

---

**Verkehrswertgutachten  
zum Zwangsversteigerungsverfahren des  
Amtsgerichtes Wuppertal  
Az: 400 K 136/24**

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.



**Bewertung gemäß dem äußeren Anschein**

über das Wohnungseigentum: gemäß Aufteilungsplan Nr. 2  
Vier-Zimmer-Wohnung  
1. Obergeschoss  
Wichlinghauser Straße 28  
42277 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 16.06.2025

**Verkehrswert: 68.000,00 €**

# Sachverständigenbüro Schürkämper

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

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 136/24 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	ETW 2, Vier-Zimmer-Wohnung 1. Obergeschoss
	Anschrift	Wichlinghauser Straße 28 42277 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Wohnungsgrundbuch von Barmen, Blatt 28558, 1.268/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 85, Flurstück 6, Größe 377 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermietet	
Baujahr	ca. 1893	
Wohnfläche	ca. 92,13 m <sup>2</sup>	
Gebäudeangaben	Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Mansarddach und Unterkellerung.	
Zustand Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insgesamt vernachlässigt bis stark vernachlässigt</li> <li>- Rücklagen müssen erst angespart werden, daher erhöhte Ansparbeiträge</li> </ul>	
Ausstattung Sondereigentum	<p><b>Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.</b></p> <p>Fenster zur Straße vermutlich Holzfenster mit Isolierverglasung, zum Hof nicht eindeutig zu erkennen</p> <p>Sanitär nicht bekannt</p> <p>Elektrik nicht bekannt</p> <p>Heizung nicht bekannt</p>	
Lage allgemein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend Wohnbebauung</li> <li>- partiell mittlere Wohnlage</li> </ul>	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Rohrertrag (Miete)	5,80 €/m <sup>2</sup>	
Verkehrswert	68.000,00 €	Bewertungsstichtag 16.06.2025

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	11
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8	Annahmen und Vorbehalte	13
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	15
10.1	Gebäudebeschreibung	15
10.2	Beschreibung des Wohneigentums	17
11	Außenanlagen	18
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	18
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
13.1	Wert der schadhafte Bauteile	19
13.1.1	Erläuterungen	19
13.1.2	Wert Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum	20
13.1.3	Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	21
13.2	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	21
13.3	Altlasten	22
13.4	Risikoabschlag	22
13.5	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	22
14	Allgemeine Bewertung	24
15	Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)	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 (1 Seite)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (6 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses der Wohnung sowie der Teilungserklärung (36 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter, Verwalter (1 Seite) (hier nicht beigelegt)

**Das Gutachten umfasst insgesamt 84 Seiten**, davon 34 Seiten Text und 50 Seiten Anlagen.

### **1 Unterlagen**

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

### **2 Literatur**

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

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Wichlinghauser Str. 28, 28a 42277 Wuppertal
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	1.268/10.000 Miteigentumsanteil an den Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 85, Flurstück 6, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan (ETW) mit Nr. 2 bezeichnet.  Die Wohnung umfasst: 4 Zimmer, Diele, Bad/WC, Küche, AK nebst AK im Hausflur  ETW = Eigentumswohnung
<b>Sondernutzungsrechte</b>	keine
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Mansarddach und Unterkellerung. Das Gebäude wurde ca. 1893 errichtet und ist Teil einer Wohnungseigentumsanlage, die aus einem Vorder- und einem Hinterhaus besteht. Die Zufahrt zum Hof – und damit zum Hinterhaus – erfolgt über eine sogenannte Löw (Hausdurchfahrt) im Erdgeschoss des benachbarten Gebäudes.
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>16.06.2025</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	Ortstermin 16.06.2025 Teilnehmer: der Sachverständige  Es wurde kein Zugang zum Wohneigentum gewährt. Die Bewertung erfolgte daher auf der Grundlage der Inaugenscheinnahmen von außen sowie vorhanden Unterlagen.

