

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

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 157/25

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



über das Sondereigentum: 12.287/100.000 Miteigentumsanteil Gemarkung Barmen, Flur 50, Flurstück 164/10 verbunden mit dem Wohneigentum ETW 8, Vier-Raum-Wohnung 2. Obergeschoss
Wichlinghauser Str. 35
42277 Wuppertal

Wertermittlungstichtag: 21.04.2026

Verkehrswert: 128.000,00 €

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

Übersicht der Daten und Ergebnisse des Wertgutachten Az.: 400 K 157/25

	Objektart	12.287/100.000 Miteigentumsanteil Gemarkung Barmen, Flur 50, Flurstück 164/10 verbunden mit dem Wohneigentum ETW 8, Vier-Raum-Wohnung 2. Obergeschoss
	Anschrift	Wichlinghauser Str. 35 42277 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 20860, 12.287/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 50, Flurstück 164/10, Groß 349 m²
Belastungen	Baulast nicht wertrelevant	
Nutzung	Eigennutzung	
Gemeinschaftseigentum	Ein Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, Das Gebäude hat insgesamt vier Geschosse, inklusive des ausgebauten Dachgeschosses. Die Hausnummern 33 und 35 bilden eine Eigentümergemeinschaft mit 11 Wohnungen und 3 Teileigentumseinheiten.	
Wohnfläche	rd. 112 m²	
Baujahr	nach vorliegenden Unterlagen zwischen 1919 und 1935	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar in einem nutzbaren aber z.T. verbrauchten Zustand	
Ausstattung Wohnung	Fenster Elektrik Sanitär Heizung	Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbessert Bad/WC mit Wanne, WC, Waschbecken (erneuert) Dusche/WC mit Dusche, WC, Waschbecken soweit feststellbar vermutlich Gas-Etagenheizung
Lage allgemein	- überwiegend Mischbebauung - hoch frequentierte Zubringerstraße - einfache Wohnlage	
Liegenschaftszins	3,5 %	
Rohertrag (Miete)	6,50 €/m²	
Verkehrswert	128.000,00 € (21.04.2026 Bewertungsstichtag)	

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	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	16
11	Außenanlagen	18
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	18
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	18
13.1.1	Erläuterungen	18
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	19
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	20
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	20
13.3	Altlasten	21
13.4	Risikoabschlag	21
13.5	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	21
14	Allgemeine Bewertung	23
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	24
16	Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)	25
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	25
16.2	Eingangsgroßen	25
16.3	Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)	26
16.4	Aufteilung der Wohnflächen	26
16.5	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	26
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)	27
16.7	Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)	28
16.8	Berechnung des Ertragswertes	29
17	Vergleichswertverfahren	29
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	29
17.2	Eingangsgroßen	30
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	30
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	31

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (3 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 Auskunft aus dem Altlastenkataster (7 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 (20 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 72 Seiten, davon 33 Seiten Text und 39 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)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Wichlinghauser Str. 35 42277 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	12.287/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 50, Flurstück 164/100 verbunden mit dem Wohneigentum ETW 8 Vier-Zimmer-Wohnung (Wohnen, Kochen, Essen, Kind. Schlafen, Diele, 2 Bäder/WC, 2 kleine Loggia) im 2. Obergeschoss ETW = Eigentumswohnung
Gemeinschaftseigentum	Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, das zwischen dem 1. und 2. Weltkrieg erbaut wurde. Das Grundstück grenzt an zwei Straßen (Eckbebauung), die Wichlinghauser Straße und die Straße Giesenberg. Das Gebäude hat insgesamt vier Geschosse, inklusive des ausgebauten Dachgeschosses. Die Hausnummern 33 und 35 bilden eine Eigentümergemeinschaft mit 11 Wohnungen und 3 Teileigentums-einheiten.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a Abs. 5 ZVG.
Bewertungsstichtag	21.04.2026
Ortsbesichtigung	21.04.2026 Teilnehmer: - ein Familienmitglied des Eigentümers - der beauftragte Sachverständige Die Erlaubnis der Innenbesichtigung wurde vom Familienmitglied telefonisch eingeholt. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
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 (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. § 6 Abs. 2 der ImmoWertV findet entsprechend keine Anwendung.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Eigennutzung
Sondernutzungsrechte	nein

