

**Verkehrswertgutachten
zum Zwangsversteigerungsverfahren des
Amtsgerichtes Wuppertal
Az: 400 K 156/24**

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:

ETW Nr. 13, Ein-Zimmer-Wohnung
2. Obergeschoss rechts
3.547/70.389 Miteigentumsanteil
Freiheitstraße 47a
42277 Wuppertal

Wertermittlungstichtag:

20.05.2025

Verkehrswert:

30.000,00 €

Sachverständigenbüro

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

Erika Schaks

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

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 156/24

	Objektart	Wohneigentum Nr. 13 2. Obergeschoss rechts (vom Hauseingang gesehen)	
	Anschrift	Freiheitstraße 47a 42277 Wuppertal	
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 27480, 3.547/70.389 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Gemarkung Barmen, Flur 59, Flurstück 13, Größe 513 m²	
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen		
Nutzung	vermietet		
Baujahr	gemäß Baujahreskarte, vor 1918		
Wohnfläche	rund 33 m²		
Gebäudeangaben	Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus zwei separaten Mehrfamilienhäusern mit den Adressen Freiheitstraße 47 (Vorderhaus) und Freiheitstraße 47a (Hinterhaus). Die betreffende Einheit liegt im 2. Obergeschoss rechts des Hinterhauses (Freiheitstraße 47a). Die Gesamtanlage umfasst 14 Wohneinheiten, die gleichmäßig auf die beiden Gebäude verteilt sind (jeweils 7 Wohneinheiten pro Haus).		
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit ersichtlich in einem überwiegend nutzbaren Zustand - Instandhaltung vernachlässigt - der technische Zustand wurde nur unzureichend verbessert		
Ausstattung Sonder-eigentum	Fenster	ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
	Sanitär	Bad mit Dusche, WC, Waschbecken	
	Elektrik	vermutlich Stand der 1990er Jahre	
	Heizung	Gas-Etagenheizung (älteres Baujahr)	
Lage allgemein	- überwiegend ältere Wohnbebauung im Umfeld - mittlere Wohnlage		
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Rohertrag (Miete)	6,20 €/m²		
Verkehrswert	30.000,00 €	Bewertungstichtag 20.05.2025	

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	12
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
8	Annahmen und Vorbehalte	13
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	14
10	Baubeschreibung	16
10.1	Gebäudebeschreibung	16
10.2	Beschreibung ATP 42 Wohneigentum	17
11	Außenanlagen	19
12	Alterswertminderung	19
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	19
13.1.1	Erläuterungen	19
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	20
13.1.3	Baumängel und Schäden im Wohneigentum	21
13.1.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	21
13.2	Altlasten	21
13.3	Risikoabschlag	22
13.4	Wertbezogene Rechte und Belastungen	22
14	Allgemeine Bewertung	24
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	24
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	25
16.2	Eingangsgroßen	26
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	26
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	27
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	27
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	28
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	29
16.8	Berechnung des Ertragswertes	29
17	Vergleichswertverfahren	30
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	30
17.2	Eingangsgroßen	30
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	31
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	32

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten) (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 Energieausweis (5 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (43 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 89 Seiten, davon 33 Seiten Text und 56 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)
- 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

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Freiheitstraße 47a 42105 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	3.547/70.389 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 59, Flurstück 13, Gebäude und Freifläche, Freiheitstraße 47,47 a, verbunden mit dem Sondereigentum n der im 2. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr 13 bezeichnet, im Weiteren nur noch ETW 13 genannt. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Wohnen/Schlafen, Küche, Bad/WC Die Wohnung liegt, vom Hauseingang gesehen, rechts nicht links. ETW = Eigentumswohnung
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 13 befindet sich innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus zwei separaten Mehrfamilienhäusern mit den Adressen Freiheitstraße 47 (Vorderhaus) und Freiheitstraße 47a (Hinterhaus). Die betreffende Einheit liegt im 2. Obergeschoss rechts des Hinterhauses (Freiheitstraße 47a). Die Gesamtanlage umfasst 14 Wohneinheiten, die gleichmäßig auf die beiden Gebäude verteilt sind (jeweils 7 Wohneinheiten pro Haus).
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Bewertungsstichtag	20.05.2025
Ortsbesichtigung	Ortstermin 20.05.2025 Teilnehmer: der Mieter die Sachverständige Der Zugang zur Wohnung wurde vom Mieter ermöglicht.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	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.).
Verwendung	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. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich. Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nicht ersichtlich

Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Die Wohnung ist vermietet.
Energieausweis	Einstufung "H" (nicht energetisch modernisiert)
Denkmal	nur Vorderhaus, Denkmalnummer 3475 aus 1994

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Barmen								
Blatt		27480								
Bestands- verzeichnis (Auszug)	1	3.547/70.389 Miteigentumsanteil an dem Grundstück <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Größe</td></tr><tr><td>Barmen</td><td>59</td><td>13</td><td>513 m²</td></tr></table> Gebäude- und Freifläche, Freiheitstr. 47, 47a verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet. Hinweis: Die Wohnung Nr. 13 befindet sich im 2. OG rechts vom Hauseingang gesehen nicht links (siehe Grundrisszeichnung).	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Barmen	59	13	513 m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe							
Barmen	59	13	513 m ²							
Belastungen										
Abt. II	3	Zwangsversteigerungsvermerk								
Abt. III		nicht wertrelevant								

4.2 Vorhandene Bebauung

Zwei dreigeschossige Wohnhäuser, die gemäß Baujahreskarte, vor 1918 erbaut wurden. Beide Häuser sind unterkellert. Es handelt sich um eine damals durchaus gängige Bebauung mit Vorder- und Hinterhaus, wobei das Hinterhaus durch eine Löw (Hausdurchfahrt) im Vorderhaus erschlossen wird.



Vorderhaus Nr. 47



Hinterhaus Nr. 47 a

Die Wohnhäuser wurden Ende der 1990er Jahre modernisiert und in Wohneigentum umgewandelt. Seither wurden scheinbar keine weiteren Maßnahmen zur baulichen Verbesserung bzw. Modernisierung durchgeführt. Das Gebäude ist energetisch veraltet, die Fenster und die Gas-Etagenheizungen sind vermutlich 30 Jahre alt. Das Treppenhaus ist verbraucht und bedarf einer Instandsetzung. Insgesamt hinterlässt das Objekt einen verbrauchten Eindruck.

Der Zugang zum Hinterhaus erfolgt über eine Löw, in den Hinterhof. Von hier gelangt man über eine kleine Eingangstreppe in den Hausflur, der alle Geschosse mittels einer geschlossenen Holztreppe erschließt. Die Geschosse sind als Zweispänner (zwei Wohnungsabgänge je Geschoss) ausgeführt. In den Keller führt eine offene Holztreppe.

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 ² 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. 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). Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen. Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen. Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse. Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43. An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.
--	--

	Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn. Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen. Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.
--	--

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung ca. 1,1 km nördlich Zentrum Oberbarmen Bezirk Oberbarmen Quartier Wichlinghausen Süd Lage südöstlich Wichlinghausen Mitte
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2024)	Fläche in km ² 0,77 Bevölkerung 10.430 davon weiblich 5.087 davon männlich 5.343 davon Ausländer 4.091 Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²) 13.545 Ausländeranteil (in v.H.) 39,2 Leistungsempfänger nach dem SGB II 2.603 zugelassene Kfz privater Halter 3.707
nähere Umgebung	überwiegend Wohnhäuser der Jahrhundertwende in geschlossener Reihe, z.T. durch Wohnhäuser unterbrochen die nach dem 2. Weltkrieg gebaut wurden (Lückenbebauung)

Blick in die Straße		
Blick in die Straße		
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 36) ca. 2,3 km Bushaltestellen ab ca. 0,2 km S-Bahn ca. 1,0 km Schwebebahn ca. 1,0 km Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. 6,2 km Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 48 km	
Parkplätze	im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze	
Immissionen	Die Freiheitstraße ist eine Wohnstraße.	
Schulen	- Kindergärten, Grundschulen, Gymnasium, Realschule im erweiterten Umfeld - alle Schulformen im Stadtgebiet	

Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - Einkaufsstrukturen in Elberfeld und Barmen - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium im Stadtgebiet.
--------------	---

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - FNP Mischbebauung Teilungsgenehmigung/Abgeschlossenheit 63/B2-703/96
Erschließung	Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Straße als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht mehr zu zahlen. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstücks-zuschnitt	ungleichmäßig

Topographie	leichtes Gefälle in Richtung Straße
-------------	-------------------------------------

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
1.008	513	1,96

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

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur ungenügende Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung stehen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die **Wohnung großflächig mit Möbeln, Teppichen und diversen Verkleidungen überdeckt war**, so dass die Einsicht entsprechend beschränkt war. Für nicht offensichtliche Schäden kann daher keine Gewähr übernommen werden.

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

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden Flächen und Maße aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet, grob überschlägig geprüft und wenn notwendig korrigiert.