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

## 4 Gegenstand der Wertermittlung

### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Barmen
Blatt		28558
Bestandsverzeichnis (Auszug)	1	1.268/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Gemarkung Flur Flurstück Größe Barmen 85 6 377 m <sup>2</sup>  Gebäude- und Freifläche, Wichlinghauser Str. 28, 28a  verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
	2 zu 1	Eine Grunddienstbarkeit (Einfahrtsrecht) auf dem Grundstück Flur 85, Flurstück 5, eingetragen in Barmen Blatt 10077, Abt. II Nr. 1.
Belastungen		
Abt. II	7	Auflassungsvormerkung für..
	8	Verfügungsbeschränkung ... Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.....
	9	Über das Vermögen..., ist das Insolvenzverfahren eröffnet.
	10	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

### 4.2 Vorhandene Bebauung



Ein dreigeschossiges Gründerzeithaus mit ausgebautem Mansarddach und Unterkellerung, nebst dreigeschossigem Hinterhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

**Zitat (Denkmalschutz der Stadt Wuppertal):**

*Das Objekt Wichlinghauser Straße 28 ist ein 1893 erbautes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Mansarddach. Das Gebäude ist in Massivbauweise aufgeführt. Seine Putz- und Klinkerfassade ist sechsachsig gegliedert, die beiden mittleren Achsen sind als flacher Risalit gebildet und werden im Bereich des Dachgeschosses von einem Frontispiz bekrönt.*

*Das Erdgeschoss ist über einem flachen Sockel mit Kellerfenstern und einem abschließenden Gesims aufgeführt. Die zurückgesetzte Haustür mit vorgelegten Treppenstufen befindet sich in der ersten Achse (von links), die zweite Achse weist eine Türöffnung auf, die mit einer Rollade versehen ist. Im Bereich der mittleren Achsen (Risalit) befindet sich ein Schaufenster, das bis auf den Sockel hinunter reicht. Fünfte und sechste Achse weisen Rechteckfenster mit leicht vorkragenden Sohlbänken auf. Im Bereich der Fensterbrüstungen ist das gesamte Erdgeschoss glatt verputzt, auf Höhe der Fenster ist es bandförmig verputzt. Oberhalb der Fenster zieht sich ein profiliertes und verkröpftes Gesims über die gesamte Fassade, gefolgt von einem glatten Fries und einem kräftigen, profilierten und verkröpften Gurtgesims. Die Obergeschosse sind mit Ausnahme des glatt verputzten Mittelrisalits verklinkert.*

Ein Teil dieser Beschreibung trifft nicht mehr in allen Bereichen zu. So wurde das Schaufenster im Erdgeschoss entfernt und durch normale Fenster ersetzt. Augenscheinlich handelt es sich insgesamt eher um ein Wohn- und nicht um ein Geschäftshaus.

Im Hof befindet sich ein dreigeschossiges Hinterhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wird ebenfalls als reines Wohngebäude genutzt, wobei der Zugang zum Gebäude nur über eine externe Hausdurchfahrt möglich ist. Die Durchfahrt ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Die maßgebliche Wohneinheit Nr. 2 liegt im 1. Obergeschoss des Vorderhauses. Zugang erfolgt direkt von der Straße her, in einen zentralen Hausflur. Von hier werden die Wohngeschosse mittels einer geschlossenen Holztreppe erschlossen. Am Ende des Hausflurs befindet sich eine einfache Holztür, die in den Hof führt.

Das Gebäude vermittelt einen insgesamt nur eingeschränkt nutzbaren Eindruck.

