

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

---

## **Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 153/24**

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: gemäß Aufteilungsplan (ATP) Nr. 4  
Drei-Zimmer-Wohnung  
Dachgeschoss  
Möbecker Str. 4  
42327 Wuppertal

Wertermittlungstichtag: 19.03.2025

**Verkehrswert: 11.000,00 €**

# Sachverständigenbüro Schürckämper

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

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 153/24

|                                                                                   |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | Objektart                                                                                                                              | ATP 4, Drei-Zimmer-Wohnung<br>Dachgeschoss                                                                                                                 |  |
|                                                                                   | Anschrift                                                                                                                              | Möbecker Str. 4<br>42327 Wuppertal                                                                                                                         |  |
|                                                                                   | Grundbuchangaben                                                                                                                       | Wohnungsgrundbuch von Elberfeld, Blatt 49263, 212,41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 267, Flurstück 379, Größe 199 m² |  |
| Belastungen                                                                       | erschließungsbedingte Dienstbarkeiten                                                                                                  |                                                                                                                                                            |  |
| Nutzung                                                                           | vermietet                                                                                                                              |                                                                                                                                                            |  |
| Baujahr                                                                           | um 1900                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |  |
| Wohnfläche                                                                        | ca. 72,33 m²                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |  |
| Gebäudeangaben                                                                    | Ein dreigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus vier Wohneinheiten. |                                                                                                                                                            |  |
| Zustand Gemeinschaftseigentum                                                     | - soweit einsehbar in einem nur teilweise <b>nutzbaren</b> Zustand                                                                     |                                                                                                                                                            |  |
| Ausstattung Sondereigentum                                                        | Fenster                                                                                                                                | vereinzelt Isolierverglasung, sonst liegende Holzfenster (desolat), alte Holzfenster mit Einfachglas (desolat)                                             |  |
|                                                                                   | Sanitär                                                                                                                                | Bad mit Dusche, Waschbecken, WC (alles nur eingeschränkt nutzbar)                                                                                          |  |
|                                                                                   | Elektrik                                                                                                                               | überwiegend einfach                                                                                                                                        |  |
|                                                                                   | Heizung                                                                                                                                | Gas-Einzelöfen ohne Funktion, derzeit einzelne Infrarotheizungen in den Zimmern                                                                            |  |
|                                                                                   | Zustand                                                                                                                                | desolat                                                                                                                                                    |  |
| Lage allgemein                                                                    | - überwiegend Mischbebauung<br>- Verkehrsknotenpunkt mit Schwebebahntrasse<br>- einfache Wohnlage                                      |                                                                                                                                                            |  |
| Restnutzungsdauer                                                                 | 30 Jahre                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |  |
| Rohertrag (Miete)                                                                 | 5,60 €/m²                                                                                                                              |                                                                                                                                                            |  |
| Verkehrswert                                                                      | 11.000,00 €                                                                                                                            | Bewertungstichtag 19.03.2025                                                                                                                               |  |

## Inhaltsverzeichnis

|        |                                                          |    |
|--------|----------------------------------------------------------|----|
| 1      | Unterlagen                                               | 4  |
| 2      | Literatur                                                | 4  |
| 3      | Allgemeine Angaben                                       | 5  |
| 4      | Gegenstand der Wertermittlung                            | 7  |
| 4.1    | Grundbuchangaben                                         | 7  |
| 4.2    | Vorhandene Bebauung                                      | 7  |
| 5      | Lagebeschreibung                                         | 8  |
| 5.1    | Makrolage                                                | 8  |
| 5.2    | Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt     | 10 |
| 6      | Entwicklungszustand des Grundstücks                      | 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                                      | 15 |
| 10.2   | Beschreibung des Wohneigentums                           | 17 |
| 11     | Außenanlagen                                             | 18 |
| 12     | Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)                | 18 |
| 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            | 21 |
| 13.3   | Altlasten                                                | 22 |
| 13.4   | Risikoabschlag                                           | 22 |
| 13.5   | Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)     | 22 |
| 14     | Allgemeine Bewertung                                     | 24 |
| 15     | Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)          | 25 |
| 16     | Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)                | 26 |
| 16.1   | Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert                   | 26 |
| 16.2   | Eingangsgroßen                                           | 26 |
| 16.3   | Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV) | 27 |
| 16.4   | Aufteilung der Wohnflächen                               | 27 |
| 16.5   | Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)                  | 27 |
| 16.6   | Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)  | 29 |
| 16.7   | Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)           | 29 |
| 16.8   | Berechnung des Ertragswertes                             | 30 |
| 17     | Vergleichswertverfahren                                  | 31 |
| 17.1   | Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert              | 31 |
| 17.2   | Eingangsgroßen                                           | 31 |
| 17.3   | Ermittlung von Vergleichswerten                          | 31 |
| 18     | Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB                  | 33 |