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Barmen								
Blatt		20860								
Bestands- verzeichnis	1	12.287/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück <table><tr><td>Gemarkung</td><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Größe</td></tr><tr><td>Barmen</td><td>50</td><td>164/10</td><td>349 m²</td></tr></table> Gebäude- und Freifläche, Wichlinghauser Str. 33/35 verbunden mit dem Sondereigentum an derjenigen im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet ist.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Barmen	50	164/10	349 m²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe							
Barmen	50	164/10	349 m²							
Belastungen										
Abt. II	5	Zwangsversteigerungsvermerk								
Abt. III		nicht wertrelevant								

4.2 Vorhandene Bebauung



Das zu bewertende Wohnungseigentum „ETW 8“ befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen zwischen 1919 und 1935 errichtet und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert bzw. baulich verändert. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte nach den vorliegenden Erkenntnissen vermutlich um das Jahr 1990.

Das Gebäude verfügt über zwei Hauseingänge. Die Erschließung der zu bewertenden Wohneinheit erfolgt über den Hauseingang Nr. 35.

Vom Hauseingang gelangt man in den zentralen Hausflur, von dem aus die Obergeschosse sowie die Kellerebene erschlossen werden. Im Kellergeschoss befinden sich die, den einzelnen Wohnungen, zugeordneten Kellerräume sowie weitere Räumlichkeiten, die als Teileigentum ausgewiesen sind. Das Teileigentum verfügt über

einen separaten Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche. Darüber hinaus besteht von der Kellerebene aus Zugang zu einem kleinen Gartenbereich.

Die Wohneinheit ETW 8 im 2. Obergeschoss wird über eine geschlossene Holztreppeanlage erschlossen. Treppeanlage und Podeste befinden sich insgesamt in einem einfachen bis mäßigen Erhaltungszustand. Das 2. Obergeschoss ist als Einspanner ausgebildet.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt vom Treppenpodest aus in eine zentrale Diele, von der sämtliche Räume der Wohnung erreichbar sind. Die Grundrissgestaltung ist funktional und entspricht dem ursprünglichen Gebäudekonzept.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 348.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km² und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes. 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 Hoch-
--	--

	schule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.
--	---

5.2 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Bezirk Quartier Entfernung Wichlinghausen Mitte ab ca. Entfernung Oberbarmen Mitte ca.	nördlich Oberbarmen Mitte Oberbarmen Wichlinghausen Süd 1,7 km 1,2 km
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2025)	Fläche in km ² Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km ²) Ausländeranteil (in v.H.) Arbeitslose Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	0,77 10.316 5.044 5.272 4.130 13.397 40,0 867 2.442 3.635
nähere Umgebung	-	Mischbebauung
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 36) ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn-Haltestelle ca. Schwebebahnhof ca. Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca.	2,5 km 0,2 km 1,2 km 1,2 km 7,4 km 49 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.	
Immissionen	Das Objekt liegt an einer Durchgangsstraße. Die Lärmimmission liegt zwischen 65 und 75 dB und ist damit relativ hoch. Die Luftbelastung wurde mit gering bis mittel eingestuft.	
Schulen	- Grundschulen fußläufig erreichbar - sonstige Schulen und Kindergärten im Bezirk	
Infrastruktur	- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Oberbarmen und Wichlinghausen - weitere Einkaufsstrukturen, Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium in Barmen und Elberfeld	

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 - sonstige Flächen Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften 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 (Interaktive Bauleitplanung) der Stadt folgende Auskünfte erteilt: Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Mischgebiet
	Anmerkung zu Aussagen der Behörden Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich usw. nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist der Sachverständige im Rahmen der Bewertung nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr. Siehe hier auch Pkt. 8 "Annahmen und Vorbehalte".
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Topographie	Gefälle entsprechend dem Straßenverlauf
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Wichlinghauser Straße, im maßgeblichen Bereich, 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.
--	---

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
992	349	2,84

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 der Wertermittlung basieren teilweise auf ungeprüften Angaben und Unterlagen, da zum Wertermittlungstichtag nicht sämtliche wertrelevanten Informationen vollständig oder in überprüfbarer Form vorlagen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besichtigung einer bewohnten Immobilie regelmäßig nur eingeschränkt erfolgen kann. Teile von Böden, Wänden und Decken sind üblicherweise durch Möbel, Teppiche, Einbaumöbel, Verkleidungen oder sonstige Einrichtungsgegenstände überdeckt oder verdeckt und einer visuellen Prüfung daher nicht zugänglich.