**5 Lagebeschreibung**

**5.1 Makrolage**

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt

Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich).</p> <p>Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen.</p> <p>Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen.</p> <p>Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.</p> <p>Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43.</p>

	<p>An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf.</p> <p>Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn.</p> <p>Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen.</p> <p>Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.</p>
--	--

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung                      nördlich Mitte Oberbarmen Bezirk    Oberbarmen Quartier    Oberbarmen- Schwarzbach Lage    nördlich S-Bahn Berliner Platz	
Aussagen zum Wohn-Quartier (Stand 2024)	Fläche in km <sup>2</sup>	1,59
	Bevölkerung	16.520
	davon weiblich	8.022
	davon männlich	8.498
	davon Ausländer	7.868
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> )	10.390
	Ausländeranteil (in v.H.)	47,6
	Leistungsempfänger nach dem SGB II zugelassene Kfz privater Halter	4.207 5.494

nähere Umgebung	- überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der Gründerzeit - alte Eisenbahnbrücke (alte Bahnstrecke)
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 36) ca. 2,4 km Bushaltestellen ab ca. 0,2 km S-Bahn-Haltestelle (Oberbarmen) ca. 0,9 km Schwebebahnhof ca. 0,9 km Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. 6,0 km Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 48 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Durchgangsstraße, Immissionen sind zu erwarten.
Schulen	- Grundschulen und Kindergärten im Umfeld - alle Schulformen im Bezirk bzw. innerhalb des Stadtgebietes
Einkauf usw.	- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Post, Apotheken, niedergelassene Ärzte, Banken in Barmen, in Elberfeld und Cronenberg - Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan B-Plan 290             <ul style="list-style-type: none"> <li>- g (geschlossene Bebauung)</li> <li>- MI (gemischte Bauweise)</li> <li>- IV (vier Geschosse)</li> <li>- GRZ: 0,5 (Grundflächenzahl)</li> <li>- GFZ: 2,0 (Geschossflächenzahl)</li> </ul> </li> <li>- Bauvorhaben werden vermutlich nach § 30 BauGB entschieden</li> <li>- Flächennutzungsplan: Mischgebiet</li> </ul>
Erschließung	<p>Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal gilt die Wichlinghauser Straße, in vorbezeichneter Höhe, als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind derzeit nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	regelmäßig geschnittenes, sich nach hinten verjüngendes Handtuchgrundstück
Topographie	leichtes Gefälle in Richtung Hof

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

gesamte Geschossfläche in m <sup>2</sup>	maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	GFZ
992	377	2,63

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

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen der Wertermittlung basieren teilweise auf ungeprüften Angaben, da nur unzureichende Unterlagen oder Informationen vorlagen. Die Einsicht in das Gemeinschaftseigentum konnte nur sehr eingeschränkt erfolgen. **Das Wohneigentum konnte nicht besichtigt werden.**

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

Bodenuntersuchungen, Untersuchungen zu Grundwasserhöhen wurden nicht vorgenommen.

Für genauere Berechnungen von Maßen und Flächen, die über die im Gutachten getroffenen Angaben hinausgehen, wäre ein Aufmaß durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich. Ein solches Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Die für die Wertermittlung verwendeten Flächen und Maße wurden aus den vorhandenen Teilungsunterlagen abgeleitet. Gewähr für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

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

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

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

Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

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

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	<p>Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. In der Regel werden Eigentumswohnungen hier mit ihrem Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche statistisch erfasst und ausgewertet.</p> <p>Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Auch das Ertragswertverfahren eignet sich zur Verkehrswertermittlung von Wohnungseigentum. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums – also des Miteigentumsanteils in Verbindung mit dem zugehörigen Sondereigentum – kann durch die tatsächlich gezahlte oder eine fiktive Miete (z. B. bei Leerstand oder Eigennutzung) abgebildet werden.</p> <p>Da Eigentumswohnungen teilweise als Kapitalanlage genutzt und dementsprechend vermietet werden, lässt sich in der Regel eine tatsächliche oder vergleichbare Miete problemlos ermitteln. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf Basis der marktüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel angesetzt werden.</p> <p>Zudem entsprechen Eigentumswohnungen in vielen Aspekten den typischen Merkmalen von Mietwohnungen. Kaufentscheidungen – auch bei Eigennutzung – erfolgen häufig unter dem Gesichtspunkt einer ‚ersparten Miete‘. Insofern ist ein ertragswertorientierter Bewertungsansatz auch hier sachgerecht.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Zahl der Bewertungsfälle für Wohnungseigentum ungeeignet, da die bauliche Substanz der Räume im Sondereigentum in der Regel nicht eindeutig von der übrigen Gebäudesubstanz abgrenzbar ist.</p> <p>Die in der Wertermittlungslehre hierzu vorgeschlagenen</p>