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

Bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen und Baulichkeiten (z.B. weiteres Sondereigentum, nicht zugängliches Gemeinschaftseigentum) wurde entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt.

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

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

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

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m² 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 m² Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.
Ertragswertverfahren	Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums, kann auch durch die gezahlte oder fiktive (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen z.T. als Anlageobjekte dienen und damit vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der

	Grundlage der marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel festgestellt werden. 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.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es ist in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Bei den in der Wertermittlungslehre beschriebenen Lösungsansätzen für dieses bekannte Problem handelt es sich nur um Überschlagsberechnungen, die es meist an Genauigkeit fehlen lassen und daher nicht Grundlage eines Verkehrswertes sein können. Dies gilt auch oder insbesondere für die Ableitung des Sachwertes aus den zugeordneten Miteigentumsanteilen, da diese nicht zwingend mit der zugeordneten Bausubstanz bzw. der zugeordneten Wohn-Nutzfläche in Verbindung zu bringen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren vernachlässigt.
Konsequenz für die Vorgehensweise	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. Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren. Der Sachwert wird vernachlässigt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen

10 Baubeschreibung

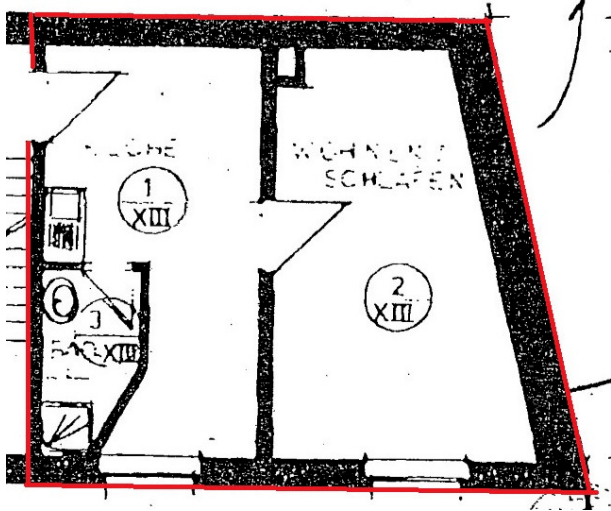
10.1 Gebäudebeschreibung (nur 47a)

Art des Gebäudes			Mehrfamilienhaus
Konstruktionsart	massiv		
Baujahr	vermutlich vor 1918 (gemäß Aktenlage)		
theoretisches Baujahr	1975		
Keller	unterkellert Kellerwände Kellertreppe	massiv offene Holztreppe	
Dachform	Mansarddach mit Einzelgaupen		
Dachkonstruktion	Holz		
Dacheindeckung	soweit ersichtlich Bitumenschindeln		
Dachentwässerung	soweit ersichtlich Zink		
Decken	Holzbalken		
Treppen	Holz		
Treppenabsätze	Holz		
Treppenbeläge	Kunststoffbelag		
Treppengeländer	Holz		
Hausflur	Eingang Wände Decke Boden	Kunststoff mit Glasausfachung Putz mit Anstrich, im Eingangsbereich z.T. Fliesen soweit ersichtlich Putz mit Anstrich, z.T. Verkleidung alter Fliesenbelag	
Außenwände	massiv		

Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	soweit ersichtlich überwiegend massiv, z.T. Ständer
Fenster	ältere Kunststoff- Isolierglasfenster
Wohnungseingangstüren	Holz-Füllungstüren mit Anstrich
Wärme- und Schallschutz	dem Baujahr entsprechend
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage
Beurteilung der Gesamtanlage	augenscheinlich insgesamt in einem leicht vernachlässigten Zustand
besondere Bauteile	Eingangstreppe, Gaupen

10.2 Beschreibung ATP 42 Wohneigentum

Lage der Wohnung im Haus	2. Obergeschoss links	
Wohnfläche	ca. 37,00 m ² gemäß Eigentümer ca. 35,47 m ² gemäß Verwalterunterlagen ca. 32,75 m ² gemäß grob überschlägiger Kontrollberechnung nach Plan Die Ansätze von 35,47 m ² und 37 m ² konnten nicht verifiziert werden. Im Weiteren wird daher von rd. 33 m² ausgegangen.	
Die Wohnung hat folgende Räume	Raum	Wohnfläche in m ²
	Küche/Bad	15,49
	Wohnen/Schlafen	17,26
	ges. Wohnfläche	32,75