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (4 Seite) (hier nur Außenfotos)
- 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 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (5 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (4 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (29 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 82 Seiten,** davon 34 Seiten Text und 48 Seiten Anlagen.

## 1 Unterlagen

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

## 2 Literatur

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

### 3 Allgemeine Angaben

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber des Gutachtens</b>      | Amtsgericht Wuppertal<br>Zwangsversteigerung<br>Eiland 2<br>42103 Wuppertal                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Auftragnehmer</b>                    | Sachverständigenbüro<br>Bernd Schürkämper<br>Lärchenweg 44<br>40764 Langenfeld                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b> | Möbecker Straße 4<br>42327 Wuppertal                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Gegenstand der Wertermittlung</b>    | 212,41/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 267, Flurstück 379, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.<br><br>Die Wohnung hat drei Zimmer, Diele, Küche/Essen, Bad/WC. |
| <b>Sondernutzungsrechte</b>             | Der ATP 4 ist das Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum (Spitzdach) zugeordnet.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gemeinschaftseigentum</b>            | Ein dreigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das vermutlich um 1900 erbaut wurde. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus vier Wohneinheiten.                                                                                                        |
| <b>Zweck der Wertermittlung</b>         | Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Bewertungsstichtag</b>               | <b>19.03.2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ortsbesichtigung</b>                 | Ortstermin 19.03.2025<br><br>Teilnehmer:   Vertreterin des Zwangsverwalters<br>Haupt-Mieter<br>der Sachverständige<br><br>Eine Besichtigung des Wohneigentums wurde weitgehend ermöglicht.                                                                                         |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b> | 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.). |
| <b>Verwendung</b>                         | <p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Anwendungsbereich</b>                  | <p>Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV (2021) festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich.</p> <p>Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gewerbebetrieb</b>                     | nein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Zubehör</b>                            | nicht ersichtlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>       | Die Wohnung ist vermietet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Energieausweis</b>                     | Der Energieausweis wurde nicht vorgelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

|                                      |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |      |           |       |           |     |     |        |
|--------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-----------|-------|-----------|-----|-----|--------|
| Grundbuch von                        |      | Elberfeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |      |           |       |           |     |     |        |
| Blatt                                |      | 49363                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |      |           |       |           |     |     |        |
| Bestands-<br>verzeichnis<br>(Auszug) | 1    | <p>212,41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Größe</td></tr><tr><td>Elberfeld</td><td>267</td><td>379</td><td>199 m²</td></tr></table> <p>Gebäude- und Freifläche, Möbecker Str. 4</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst dem mit Nr. 4 bezeichneten Keller im Untergeschoss.</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden</p> <p>Mit dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum mit Nr. 4 verbunden.</p> | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe | Elberfeld | 267 | 379 | 199 m² |
| Gemarkung                            | Flur | Flurstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Größe     |      |           |       |           |     |     |        |
| Elberfeld                            | 267  | 379                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 199 m²    |      |           |       |           |     |     |        |
| Belastungen                          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |      |           |       |           |     |     |        |
| Abt. II                              | 1    | Leitungsrecht in Verbindung mit einem Betretungsrecht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |      |           |       |           |     |     |        |
|                                      | 4    | Zwangsversteigerungsvermerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |      |           |       |           |     |     |        |
|                                      | 5    | Zwangsverwaltungsvermerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |      |           |       |           |     |     |        |
| Abt. III                             |      | nicht wertrelevant                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |      |           |       |           |     |     |        |

### 4.2 Vorhandene Bebauung



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Satteldach mit Einzelgauben. Gemäß den Angaben im Geoportal NRW wurde das Gebäude vor dem Jahr 1918 errichtet.

Das Gebäude verfügt insgesamt über vier Wohneinheiten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein befestigter Innenhof.