	<p>Lösungsansätze stellen lediglich überschlägige Berechnungen dar, denen es häufig an der erforderlichen Genauigkeit fehlt. Sie können daher nicht als belastbare Grundlage für die Verkehrswertermittlung dienen.</p> <p>Dies gilt insbesondere für die Ableitung des Sachwerts anhand der zugeordneten Miteigentumsanteile, da diese nicht zwingend in einem direkten Verhältnis zur baulichen Substanz oder zur Wohn- bzw. Nutzfläche stehen.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren daher nicht herangezogen.</p>
<p>Konsequenz für die Vorgehensweise</p>	<p>Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Insofern wird der Vergleichswert ermittelt.</p> <p>Die Ertragswertermittlung erfolgt, schon der besseren Plausibilität wegen, zusätzlich und dient als Ergänzung zum Vergleichswertverfahren.</p> <p>Der Sachwert wird vernachlässigt.</p> <p>Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt und anteilig ausgewiesen</p>

## 10 Baubeschreibung

### 10.1 Gebäudebeschreibung (nur Vorderhaus)

<p>Art des Gebäudes</p>		<p>Wohn- und Geschäftshaus der Gründerzeit</p>
<p>Konstruktionsart</p>	<p>massiv</p>	

Baujahr	vermutlich um 1893										
theoretisches Baujahr	1975										
Keller	unterkellert										
Dachform	Mansarddach mit Dachgiebel mittig und Einzelgaupen										
Dachkonstruktion	Holz										
Dacheindeckung	soweit ersichtlich Bitumen-Dachschindeln										
Decken	vermutlich massiv/Holzbalken										
Treppen	Holz										
Treppenabsätze	Holz										
Treppenbeläge	Linoleum (verbraucht)										
Treppengeländer	Holz mit Anstrich										
Eingang	innenliegend über dreistufige Treppe										
Hausflur	<table border="0"> <tr> <td>Eingang</td> <td>alte Holztür mit Glaseinsätzen und Oberlicht (desolat)</td> </tr> <tr> <td>Wände</td> <td>Putz mit Anstrich, z.T. mit Holzverkleidung</td> </tr> <tr> <td>Decke</td> <td>Putz mit Anstrich und Ornamenten</td> </tr> <tr> <td>Boden</td> <td>Fliesen</td> </tr> <tr> <td>Hofausgang</td> <td>alte Holztür mit Glaseinsätzen (desolat)</td> </tr> </table>	Eingang	alte Holztür mit Glaseinsätzen und Oberlicht (desolat)	Wände	Putz mit Anstrich, z.T. mit Holzverkleidung	Decke	Putz mit Anstrich und Ornamenten	Boden	Fliesen	Hofausgang	alte Holztür mit Glaseinsätzen (desolat)
Eingang	alte Holztür mit Glaseinsätzen und Oberlicht (desolat)										
Wände	Putz mit Anstrich, z.T. mit Holzverkleidung										
Decke	Putz mit Anstrich und Ornamenten										
Boden	Fliesen										
Hofausgang	alte Holztür mit Glaseinsätzen (desolat)										
Außenwände	Mauerwerk										
Fassade	Putz mit Anstrich und Ornamenten, Klinker										
Innenwände	vermutlich überwiegend Mauerwerk, z.T. Ständerwände										
Fenster	soweit einsehbar Holzfenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Kunststofffenster im Erdgeschoss, rückseitig überwiegend alte Holzfenster										
Wohnungseingangstüren	alte Furnier- und Füllungstüren										
Elektroinstallation	nicht bekannt										
Heizung	nicht bekannt										
Wärme- und Schallschutz	überwiegend gemäß Baujahr										
Gemeinschaftseinrichtungen	Klingel-, Türöffnungsanlage, Briefkastenanlage (desolat)										
Beurteilung der Gesamtanlage	nur z.T. nutzbar										