Grundriss gemäß Aufteilungsplan		
Zuschnitt	nach Art eines Appartements	
Belichtung	noch ausreichend	
Fußbodenbeläge	Bad mit Fliesen, sonst Laminat	
Fenster	ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
Türen	Eingang sonst	Holzfüllungstür Furniertüren
Wandbekleidungen	Bad und WC sonst	Fliesen Putz, Tapeten, Anstrich
Elektroinstallation	vermutlich Stand der 1990er Jahre	
sanitäre Installation	Bad mit Dusche, WC, Waschbecken	
Heizung	Gas-Etagenheizung (älteres Baujahr)	

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 der 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 keine Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

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

12 Alterswertminderung

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

Erläuterung

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

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

13.1.1 Erläuterungen

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

“zum besseren Verständnis”

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

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

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

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

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

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 nur z.T. eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes nicht erkannte Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich folgende Baumängel/Schäden festgestellt:

- Sanierung Hausflur
- diverse Putz- und Anstrichmängel an der Fassade und im Treppenhaus
- Glasausfachung Hauseingang erneuern
- diverse Kleinarbeiten

Die Schäden sind überwiegend altersbedingt und werden daher in der Alterswertminderung, der Abschreibung und der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt.

13.1.3 Baumängel und Schäden im Wohneigentum

- malermäßige Erneuerung
- diverse Kleinarbeiten

Der Wert obiger Schäden wird grob überschlägig mit

2.000,00 €

veranschlagt.

13.1.4 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 reichen die vorhandenen Rücklagen aus um die laufende Instandhaltung finanzieren zu können. Es wird daher davon ausgegangen, dass es für größere Maßnahmen erhöhter Ansparbeiträge bedarf.

13.2 Altlasten

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Es liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen (Altlasten) vor.

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

13.3 Risikoabschlag

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.

Das Gemeinschaftseigentum konnte nur sehr begrenzt in Augenschein genommen werden. Es bedarf zumindest mittelfristig diverser Erneuerungsmaßnahmen. In der Eigentümerversammlung wurden Maßnahmen zur Instandsetzung der Fassade am Vorderhaus (Denkmal) und Verbesserung der Decke der Hausdurchfahrt beschlossen.

Die **Wohnung war großflächig mit Möbeln, Teppichen und diversen Verkleidungen überdeckt**, vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie nicht sichtbar waren.

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

Der Risikoabschlag wird daher mit

10 %

in Ansatz gebracht.

13.4 Wertbezogene Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal wurden keine Lasten eingetragen.
-----------	---

Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen Anmerkung: Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Sonder- nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist kein Sonder-nutzungsrecht verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums- anteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen keine Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt, die Teilungserklärung liegt vor.
natur- schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	ja, jedoch nur das Vorderhaus (Denkmalnummer 3475)
Mietpreis- bindung	nein

Hausschwamm	Es wurde augenscheinlich kein Hausschwammbefall festgestellt. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass nur ein geringer Teil der Liegenschaft besichtigt werden konnte und Schwammbefall an nicht sichtbaren Stellen möglich ist.
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend ältere Wohnbebauung im Umfeld - mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit ersichtlich in einem überwiegend nutzbaren Zustand - Instandhaltung vernachlässigt - der technische Zustand wurde nur unzureichend verbessert
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- leicht vernachlässigt

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 1838
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischnutzung
GFZ	1,1
Geschosse	II-IV

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Freiheitstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 2,0	Anpassung
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m²	215,00
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	1,15
* Umrechnungsfaktor vorhandene GFZ	1,37
= angepasster Bodenrichtwert in €/m²	256,13
Grundstücksgröße in m²	513
= Bodenwert gesamt in €	131.394,91
/ Miteigentumsanteile gesamt	70.389,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ETW	3.547,00
= anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ETW in €	6.621,17

16 Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Zum besseren Verständnis gibt die 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 Eingangsgroßen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgroßen 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 (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Derzeit wird gemäß Angaben des Eigentümers eine Miete von 210,- € gezahlt. Die Miete bezieht sich aber auf eine Wohnfläche von rd. 37 m².

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 6,11 bis 8,00 €/m² (7,15 €/m²).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die bis 1948 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnflächen von 17,5 bis 50 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Auf eigene Marktrecherchen wird verzichtet, da die derzeit aufgerufenen Mietangebote nicht dem Marktgeschehen insgesamt entsprechen und eine Vergleichbarkeit nur schwer hergestellt werden kann.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargelegten Aspekte sowie der objektspezifischen Merkmale wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

6,20 €/m²

eingeschätzt.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen ermittelt und gemäß den gesetzlichen Vorschriften korrigiert. Im Weiteren wird von

rd. 33 m²

ausgegangen.