Die hier relevante Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss des Objekts. Der Zugang erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus mit geschlossener Holztreppenkonstruktion. Das Gebäude ist als Einspänner ausgeführt, d. h. alle Wohneinheiten werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Der Hauseingang liegt straßenseitig und führt über eine massive Treppe in einen zentralen Hausflur, von dem aus sämtliche Ebenen, einschließlich Kellergeschoss und Innenhof, erreichbar sind.

Die Straßenfassade ist als verputzte Lochfassade mit gestalterischen Elementen, wie Gesimsen, Ornamentierungen sowie einem halbrunden Erker ausgebildet. Die Gebäudearchitektur entspricht der typischen Bauweise der Gründerzeit bzw. des frühen 20. Jahrhunderts.

Das Gesamtobjekt befindet sich in einem allgemein ungepflegten und instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Außenanlagen sind deutlich vernachlässigt, die Fassade weist großflächige Schäden und Putzabplatzungen auf. Der Hausflur, insbesondere im Bereich der oberen Geschosse, befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Wohneinheiten im Gebäude sind nur teilweise vermietet bzw. genutzt. Die zu bewertende Dachgeschosswohnung wird derzeit als Monteursunterkunft genutzt und in kurzfristigen Intervallen untervermietet. Aufgrund des baulichen Zustands erscheint ein reguläres, langfristiges Mietverhältnis derzeit nicht realisierbar.

Vor einer weiteren Nutzung der Wohneinheit ist eine umfassende Grundinstandsetzung erforderlich. Diese Maßnahme wurde im Rahmen der Wertermittlung unterstellt und in den entsprechenden Berechnungen berücksichtigt.

## **5 Lagebeschreibung**

### **5.1 Makrolage**

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland       | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Regierungsbezirk | Düsseldorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kreis            | kreisfreie Stadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stadt            | Wuppertal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Einwohnerzahl    | rd. 360.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| zur Stadt        | Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 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>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 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</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>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<br>Bezirk<br>Quartier<br>Lage                                                                                                                                                                                                                                                         | nordöstlich Vohwinkel Mitte<br>Elberfeld-West<br>Sonnborn<br>unmittelbar am Sonnenborner Kreuz |
| Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2023) | Fläche in km <sup>2</sup><br>Bevölkerung<br>davon weiblich<br>davon männlich<br>davon Ausländer<br>Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> )<br>Ausländeranteil (in v.H.)<br>sozialvers. Beschäftigte<br>Arbeitslose<br>Leistungsempfänger nach dem SGB II<br>zugelassene Kfz privater Halter | 1,02<br>4.288<br>2.165<br>2.123<br>863<br>4.204<br>20,1<br>1.641<br>196<br>504<br>2.084        |
| nähere Umgebung                         | - weitgehend geschlossene Häuserzeilen mit drei- und viergeschossigen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern unterschiedlicher, meist älterer Baujahre.<br>- unmittelbar Anliegend Sonnenborner Kreuz und Trasse der Schwebebahn                                                                       |                                                                                                |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verkehrsanbindung | Bushaltestellen ab ca. 0,3 km<br>S-Bahn-Haltestelle (Oberbarmen) ca. 1,0 km<br>Schwebebahnhof ca. 1,2 km<br>Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. 6,3 km<br>Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 37 km                                                                                                                |
| Parkplätze        | Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Immissionen       | Das Objekt liegt in der Nähe des Sonnborner Kreuzes sowie unmittelbar neben der Schwebebahntrasse. Erhebliche Lärmimmissionen sind zu erwarten.                                                                                                                                                                                 |
| Schulen           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtschule, Grundschulen und Kindergärten im erweiterten Umfeld</li> <li>- alle Schulformen im Bezirk bzw. innerhalb des Stadtgebietes</li> </ul>                                                                                                                                    |
| Einkauf usw.      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht im Umfeld</li> <li>- Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Vohwinkel</li> <li>- Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.</li> </ul> |