## 10.2 Beschreibung des Wohneigentums

Lage der Wohnung im Haus	1. Obergeschoss	
Wohnfläche	ca. <b>92,13 m<sup>2</sup></b> gemäß Aufteilungsplan  Der Abstellraum im Hausflur bleibt unberücksichtigt, da er außerhalb der Wohnung liegt. Die im Aufteilungsplan genannte Fläche wurde entsprechend korrigiert.	
Die Wohnung hat folgende Räume	Raum	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
	Kind 2	16,90
	Wohnen	17,70
	Schlafen	17,00
	Küche	10,30
	Bad	6,40
	Kind 1	8,30
	AK 1	1,13
	Diele	14,40
	<b>Gesamt</b>	<b>92,13</b>
Grundriss gemäß Aufteilungsplan		
Zuschnitt	praktisch, alle Zimmer von einem zentralen Flur zugänglich	

Belichtung	Wohnen, Schlafen und Kind 2 nach Süden, sonst nach Norden
Fußbodenbeläge	nicht bekannt
Türen	nicht bekannt
Fenster	zur Straße vermutlich Holzfenster mit Isolierverglasung, zum Hof nicht eindeutig zu erkennen
Wandbekleidungen	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
sanitäre Installation	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Heizkörper	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt

**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 keine Anspruch auf Vollständigkeit.

**11 Außenanlagen**

Versorgungs und Entwässerungsanlagen bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, usw.

**12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)**

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

## Erläuterung

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

### **13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

##### **13.1.1 Erläuterungen**

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

“zum besseren Verständnis”

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

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

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

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

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

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

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

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gemeinschaftseigentum z.T. nur von außen eingesehen werden konnte und schon aufgrund dieses Umstandes Mängel vorhanden sein können.

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters wurden von der Eigentümergemeinschaft für die nächsten Jahre folgend Sanierungsmaßnahmen geplant:

- Instandsetzung der Giebelwand (Wasserschaden)
- Erneuerung des Schornsteins
- Fassadensanierung (erst wenn genügend Rücklagen angespart sind)

Gemäß dem äußeren Anschein sind jedoch noch weitere Maßnahmen notwendig

- Treppenhaussanierung einschließlich Treppe
- Klingel-Sprechanlage erneuern
- Hauseingangstür muss ausgetauscht werden
- Tür Hofausgang muss ausgetauscht werden
- Fenster zum Hof aufarbeiten bzw. austauschen
- diverse Kleinarbeiten

Die festgestellten Schäden sind nicht mehr über die Instandhaltungsrücklagen zu regeln. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle ein anteiliger Abschlag für vernachlässigte Instandhaltung (Bauschäden) festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es hierbei nicht um eine Feststellung der tatsächlich anfallenden Kosten für die Behebung der Schäden handelt, sondern nur um einen Wertabschlag der das Alter der Immobilie berücksichtigt.

Für die oben genannten Schäden wird grob überschlägig ein Wertabschlag von 35.000,00 € veranschlagt. Auf die zu bewertende Einheit entfallen:

Wertabschlag für Baumängel am Gemeinschaftseigentum insgesamt in €	35.000,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ETW	1.268,00
= anteiliger Wertabschlag für Baumängel der zu bewertenden ETW in €	4.438,00

### 13.1.3 Wert Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Im Wohneigentum konnten keine Schäden festgestellt werden, da eine Besichtigung nicht möglich war. Das sich hieraus ergebende Risiko wird an anderer Stelle (Risikoabschlag) gewürdigt.