Darüber hinaus konnten andere Wohneinheiten sowie wesentliche Teile des Gemeinschaftseigentums nicht besichtigt werden. Aussagen zu diesen Bereichen beruhen daher auf den vorliegenden Unterlagen, den eingeholten Auskünften von Eigentümern, Verwaltern oder sonstigen Dritten sowie auf sachverständigen Annahmen und Plausibilitätsüberlegungen.

Verdeckte Mängel, Schäden oder sonstige wertrelevante Umstände, die im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar waren, können daher nicht ausgeschlossen werden. Eine technische Untersuchung der Bausubstanz, der haustechnischen Anlagen, verdeckter Bauteile oder des Gemeinschaftseigentums war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Soweit die Wertermittlung auf Angaben Dritter oder auf sachverständigen Annahmen beruht, wurden diese für die Zwecke der Wertermittlung als zutreffend unterstellt, sofern keine gegenteiligen Erkenntnisse vorlagen.

Soweit ersichtlich, ist das Objekt beziehungsweise das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß genehmigt und vermessen (vgl. Flurkarte).

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen zu Grundwasserständen wurden nicht durchgeführt.

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 zugrunde gelegten Flächen und Maße wurden aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet sowie teilweise ergänzt, berichtigt und gerundet.

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

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

Aus den vorstehenden Annahmen und Unterstellungen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation des Objekts wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition hinsichtlich des Objekts jeweils eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben 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 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 auf der Grundlage des Mietspiegels 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 weitere Vorgehensweise ist festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend den Gegebenheiten des Grundstücksmarktes zweckmäßig auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Verkehrswert vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Ertragswertermittlung erfolgt ergänzend und ausschließlich zum Zwecke der Plausibilisierung. Sie dient nicht der eigenständigen Wertermittlung, sondern der Überprüfung und Einordnung des im Vergleichswertverfahren ermittelten Ergebnisses. Der Sachwert wird vernachlässigt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen
-----------------------------------	---

10 Baubeschreibung

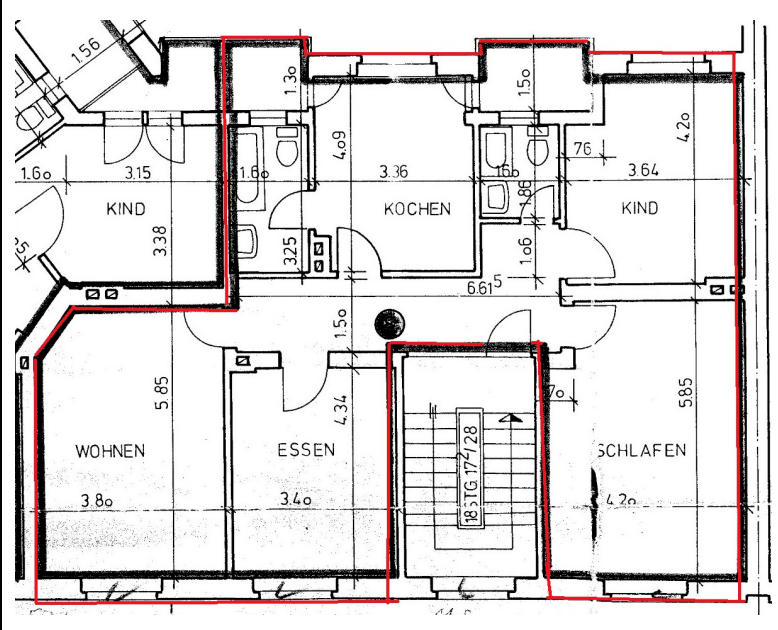
10.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	 Mehrfamilienhaus in geschlossener Reihe
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	zwischen 1919 und 1935
theoretisches Baujahr	1976
Keller- / Untergeschoss	ja
Kellertreppen	massiv
Kellerdecken	massiv