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| allgemeine Erläuterungen | <p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> <li>- sonstige Bauflächen</li> </ul> <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              | Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:<br><br>- Bebauungsplan                      nein<br>- Bauvorhaben                        werden vermutlich nach § 34 BauGB entschieden<br>- Flächennutzungsplan            Mischgebiet                                                                                                                                                                                                                     |
| Erschließung          | Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Möbecker Straße im maßgeblichen Bereich, als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen.<br><br>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden. |
| Grundstücks-zuschnitt | vorwiegend regelmäßig, nach Osten diagonal verlaufend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Topographie           | leichtes Gefälle, entsprechend dem Straßenverlauf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 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  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|------|
| 505                                      | 199                                            | 2,54 |

Die Geschossflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, auf der Grundlage des Aufteilungsplanes sowie der Flurkarte, 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

Hinweis zur Datengrundlage der Wertermittlung

Die Grundlagen der Wertermittlung stützen sich teilweise auf ungeprüfte Angaben, da nur unvollständige Unterlagen oder eingeschränkte Informationen zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung bewohnter Wohnungen in der Regel nur eingeschränkt möglich ist. Bauliche Elemente wie Wand- und Bodenflächen sind oftmals durch Möbelstücke, Verkleidungen oder Einbauten großflächig verdeckt, sodass deren Zustand nicht vollständig beurteilt werden kann. Die Inaugenscheinnahme des Gemeinschaftseigentums war nur begrenzt möglich, da der Zugang zu bestimmten Bereichen (z. B. Technikräume, Dachboden, Kellerabteile) nicht gewährleistet war

Soweit ersichtlich, ist das Objekt (Gemeinschaftseigentum) ordnungsgemäß genehmigt und vermessen (siehe Flurkarte). Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere Berechnungen von Maßen und Flächen, die über die im Gutachten getroffenen Angaben hinausgehen, wäre ein Aufmaß durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich. Ein solches Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Die für die Wertermittlung verwendeten Flächen und Maße wurden durch grob überschlägiges Aufmaß vor Ort ermittelt und mit Angaben aus der Vermietung verifiziert.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wird unterstellt, sofern im Gutachten keine anders lautenden Feststellungen getroffen wurden. Eine Überprüfung war nicht möglich.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass für alle nicht eingesehenen Räume, Bauteile oder Baulichkeiten (z. B. weiteres Sondereigentum oder nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) eine durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung angenommen wurde.

Für behördliche Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten etc. kann keine Gewähr übernommen werden; deren Richtigkeit wird unterstellt.

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

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

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

|                                    |                                                                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wahl des Wertermittlungsverfahrens | Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das <b>Vergleichswertverfahren</b> herangezogen werden. |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begründung              | Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vergleichswertverfahren | <p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel werden Eigentumswohnungen hier mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ertragswertverfahren    | <p>Auch das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen 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> |
| 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 insbeson-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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

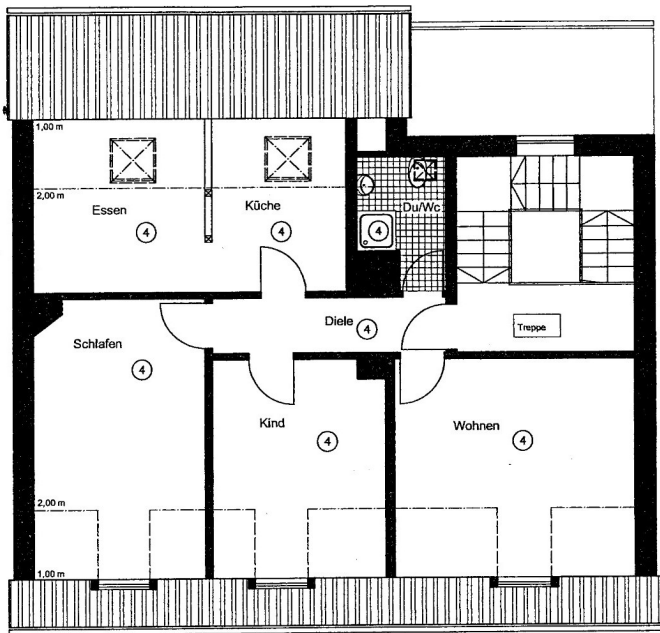
## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung

|                       |                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes      | Mehrfamilienhaus                                                                     |
|                       |  |
| Konstruktionsart      | massiv                                                                               |
| Baujahr               | vermutlich um 1900                                                                   |
| theoretisches Baujahr | 1975                                                                                 |
| Keller                | unterkellert<br>Kellerwände Mauerwerk<br>Kellerdecke massiv                          |
| Dachform              | Satteldach mit Einzelgaupen                                                          |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachkonstruktion             | Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dacheindeckung               | Pfannen/Schindeleindeckung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Decken                       | Holzbalken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Treppen                      | Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Treppenabsätze               | Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Treppenbeläge                | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Treppengeländer              | Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hausflur                     | Eingang      alte Holztür (verbraucht)<br>Wände      Putz mit Anstrich<br>Decke      Putz mit Anstrich, z.T. Ornamente<br>Beläge      Kunststein, Fliesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Außenwände                   | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fassade                      | Die Straßenfassade ist als gegliederte Putzfassade mit Gesimsen, Ornamenten und weiteren Zierelementen ausgeführt. Ein halbrunder Erker mit dekorativen Gestaltungselementen unterstreicht die typische Bauweise der Gründerzeit bzw. des frühen 20. Jahrhunderts.<br><br>Die rückwärtige Fassade ist als einfache, schlichte Putzfassade ausgeführt. Der Putz ist beschädigt, der Fassadenanstrich befindet sich in einem deutlich verwitterten und desolaten Zustand. Giebelseitig ist das Gebäude im oberen Bereich mit Eternitschindeln verkleidet. Diese weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf. |
| Innenwände                   | z.T. massiv, z.T. Fachwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fenster                      | soweit einsehbar alte Isolierverglasung, einfache Holzfenster unterschiedlicher Baujahre, z.T. desolat. überwiegend älterer Bauart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohnungseingangstüren        | einfache Holzfüllungstüren mit Anstrich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Elektroinstallation          | wurde z.T. erneuert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Warmwasser                   | elektrischer Durchlauferhitzer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wärme- und Schallschutz      | veraltet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Beurteilung der Gesamtanlage | nur z.T. nutzbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Besondere Bauteile/Einbauten | Einzel-Gaupen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 10.2 Beschreibung des Wohneigentums

|                                 |                                                                                                                |                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Lage der Wohnung im Haus        | Dachgeschoss                                                                                                   |                  |
| Wohnfläche                      | ca. <b>72,33 m²</b> gemäß Aufmaß vor Ort                                                                       |                  |
| Die Wohnung hat folgende Räume  | Raumbezeichnung (aktuelle Nutzung)                                                                             | Wohnfläche in m² |
|                                 | Schlafen (1)                                                                                                   | 16,64            |
|                                 | Schlafen (2)                                                                                                   | 12,54            |
|                                 | Schlafen (3)                                                                                                   | 17,55            |
|                                 | Diele (4)                                                                                                      | 4,83             |
|                                 | WC (5)                                                                                                         | 4,04             |
|                                 | Küche (6)                                                                                                      | 7,27             |
|                                 | Essen (7)                                                                                                      | 9,46             |
|                                 | Gesamt                                                                                                         | 72,33            |
| Grundriss gemäß Aufteilungsplan |                             |                  |
| Belichtung                      | mäßig                                                                                                          |                  |
| Fußbodenbeläge                  | nicht vorhanden oder unbrauchbar                                                                               |                  |
| Eingangstür                     | alte Füllungstür, sehr schlechter Zustand                                                                      |                  |
| Innentüren                      | alte Füllungstüren (verbraucht, schadhaft)                                                                     |                  |
| Fenster                         | vereinzelt Isolierverglasung, sonst liegende Holzfenster (desolat), alte Holzfenster mit Einfachglas (desolat) |                  |

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Wandbekleidungen      | nicht vorhanden oder unbrauchbar                                                |
| Elektroinstallation   | überwiegend einfach                                                             |
| sanitäre Installation | Bad mit Dusche, Waschbecken, WC (alles nur eingeschränkt nutzbar)               |
| Heizung               | Gas-Einzelöfen ohne Funktion, derzeit einzelne Infrarorheizungen in den Zimmern |
| Warmwasser            | elektrischer Durchlauferhitzer                                                  |

### 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 (§ 38, § 4 ImmoWertV)

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

### Erläuterung

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

## **13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### **13.1.1 Erläuterungen**

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

“zum besseren Verständnis”

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

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

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

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

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-,

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

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

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

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 von Außen augenscheinlich folgende Baumängel festgestellt.