### 13.2 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

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

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

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters sind **aktuell keine** Rücklagen vorhanden. Es werden nun wieder planmäßig Rücklagen gebildet. Es müssen erhöhte Ansparbeiträge gezahlt werden.

Aufgrund obiger Ausführungen ist jeder potentielle Eigentümer erhöhten finanziellen Risiken ausgesetzt. Im Weiteren muss deshalb ein Sicherheitsabschlag von

**10 %**

angesetzt werden.

### 13.3 Altlasten

Es konnten bei der Ortsbesichtigung keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Schreiben der Stadt Wuppertal liegen Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. Das Grundstück wird nicht als Altlasten- sondern als Verzeichnisfläche geführt.

Zur endgültigen Feststellung von eventuell auftretenden Altlasten bedarf es eines Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Der Verkehrswert des einzelnen Wohneigentums wird, bei gleichbleibender Nutzung nicht tangiert.

### 13.4 Risikoabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Schäden konnten so eventuell nicht festgestellt werden, da sie für den Sachverständigen nicht sichtbar waren.

Zudem ist zu beachten, dass auch die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums nur eingeschränkt erfolgen konnte, da der Zugang seitens der Miteigentümer begrenzt wurde.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass eine Besichtigung der Wohnung nicht möglich war. Dadurch erhöht sich das finanzielle Risiko für potenzielle Eigentümer, da größere Schäden in der Wohnung vom Sachverständigen nicht ausgeschlossen werden können.

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

**20 %**

veranschlagt.

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

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

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

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal keine Baulasten.
Grundbuch Abt. II	Die Eingetragenen Belastungen tangieren nicht den Verkehrswert des Wohneigentums.

	<p>Anmerkung:</p> <p>Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.</p>
Sonder-nutzungsrecht	Mit dem hier zu bewertenden Wohneigentum ist kein Sonder-nutzungsrecht verbunden.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentums-anteile	<p>Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohneigentums am Gemeinschaft-eigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen.</p> <p>Augenscheinlich wurden vom Sachverständigen <b>keine</b> Diskrepanzen bei der Zuordnung der Miteigentumsanteil festgestellt. Eine Gewährleistung hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.</p>
Überbauung	Es wird davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücks-abgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbau-ungen 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 Ge-bäude wird in diesem Gutachten unterstellt. Die Teilungserklä-rung liegt vor.
natur-schutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grund-stücken 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 (Nr. 3618)
Mietpreis-bindung	nein
Hausschwamm	nicht ersichtlich
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

## 14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- überwiegend Wohnbebauung - partiell mittlere Wohnlage
Zustand Gebäude und Außenanlagen, Gemeinschaftseigentum	- insgesamt vernachlässigt bis stark vernachlässigt - Rücklagen müssen erst angespart werden, daher erhöhte Ansparbeiträge
Ausstattung und Zustand des Sondereigentums	- Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, daher können keine Angaben hinsichtlich Ausstattung und Zustand abgegeben werden.

## 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)	<b>245,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 1776
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosse	II-V
GFZ	1,1

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Lage	Wichlinghauser Str.	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	IV	vergleichbar/wertneutral
GFZ	rd. 2,6	Umrechnung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	245,00
/ Umrechnungsfaktor Richtwert-GFZ	1,04
* Umrechnungsfaktor tatsächliche GFZ (2,5)	1,52
= vorläufig angepasster Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	358,08
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	377
= Bodenwert gesamt in €	134.995,00
/ Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
* Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	1.268,000
= <b>anteiliger Bodenwert in €</b>	<b>17.117,37</b>

Anmerkung:

Die GFZ wurde mit 2,5 gedeckelt, da höhere Werte in vorbezeichneter Lage unrealistisch sind.

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

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

### 16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Bewertungsobjekt verbunden sind. Er bildet einen stichtagsbezogenen Wert ab, der eine Einschätzung über die zukünftige Ertragskraft der Immobilie ermöglicht.