Dachform	Mansarddach	
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung/Pappschindeln/Schieferschindeln	
Decken	Holzbalken / massiv	
Treppen	massiv	
Hausflur	Eingang Wände Boden Treppe	Aluminium beschichtet mit Glasausfachung Putz mit Anstrich alte Fliesen alte Holztreppe geschlossen
Außenwände	massiv	
Fassade	Putz mit Anstrich	
Türen	Wohnungen überwiegend Furniertüren	
Fenster	z.T. ältere Kunststoff-Isolierglasfenster (soweit einsehbar), z.T. alte Holzfenster	
Heizung	soweit feststellbar überwiegend Gas-Etagen-Heizung (je WE eine separate Heizung)	
Wärme- und Schallschutz	dem Baujahr entsprechend	

10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Einheit im Haus	2. Obergeschoss	
Wohnfläche	rd. 112 m²	Wohnfläche gemäß vorliegendem Grundriss. Ein Aufmaß vor Ort war nicht möglich.
Aufteilung der Wohnräume nach Plan	Kind	14,71
	Schlafen	24,57
	Essen	14,76
	Wohnen	21,74
	Kochen	13,74
	Bad/WC	5,20
	Dusche/WC	2,98
	Flur	11,61
	Loggia 1	0,98
	Loggia 2	1,58
	Gesamt	111,87

Grundriss		
Grundrissgestaltung	veraltet, dunkel	
Decken	Putz, Anstrich	
Fußböden/Beläge	Fliesen (z.T. mit Rissen)	
Eingangstür	glatt gesperrte Furniertür	
Innentüren	glatt gesperrte Furniertüren	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
Wandbekleidungen	Küche Fliesenspiegel Bad Fliesen sonst Putz, Tapete, Anstrich	
Elektroinstallation	verbessert	
sanitäre Installation	Bad/WC Wanne, WC, Waschbecken (erneuert) Dusche/WC Dusche, WC, Waschbecken	
Heizung	soweit feststellbar vermutlich Gas-Etagenheizung	

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

Diverse Anschlüsse und Leitungen usw.

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

Bewertungsjahr	2026
Baujahr theoretisch	1976
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen 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

Bewertungstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungstichtag 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 nur von außen besichtigt werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende wertrelevanten Baumängel/Schäden festgestellt:

- Wasserschäden an der Treppenanlage (abgetrocknet)
- Schäden an den Holzfensterbänken im Hausflur
- Treppe inklusive der Podeste muss aufgearbeitet werden

- diverse Kleinarbeiten

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass oben genannte Arbeiten aus den vorhandenen Instandhaltungsrücklagen finanziert werden können.

13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Zum Besichtigungstermin wurde vom Sachverständigen augenscheinlich (Blick durch das Fenster) der nachfolgend aufgeführte Reparaturrückstau festgestellt:

- vereinzelt Risse in den Fußbodenfliesen (meist mittig)
- diverse Kleinarbeiten

Der **Wert** oben genannte Schäden wird im Weiteren mit überschlägig

2.500,00 €

in Ansatz gebracht.

13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

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

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

Gemäß Aussage des Verwalters sind ausreichend Rücklagen vorhanden um die Instandhaltung gewährleisten zu können.

Ein Sicherheitsabschlag kann entsprechend verworfen werden.

13.3 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten durch den Sachverständigen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden. Nach Auskunft der Stadt Wuppertal ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster eingetragen, es besteht aber der Verdacht auf Bodenbelastungen, resultierend aus einem Altstandort und eventuellen Altablagerungen. Das Grundstück wird aktuell als Verzeichnisfläche geführt.

Zur endgültigen Klärung etwaiger Boden- oder Altlastenverunreinigungen wäre gegebenenfalls die Einholung eines gesonderten, durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen zu erstellenden Gutachtens erforderlich.

13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten stellt ausdrücklich kein Bausubstanz-, Bauzustands- oder Bau-schadensgutachten dar. Die Bewertung basiert ausschließlich auf einer stichproben-artigen, augenscheinlichen Inaugenscheinnahme im Rahmen der zum Zeitpunkt der Besichtigung bestehenden Zugänglichkeit. Eine zerstörungsfreie oder weitergehende technische Untersuchung der Bauteile, Bauelemente oder technischen Anlagen ist nicht erfolgt.