- großflächige Putz- und Anstrichschäden an der Fassade
- Fenster z.T. austauschen bzw. aufarbeiten
- Treppenhaus einschließlich Treppe aufarbeiten
- Hauseingang einschließlich Haustür aufarbeiten bzw. erneuern
- Hofausgang einschließlich Tür aufarbeiten bzw. erneuern
- Dachentwässerung erneuern
- Schuttbeseitigung inkl. Entsorgung
- diverse Kleinarbeiten

Die Behebung der oben genannten Schäden wird in der Regel im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt und ist durch die Alterswertminderung bzw. Abschreibung abgedeckt. Schäden, die über das übliche, verschleißbedingte Maß hinausgehen, sind im Gutachten gesondert zu berücksichtigen, auch dann, wenn ein Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Instandhaltungsrücklagen vorgenommen wird. Bei der Bewertung von Baumängeln und Schäden ist die Alterswertminderung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Wert oben genannter Schäden wird vom Sachverständigen überschlägig mit 40.000,- € veranschlagt. Davon entfallen auf die maßgebliche Wohneinheit Nr. 4:

Ermittlung der anteiligen Kosten für die zu bewertende ATP

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Wert Baumängel gesamt in €                  | 40.000,00 |
| / Miteigentumsanteile gesamt                | 1.000,00  |
| * Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP | 212,41    |
| = Wert Baumängel anteilige für ATP 4 in €   | 8.496,40  |

Der Abzug für Bauschäden wird im Weiteren mit rd.

**8.500,- €**

veranschlagt.

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

Im Wohneigentum konnten folgende Schäden festgestellt werden:

- Entfernung alter Fußbodenbeläge und einbringen neuer Fußbodenbeläge, einschließlich der maroden Fliesen im Bad
- eventuell vorhandene Dielenschäden ausbessern, wenn nötig Trockenestrichplatten einbringen (vor allem im Bad)
- einbringen einer funktionstüchtigen Etagenheizung
- komplette malermäßige Erneuerung
- Schäden an elektrischen Auslässen und Schaltern beheben
- Dusche komplett erneuern
- Wohnungseingangstür komplett erneuern
- Fensterbänke erneuern

Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand objektiv als unbewohnbar einzustufen. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Wertermittlung unter ausdrücklichem Ausschluss einer Alterswertminderung, da der zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands erforderliche Aufwand dem Umfang nach einer grundlegenden Sanierung gleichkommt und nicht mehr als einfache Instandsetzungsmaßnahme qualifiziert werden kann. Es bedarf zunächst der Herstellung eines Mindeststandards, der eine nachhaltige und zumutbare Nutzung der Wohnung ermöglicht.

Die Kosten für die Behebung der festgestellten Schäden werden grob überschlägig mit

**32.000,- €**

eingeschätzt.

### **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 sind keine Rücklagen vorhanden. Es muss daher ein Sicherheitsabschlag von

**10 %**

angesetzt werden.

### **13.3 Altlasten**

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Das Grundstück ist nicht als Altlastenfläche, sondern als Verzeichnissfläche vermerkt. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal liegen aber Hinweise auf mögliche Bodenbelastung (Altablagerung) vor.

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

### **13.4 Risikoabschlag**

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie für den Sachverständigen nicht sichtbar waren. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Allgemeinzustand des Objektes so schlecht ist, dass von weiteren, nicht erkannten Schäden auszugehen ist.

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

**10 %**

veranschlagt.

### **13.5 Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)**

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 Baulasten</p> <p style="text-align: center;">Nr. 14341 Abstandsflächen</p> <p>eingetragen.</p> <p>Die Baulasten tangieren nicht den Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grundbuch<br>Abt. II                                    | <p>-lfd.-Nr.: 1-</p> <p>Die eingetragene Grunddienstbarkeit ist dem Umstand geschuldet, das erschließungsbedingt notwendige Leitungen des begünstigten Grundstücks nur über das belastete Grundstück zu erreichen sind. Eine Belastung des Verkehrswertes des einzelnen Wohneigentums ist hieraus nicht abzuleiten.</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p> |
| Sondernutzungsrecht                                     | <p>Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist <b>das Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum (Spitzdach)</b> verbunden.</p> <p>Das Sondernutzungsrecht tangiert nicht den Verkehrswert des Wohneigentums.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile | <p>Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen.</p> <p>Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen <b>keine</b> Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. 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.                                                                                           |
| Denkmalschutz                   | nein (Einsicht in die Denkmalliste am 15.04.2025)                                                                                                                                                                |
| Mietpreisbindung                | nein                                                                                                                                                                                                             |
| Hausschwamm                     | Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt.<br><br>Aufgrund des allgemein schlechten Zustandes ist Hausschwamm jedoch nicht auszuschließen.                                                    |
| weitere Lasten                  | Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.                                                                                                                                                                      |

