0,50 €/m<sup>2</sup>

Da die Flächen im Dachgeschoss baurechtlich nicht als Wohnflächen genehmigt wurden und daher nur untergeordnet genutzt werden kann, muss beim Ansatz der Miete für diese Flächen ein Abschlag gemacht werden

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare gewichtet Miete mit

**4,75 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt. Die Einschätzung versteht sich nach Instandsetzung.

Garagen werden derzeit zwischen rd. 40 € und rd. 70 € vermietet. Unter Berücksichtigung der Lage wird im Weiteren von einer nachhaltig erzielbaren Miete von

**50 €**

ausgegangen.

## **16.5 Bewirtschaftungskosten**

*Zitat*

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

### **Verwaltungskosten**

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

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

### **Instandhaltungskosten**

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

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

### **Mietausfallwagnis**

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

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

Anmerkung:

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

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

**19 %**

veranschlagt.

## **16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

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

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

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

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

Vorbehaltlich der Restnutzungsdauer liegt die zu bewertende Einheit innerhalb der o.g. Spannen.

Zinserhöhend wirken:

- einfache Wohnlage
- geringere Miete
- großer Wohnkomplex
- Modernisierungstau
- derzeit mäßige Nachfrage

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

**4,0 %**

ausgegangen.

## 16.7 Vervielfältiger

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

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

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

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

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

V = 17,29 gerundet

## 16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	4,75
02	* Wohn-/Nutzflächen in m <sup>2</sup>	117,43
03	= Kaltmiete im Monat in €	557,79
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	6.693,51
06	+ jährlicher Rohertrag der Garage (41b) (50x12) in €	600,00
07	= jährlicher Rohertrag gesamt	7.293,51
08	- jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.385,77
09	= jährlicher Reinertrag in €	5.907,74
10	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	914,53
11	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	4.993,21

12	Restnutzungsdauer in Jahren	30
13	Liegenschaftszinssatz in %	4,00
14	* Vervielfältiger	17,29
15	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	86.332,58
16	+ anteiliger Bodenwert in €	22.863,36
17	= vorläufiger Ertragswert in €	109.195,94
18	- Wert der Bauschäden grob überschlägig in €	8.000,00
19	- Kosten für die Wiederherstellung der Nutzflächen im Dachgeschoss in €	20.100,00
20	- 10 % Risikoabschlag wegen fehlender Rücklagen in €	10.919,59
21	- 5 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	5.459,80
22	= <b>Ertragswert in €</b>	<b>64.716,55</b>

## 17 Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

### 17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

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

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

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

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

### 17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Eigentumswohnungen ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von Mittelwerten (€/m<sup>2</sup>) an.

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

Die 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 1.190,00 €/m<sup>2</sup> vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1190,00 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70-89 m<sup>2</sup>
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m <sup>2</sup>	1.190,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	0,96
* Anpassung Ausstattung	1,00
* Anpassung Lage im Gebäude	0,95
* Anpassung Balkon	1,00
* Anpassung Einheiten im Gebäude	0,97
* Anpassung vermietet	0,92
* Anpassung wegen anteiler Nutz- und Nebenflächen im DG	0,85
= vorläufiger Wert	823,23

#### Anmerkung:

Die Lage im Gebäude wurde sachverständig angepasst, da die tatsächlich Lage in den Vorgabekriterien nicht beschrieben ist.

## Garage

Für Garagen werden gemäß Marktbericht zwischen 2.400 € und 24.000 € gezahlt. Es wurden 136 Fälle ausgewertet, der mittlere Preis wurde mit 11.000 € ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Lage, der Maße und des Alters wird im Weiteren von einem Wert von 7.000 € ausgegangen.

### Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>	823,23
* Wohn-/Nutzflächen in m <sup>2</sup>	117,43
= vorläufiger Vergleichswert in €	96.671,90
- Wert der Bauschäden in €	8.000,00
- Kosten der Wiederherstellung der Nutzflächen im Dachgeschoss in €	20.100,00
- 10 % Risikoabschlag wegen fehlender Rücklagen in e	9.667,19
- 5 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	4.833,59
+ Wert der Garage in €	7.000,00
= <b>angepasster Vergleichswert in €</b>	<b>61.071,11</b>

### Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

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

## 18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

### Zitat § 194 BauGB

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

### Definition

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

## Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses der 1960er Jahre. Der bauliche Zustand der Wohnung muss als mangelhaft eingestuft werden

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

## Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit Keller und Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 41, 41a und 41b bezeichnet, mit

**61.000,00 €**

eingeschätzt.

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

Langenfeld den 14.06.2025



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





Foto 1: Gebäudeansicht



Foto 2: Blick auf den Balkon der Wohnung

Foto 3: Hauseingang