Der Ertragswert beantwortet im Wesentlichen die Frage: "Zu welchem Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie im Vergleich zu einer alternativen Kapitalanlage?"

Die Herstellkosten spielen für die Ermittlung des Ertragswerts keine Rolle, da sie keinen Einfluss auf die zu erwartenden Einnahmen und damit auf die Wirtschaftlichkeit des Objekts haben.

## 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:

$$\begin{aligned} & \text{marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (§ 27 (1) ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)} \\ ./ & \text{ Bodenwertverzinsung (objektspezifischer Liegenschaftszins § 33 ImmoWertV)} \\ = & \text{ marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage} \\ * & \text{ Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)} \\ = & \text{ Ertragswert der baulichen Anlage} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ = & \text{ vorläufiger Ertragswert (unbelastet und schadensfrei)} \\ +/- & \text{ Zu- und Abschläge wegen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Anomalien), § 8 (3) ImmoWertV} \\ = & \text{ Ertragswert} \end{aligned}$$

## 16.3 Nachhaltig erzielbaren Miete (Rohertrag, § 31 ImmoWertV)

Laut Mietspiegel bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte aktuell zwischen 5,33 bis 7,24 €/m<sup>2</sup> (6,22 €/m<sup>2</sup>). Die derzeitige Miete ist nicht bekannt.

Der Mietspiegel geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- mittlere Lage
- Wohnungen, die vor 1948 bezugsfertig waren
- Wohnungen mit einer Wohnfläche über 90 m<sup>2</sup>
- Wohnungen mit Heizung, Bad, WC

Aufgrund obiger Ausführungen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

**5,80 €/m<sup>2</sup>**

eingeschätzt.

## 16.4 Aufteilung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden grob überschlägig auf der Basis der Planungsunterlagen mit ca.

**92,13 m<sup>2</sup>**

ermittelt.

## 16.5 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

*Zitat*

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

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

### Verwaltungskosten

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

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

### Instandhaltungskosten

*Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält 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 zentrales Instrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und den daraus abgeleiteten Reinerträgen von Grundstücken ermittelt, die in Nutzung und Bebauung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sind. Die Ableitung erfolgt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als durchschnittlicher, marktkonformer Wert.

Die Anwendung eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gewährleistet, dass der ermittelte Ertragswert dem Marktwert entspricht und somit als Verkehrswert anerkannt werden kann.

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

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

- Anzahl der Kaufpreise	99
- Miete	7,20 €/m <sup>2</sup> (5,30 - 10,80)
- Größe	67 m <sup>2</sup> (24 - 152)
- Restnutzungsdauer	39 Jahre (21 - 73)

Zinserhöhend wirken:

- derzeit mäßige Nachfrage
- schlechter Allgemeinzustand
- Instandhaltungsstau
- kein Balkon
- kürzere Restnutzungsdauer
- Denkmalschutz

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

**4,0 %**

ausgegangen.

## 16.7 Vervielfältiger (Barwertfaktor § 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger stellt den auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Endwert einer Rente dar. Eine Rente ist eine wiederkehrende Zahlung; wenn diese Zahlungen über einen begrenzten Zeitraum erfolgen, spricht man von einer Zeitrente.

Die jährlichen Erträge eines Gebäudes, bezogen auf die verbleibende Restnutzungsdauer, sind als Zeitrente zu betrachten. Ziel ist es, den Betrag zu ermitteln, auf den sich diese Erträge bis zum Ende der Restnutzungsdauer aufsummieren, unter Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsseffekten. Dieser Endwert muss auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden.