## 14 Allgemeine Bewertung

|                                                         |                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnlage allgemein                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- überwiegend Mischbebauung</li><li>- Verkehrsknotenpunkt mit Schwebebahntrasse</li><li>- einfache Wohnlage</li></ul> |
| Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum | <ul style="list-style-type: none"><li>- soweit einsehbar in einem nur teilweise <b>nutzbaren</b> Zustand</li></ul>                                          |
| Ausstattung und Zustand des Sondereigentums             | <ul style="list-style-type: none"><li>- desolat</li></ul>                                                                                                   |

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

*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) | 215,00 €/m²                                  |
| Lage                                 | Richtwertnummer 22053                        |
| Bodenrichtwertkennung                | zonal                                        |
| Beitragszustand                      | erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB |
| Nutzungsart                          | Mischbebauung                                |
| GFZ                                  | 1,1                                          |
| Geschosse                            | II-V                                         |

Angaben zum Bewertungsobjekt:

|                 |                           |                          |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| Lage            | Möbecker Str./A46         | Anpassung                |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei | vergleichbar/wertneutral |
| Nutzungsart     | Wohnen                    | vergleichbar/wertneutral |
| GFZ             | rd. 2,5                   | Anpassung                |
| Geschosse       | III                       | vergleichbar/wertneutral |

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>                         | 215,00           |
| * Anpassungsfaktor Lage (Autobahn und Schwebobahn)         | 0,80             |
| / Umrechnungsfaktor Vorgabe-GFZ                            | 1,04             |
| * Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ (gedeckt)             | 1,52             |
| = vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> | 251,38           |
| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>                         | 199              |
| = Bodenwert gesamt in €                                    | 50.025,54        |
| / Miteigentumsanteile gesamt                               | 1.000,00         |
| * Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP                | 212,41           |
| = <b>anteiliger Bodenwert</b>                              | <b>10.625,92</b> |

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

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

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

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

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

### 16.2 Eingangsgrößen

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

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

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 (Rohrertrag, § 31 ImmoWertV)**

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

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die vor 1948 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 50 - 90 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC
- Abschläge für einfache Lage 0,16

Aufgrund obiger Ausführungen und unter Berücksichtigung der speziellen Lage wird die nachhaltig erzielbare Miete (nach Instandsetzung) mit

**5,60 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt.

### **16.4 Aufteilung der Wohnflächen**

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig mit ca.

**72,33 m<sup>2</sup>**

ermittelt.

### **16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

*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 langfristig 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.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Eigenschaften werden die Bewirtschaftungskosten mit

**21 %**

veranschlagt.

## 16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

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                 | 7,20 €/m <sup>2</sup> (5,30 - 10,80) |
| - Größe                 | 67 m <sup>2</sup> (24 - 152)         |
| - Restnutzungsdauer     | 39 Jahre (21 - 73)                   |

Zinserhöhend wirken:

- derzeit mäßige Nachfrage
- schlechte Lage
- hoher Instandsetzungsbedarf
- niedrigere Restnutzungsdauer
- hohe Lärmimmissionen
- niedrigere Mieten

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

**4,5 %**

ausgegangen.

## 16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

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 %        (4,5 %)  
                                  n = Restnutzungsdauer in Jahren    (30 Jahre)  
                                  q = 1 + p/100                                        (1,045)