Das Objekt konnte nur teilweise besichtigt werden. Verdeckte, nicht zugängliche oder nicht einsehbare Bauteile wurden nicht geprüft. Es wird ausdrücklich darauf hingewie-sen, dass etwaige Mängel, Schäden oder sonstige wertbeeinflussende Umstände, insbesondere solche in nicht zugänglichen Bereichen, nicht ausgeschlossen werden können. Für deren Vorhandensein wird keine Haftung übernommen.

Unter Berücksichtigung des Alters und des vorgefundenen Gesamtzustandes wird ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von

5 %

als angemessen erachtet. Diese Einschätzung stellt keine Garantie oder Zusicherung hinsichtlich des tatsächlichen Zustands dar, sondern beruht auf der im Rahmen des Gutachtens möglichen Erkenntnislage.

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	Gemäß Auskunft der Stadt wurden folgende Baulasten eingetragen: Baulast Nr. 7651 29 m² freihalten zur Schaffung von 2 PKW Stellplätzen zu Gunsten Wichlinghauser Str. 33, 35 zu Lasten Normannenstraße 54 Die oben aufgeführten Baulasten beeinflussen nicht den Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums und bleiben daher in der nachfolgenden Berechnung unberücksichtigt.
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Straße hinsichtlich der Fahrbahn und der Gehwege als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht 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 abschließend beurteilt werden.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Eintragungen
Sondernutzungsrecht	Der hier zu bewertenden Wohneinheit ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	Nach den vorliegenden Unterlagen wäre eine Überprüfung möglicher Diskrepanzen zwischen dem im Grundbuch ausgewiesenen Eigentumsanteil und der tatsächlichen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Augenscheinlich waren keine Abweichungen erkennbar, so dass im Folgenden davon ausgegangen werden kann, dass die im Grundbuch eingetragenen Wertanteile der tatsächlichen Wertigkeit des zu bewertenden Eigentums entsprechen. Eine Gewähr hierfür kann seitens des Sachverständigen jedoch nicht übernommen werden.
Überbauung	Es konnte keine Überbauung festgestellt werden.
Baugrund	Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. 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.
naturschutzrechtliche 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	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Einsicht in die Denkmalliste am 14.05.2026).
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	Im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeführten Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf einen Befall durch Hausschwamm. Die Feststellung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Besichtigung und den erkennbaren Zustand der untersuchten Bauteile. Eine Haftung oder Gewährleistung für das vollständige Nichtvorhandensein, insbesondere für verdeckt liegende oder künftig auftretende Schäden, wird vom Sachverständigen nicht übernommen.
weitere Lasten	nicht ersichtlich

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend Mischbebauung - hoch frequentierte Zubringerstraße - einfache Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- soweit einsehbar in einem nutzbaren aber z.T. verbrauchten Zustand
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- teilmodernisiert mit Mängeln - augenscheinlich hängen die Fußböden mittig leicht durch (Risse in den mittig gelegenen Fliesen)

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 01.01.2026)	205,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 17009
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischbebauung
GFZ	1,1
Geschosse	II-V

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Wichlinghauser Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 2,8	Anpassung
Geschosse	VI	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m²	205,00
/ Koeffizient Richtwert- GFZ	1,04

*	Koeffizient Objekt- GFZ	1,67
*	Größe in m ²	349
=	Bodenwert in €	114.884,76
/	Miteigentumsanteile gesamt	100.000,00
*	Miteigentumsanteil der zu bewertenden ETW	12.287,00
=	anteiliger Bodenwert der zu bewertenden ETW in €	14.115,89

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 (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,33 und 7,22 €/m² (6,22 €/m²).

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- normale Wohnlage
- Gruppe I - Wohnungen, die vor 1948 bezugsfertig waren
- Kategorie B - Wohnungen mit einer Größe zwischen 40 m² und 90 m²
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

mögliche Aufschläge

- 0,14 €/m² für 2. Bad
- 0,11 €/m² für hochwertigeren Bodenbelag
- 0,09 €/m² für Baderneuerung

mögliche Abschläge

- 0,16 €/m² für einfache Wohnlage

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

6,50 €/m²

eingeschätzt. Die Einschätzung versteht sich nach Instandsetzung.

16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der vorliegenden Teilungsunterlagen (Aktenlage) mit

rd. 112 m²

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 langjährig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.