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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

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

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert (z.B. auf der Grundlage der II. BV) 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 (z.B. auf der Grundlage der II. BV) angesetzt werden.

Anmerkung:

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

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

20 %

in Ansatz gebracht.

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 €/m² (5,30 - 10,80)
- Größe	67 m² (24 - 152)
- Restnutzungsdauer	39 Jahre (21 - 73)

Bezüglich obiger Angaben wird keine Anpassung notwendig.

Zinserhöhend wirken: - mäßige Instandhaltung
 - schlechte energetische Daten

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

4,0 %

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

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

V = 17,29 gerundet

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m ²	6,20
02	* Wohnfläche in m ²	33,00
03	= Kaltmiete im Monat in €	204,60
04	* Monate im Jahr	12

05	=	jährlicher Rohertrag in €	2.455,20
06	-	20 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	491,04
07	=	jährlicher Reinertrag in €	1.964,16
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	264,85
09	=	marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	1.699,31
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	4,00
12	*	Vervielfältiger	17,29
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	29.381,13
14	+	anteiliger Bodenwert in €	6.621,17
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	36.002,30
16	-	10 % Risikoabschlag in €	3.600,23
17	-	Wert der Bauschäden am Sondereigentum in €	2.000,00
18	=	Ertragswert in €	30.402,07

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 (€/m²) an.

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

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

- Mittelwert des relativen Vergleichspreises
- * Wohnfläche
- = vorläufiger Vergleichswert
- +/- Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs. 3, ImmoWertV)
- = Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.400,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.400,00 €/m²
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche 70-89 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m²	1.400,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	0,85
* Anpassung Ausstattung (energetisch, technisch veraltet)	0,97
* Anpassung Lage im Gebäude (angepasst)	0,99
* Anpassung Balkon	0,93
* Anpassung Einheiten im Gebäude	1,00
* Anpassung vermietet	1,00
= vorläufiger Wert	1.062,76

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.062,67
* Wohnfläche in m ²	33,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	35.068,11
- 10 % Sicherheitsabschlag in €	3.506,81
- Wert der Bauschäden Sondereigentum	2.000,00
= angepasster Vergleichswert in €	29.561,30

Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

Die Auswertung von Kaufpreisen wurde nicht vorgenommen, da aufgrund der Besonderheiten des Objektes, 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 Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses das vor 1918 erbaut wurde. Der Zustand des Objektes ist insgesamt als nutzbar einzuordnen, der technische Zustand ist, trotz einiger Verbesserungen, schon wieder als veraltet zu werten. Kurz- und Mittelfristig stehen zumindest energetische Sanierungsmaßnahmen an.

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 Wohneinheiten mit

30.000,00 €

eingeschätzt:

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

Langenfeld den 06.08.2025

Erika Schaks

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

Anlage 1

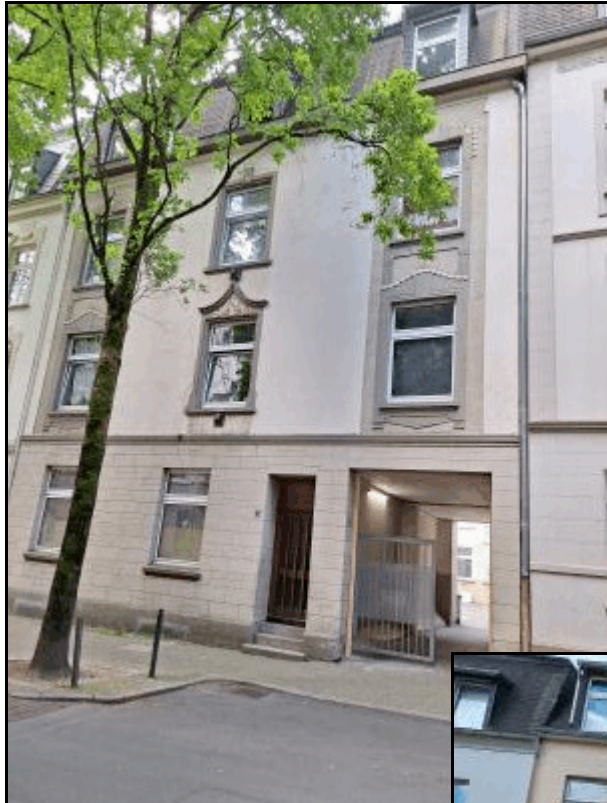


Foto 1: Vorderhaus Nr. 47 mit Durchfahrt zum Hinterhaus Nr. 47a

Foto 2: Hinterhaus Nr. 47a



Foto 3: Hauseingang Nr. 47 a