Berechnung:            V =  $\frac{1,045^{30} - 1}{1,045^{30} * (1,045 - 1)}$

V = 16,29 gerundet

## 16.8 Berechnung des Ertragswertes

|    |                                                                   |                  |
|----|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| 01 | Kaltniete in €/m²                                                 | 5,60             |
| 02 | * Wohnfläche in m²                                                | 72,33            |
| 03 | = monatliche Kaltniete in €                                       | 405,05           |
| 04 | * Monate im Jahr                                                  | 12               |
| 05 | = jährlicher Rohertrag in €                                       | 4.860,58         |
| 06 | - 21 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €                      | 1.020,72         |
| 07 | = jährlicher Reinertrag in €                                      | 3.839,86         |
| 08 | - Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €        | 478,17           |
| 09 | = marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €        | 3.361,69         |
| 10 | Restnutzungsdauer in Jahren                                       | 30               |
| 11 | Liegenschaftszinssatz in %                                        | 4,50             |
| 12 | * Vervielfältiger                                                 | 16,29            |
| 13 | = Ertragswert der baulichen Anlage in €                           | 54.761,91        |
| 14 | + anteiliger Bodenwert in €                                       | 10.625,92        |
| 15 | = vorläufiger Ertragswert in €                                    | 65.387,83        |
| 16 | - 10 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Rücklagen in €         | 6.538,78         |
| 17 | - anteiliger Abschlag wegen Bauschäden in €                       | 8.500,00         |
| 18 | - Abschlag wegen Bauschäden am Sondereigentum in €                | 32.000,00        |
| 19 | - 10 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in € | 6.538,78         |
| 20 | = <b>Ertragswert in €</b>                                         | <b>11.810,26</b> |

## **17 Vergleichswertverfahren**

### **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 1.500,00 €/m<sup>2</sup> vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1500,00 €/m<sup>2</sup>

- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70-89 m<sup>2</sup>
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet
- erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Anpassung des obigen Richtwertes:

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| Ausgangswert in €/m <sup>2</sup>                                          | 1.500,00 |
| * Anpassung Baujahr                                                       | 1,00     |
| * Anpassung Wohnungsgröße                                                 | 1,00     |
| * Anpassung Ausstattung (sachverständig eingeschätzt)                     | 0,95     |
| * Anpassung Lage im Gebäude                                               | 0,95     |
| * Anpassung Balkon                                                        | 0,90     |
| * Anpassung Einheiten im Gebäude                                          | 1,00     |
| * Anpassung ebf.                                                          | 1,00     |
| * Anpassung vermietet                                                     | 0,92     |
| * Anpassung wegen erheblich Lärmimmissionen (sachverständig eingeschätzt) | 0,80     |
| = angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>                               | 896,72   |

### Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

|                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>                         | 896,72           |
| * Wohnfläche in m <sup>2</sup>                                    | 72,33            |
| = vorläufiger Vergleichswert in €                                 | 64.859,76        |
| - 10 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Rücklagen in €         | 6.485,98         |
| - anteiliger Abschlag wegen Bauschäden in €                       | 8.500,00         |
| - Abschlag wegen Bauschäden am Sondereigentum in €                | 32.000,00        |
| - 10 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in € | 6.485,98         |
| = <b>angepasster Vergleichswert in €</b>                          | <b>11.387,81</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 befindet sich im Dachgeschoss eines mehrgeschossigen Wohngebäudes, das um 1900 errichtet wurde. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten, teilweise nur eingeschränkt nutzbaren Zustand.

Die Außenanlagen sind stark verwahrlost, die Fassade weist großflächige Beschädigungen und Putzabplatzungen auf. Der Hausflur, insbesondere im Bereich der oberen Geschosse, befindet sich in einem deutlich renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Wohnung wird derzeit als Monteursunterkunft genutzt und in kurzfristigen Abständen untervermietet. Aufgrund des baulichen Gesamtzustands erscheint ein langfristiges oder unbefristetes Mietverhältnis zum aktuellen Zeitpunkt wirtschaftlich und praktisch kaum umsetzbar.

Aus fachlicher Sicht ist vor einer weiteren Nutzung der Wohnung, sei es zur Eigennutzung oder zur dauerhaften Vermietung, eine umfassende Grundinstandsetzung erforderlich. Diese wurde im Rahmen der gutachterlichen Wertermittlung als notwendige Maßnahme unterstellt und bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswert 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 ATP 4 im Dachgeschoss des Hauses Möbecker Str. 4 in Wuppertal mit

**11.000,00 €**

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 28.04.2025

B Schürk -



**Bernd Schürkämper**

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

Anlage 1



Foto 1: Gebäudeansicht



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Gebäuderückseite



Foto 4: Hofausgang



Foto 5: Hof