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

Mietausfallwagnis

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

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

Anmerkung:

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

In Anlehnung an den Marktbericht werden die Bewirtschaftungskosten mit

19 %

veranschlagt.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein wesentliches Steuerungsinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen sowie den daraus resultierenden Reinerträgen vergleichbarer Grundstücke, die hinsichtlich Nutzung und Bebauung mit dem Bewertungsgrundstück gleichartig sind, entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Ansatz eines marktkonformen Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ermittelte Ertragswert den aktuellen Marktverhältnissen entspricht und somit den Verkehrswert sachgerecht abbildet.

Der Liegenschaftszinssatz stellt insofern den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar (§ 33 ImmoWertV). Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt, soweit diese nicht bereits auf andere Weise erfasst wurden.

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 2,8 % (0,6-6,0) ausgewiesen.

- Anzahl der Kaufpreise	65
- Miete	7,15 €/m ² (4,80 - 10,10)
- Größe	66 m ² (21 - 159)
- Restnutzungsdauer	37 Jahre (16 - 61)

Bezüglich obiger Daten wird keine Zinsanpassung notwendig.

Zinserhöhend wirken	- einfache Lage
	- alte Bausubstanz
	- z.T. mangelnde fachlich Ausführung bei Modernisierungsarbeiten

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,5 %

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 % (3,5 %)
 $n =$ Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
 $q = 1 + p/100$ (1,035)

Berechnung: $V = \frac{1,035^{30} - 1}{1,035^{30} * (1,035 - 1)}$

$V = 18,39$ gerundet

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	Kaltmiete in €/m ²	6,50
02	* Wohnfläche in m ²	112,00
03	= monatliche Kaltmiete in €	728,00
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	8.736,00
06	- 19 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.659,84
07	= jährlicher Reinertrag in €	7.076,16
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	494,06
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	6.582,10
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30
11	Liegenschaftszinssatz in %	3,50
12	* Vervielfältiger	18,39
13	= Ertragswert der baulichen Anlage in €	121.044,89
14	+ anteiliger Bodenwert in €	14.115,89
15	= vorläufiger Ertragswert in €	135.160,78
16	- 5 % Risikoabschlag in €	6.758,04
17	- Wert Bauschäden im Sondereigentum in €	2.500,00
18	= Ertragswert in €	125.902,74

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 1.380,00 €/m² vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.380,00 €/m²
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70-89 m²
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m ²	1.380,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße	1,06
* Anpassung Ausstattung	1,00
* Anpassung Lage im Gebäude (2. OG)	0,99
* Anpassung Balkon	1,00
* Anpassung Einheiten	1,00
* Anpassung vermietet/nicht vermietet	1,00
* Anpassung fehlender Stellplatz/einfache Lage	0,85
= vorläufiger Wert	1.230,95

Anmerkung:

Die Berücksichtigung des fehlenden Stellplatzes sowie der Lage wurde sachver-
ständig eingeschätzt.

Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m ²	1.230,95
* Wohnfläche in m ² gerundet	112,00
= vorläufiger Vergleichswert in €	137.866,40
- 5 % Risikoabschlag in €	6.893,32
- Wert Bauschäden am Sondereigentum in €	2.500,00
= angepasster Vergleichswert in €	128.473,08

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 Berück-

sichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das nach den vorliegenden Erkenntnissen in den 1920er- bzw. 1930er-Jahren errichtet und vermutlich um das Jahr 1990 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wurde.

Dem Wohnungseigentum sind weder Garagen- noch Stellplatzrechte zugeordnet. Vor dem Hintergrund der örtlichen Parkplatzsituation kann dies die Marktgängigkeit des Wohnungseigentums im Vergleich zu Objekten mit zugeordneten Stellplatzmöglichkeiten beeinträchtigen. Dieser Umstand ist insbesondere unter Berücksichtigung der Lagequalität und der örtlichen Nachfrageverhältnisse als wertrelevantes Merkmal zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wurden zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohneigentums das Vergleichswertverfahren sowie ergänzend das Ertragswertverfahren herangezogen. Das Ertragswertverfahren dient dabei ausschließlich der Plausibilisierung des im Vergleichswertverfahren ermittelten Ergebnisses.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 8, Wichlinghauser Straße 35, Wuppertal mit

128.000,00 €

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 05.07.2026

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





Foto 1: Gebäudean-
sicht

Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Gebäude-
rückseite