Es wird somit die Frage beantwortet: Welcher Kapitalbetrag muss heute vorhanden sein, um über die festgelegte Laufzeit (Restnutzungsdauer) durch regelmäßige Erträge den Endwert zu erreichen? Dieser abgezinsten Betrag ist der sogenannte Barwert der Rente – in der Wertermittlung eines Gebäudes bezeichnet man ihn als Ertragswert.“

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

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

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

V = 17,29 gerundet

## 16.8 Berechnung des Ertragswertes

01	monatliche Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	5,80
02	* Wohnfläche in m <sup>2</sup>	92,13
03	= Kaltmiete im Monat in €	534,35
04	* Monate im Jahr	12
05	= jährlicher Rohertrag in €	6.412,25
06	- 19 % jährliche Bewirtschaftungskosten in €	1.218,33
07	= jährlicher Reinertrag in €	5.193,92
08	- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	684,69
09	= marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage in €	4.509,23
10	Restnutzungsdauer in Jahren	30

11		Liegenschaftszinssatz in %	4,00
12	*	Vervielfältiger	17,29
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	77.964,52
14	+	anteiliger Bodenwert in €	17.117,37
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	95.081,89
16	-	Abschlag für Bauschäden (anteilig)	4.438,00
17	-	10 % Risikoabschlag aufgrund fehlender Rücklagen	9.508,19
18	-	20 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	19.016,38
19	=	<b>Ertragswert in €</b>	<b>62.119,32</b>

## 17 Vergleichswertverfahren

### 17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

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

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

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

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

### 17.2 Eingangsgrößen

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

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

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind

- \* Mittelwert des relativen Vergleichspreises
- \* Wohnfläche
- = vorläufiger Vergleichswert

- + Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs, 3, ImmoWertV)
- = Vergleichswert

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

### 17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses liegt ein Richtwert von 1.330,00 €/m<sup>2</sup> vor.

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 1.330,00 €/m<sup>2</sup>
- Baujahr 1970
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70-89 m<sup>2</sup>
- Ausstattung mittel
- Lage im Erdgeschoss
- mit Balkon
- 7-9 Wohneinheiten je Hauseingang
- unvermietet

Anpassung des obigen Richtwertes:

Ausgangswert in €/m <sup>2</sup>	1.330,00
* Anpassung Baujahr	1,00
* Anpassung Wohnungsgröße (sachverständig angepasst)	1,00
* Anpassung Ausstattung	1,00
* Anpassung Lage im Gebäude	0,99
* kein Balkon	0,93
* Anpassung Einheiten im Gebäude	1,00
* Anpassung vermietet	0,92
= vorläufiger Wert in €/m <sup>2</sup>	1.126,57

### Berechnung des Vergleichswertes auf der Basis des Richtwertes

angepasster Richtwert in €/m <sup>2</sup>	1.126,57
* Wohnfläche in m <sup>2</sup>	92,13
= vorläufiger Vergleichswert in €	103.790,89
- Abschlag wegen Bauschäden in €	4.438,00
- 10 % Risikoabschlag wegen fehlender Rücklagen in €	10.379,09
- 20 % Risikoabschlag aufgrund des Risikos verdeckter Mängel in €	20.758,18
<b>= angepasster Vergleichswert in €</b>	<b>68.215,63</b>

## Statistische Auswertung von Vergleichspreisen

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

### 18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

#### Zitat § 194 BauGB

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

#### Definition

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

#### Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Gründerzeithauses. Das Gebäude wurde vermutlich im Rahmen der Umwandlung in Wohneigentum im Jahr 2001 modernisiert bzw. teilweise modernisiert, wobei der bestehende Denkmalschutz zu berücksichtigen war.

Offensichtlich wurde die Instandhaltung nach der Modernisierung stark vernachlässigt oder vollständig unterlassen. Von den damaligen Maßnahmen ist heute nichts mehr erkennbar – im Gegenteil: Das Gebäude macht insgesamt einen sanierungsbedürftigen Eindruck.

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

## **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung ATP 2 im 1. Obergeschoss des Hauses Wichlinghauser Straße 28 in Wuppertal mit

**68.000,00 €**

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 04.07. 2025

**Bernd Schürkämper**

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



Foto 1: Gebäudeansicht  
von der Straße mit  
Löw

Foto 2: Hofansicht



Foto 2: Hinterhaus