

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach



Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

01.08.2025

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 1,00/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5,
Flurstück 1801, Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175
in 42109 Wuppertal,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz, Hans-Böckler-Straße/
Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen,
im Aufteilungsplan mit Nr. 117 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 150/24
Art der Liegenschaft:	Kfz-Stellplatz in einem Parkhaus
Verkehrswert:	5.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	14
6. Verkehrswertermittlung	15
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2. Bodenwertermittlung	16
6.3. Vergleichswertermittlung	17
6.4. Ertragswertermittlung	18
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
7. Verkehrswert	22
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	24
9. Anlagen	25
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	25
Anlage 2 – Bauzeichnungen	26
Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	28
Anlage 4 – Auszüge aus den Teilungserklärungen	29
Anlage 5 – Fotodokumentation	30

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 26.05.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30403,

1,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz, Hans-Böckler-Straße/Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 117 bezeichnet,

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.07.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Kfz-Stellplatz in einem Parkhaus

1,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Gebäude und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175, 42109 Wuppertal,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Hans-Böckler-Straße/Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 117 bezeichnet

Grundstücksfläche gesamt: 13.451 m² Bodenwert anteilig: 340,00 €

Hauptnutzung	Miete	
	nachhaltig	tatsächlich
Stellplatz	50,00 €	. / .

Baujahr: Ca. 1972 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
 Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 45,00 €
 Instandhaltung: rd. 100,00 €
 Mietausfallwagnis: rd. 10,00 €

Jahresrohertrag: rd. 600,00 € Jahresreinertrag: rd. 440,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 5.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 5.100,00 €

Verkehrswert: 5.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 04.07.2025

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal für 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 10.06.2020

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.06.2020

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 07.07.2020

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
10.06.2020

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30403
Abdruck vom 03.01.2025

Teilungserklärung vom 11.09.1989/28.11.1989
Änderung der Teilungserklärung vom 17.09.1990

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 04.07.2025

Hinweis: Das Parkhaus war zum Ortstermin nicht zugänglich, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 5
Flurstück 1801

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 13.451 m²

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Röttgen und Hans-Böckler-Straße jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, ausgewiesene Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen zur Zeit nicht bekannt, vergleiche dazu auch Anlage 3.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30403

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)
zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohr- und Kabelleitung)
zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)
zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel)
zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 5:

Dauernutzungsrecht an den im Tief- und Erdgeschoss gelegenen Räumen, die für das Hallenschwimmbad genutzt werden und im anliegenden Aufteilungsplan vom 21.10.1971 / 22.11.1974 rot gekennzeichnet sind, für die Stadtgemeinde Wuppertal. Die Veräußerung des Dauernutzungsrechts bedarf der Einwilligung der Grundstückseigentümerin. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn das Dauernutzungsrecht an eine Institution des öffentlichen Rechts oder an ein Unternehmen, an dem die Berechtigte die Mehrheit der Anteile hat, veräußert werden soll und diese nicht das Versicherungsrecht betreiben. Es ist eine Vereinbarung nach § 39 Abs. 1 WEG getroffen.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind zu Lasten des Grundstücks Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 und zu Gunsten der Flurstücke 1789 und 1790 Abstandsflächenbaulasten eingetragen.

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks und zu Gunsten des Flurstücks 1787, In den Siepen 30, ist eine Baulast für eine etwa 437 m² große Fläche eingetragen mit der Verpflichtung, diese Fläche dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks als Stellplatz oder als Platz zur Herstellung von 35 Garagen nutzen zu lassen.

Denkmalschutz:

Besteht nicht

Grundstücksqualität:

Baureif

- Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 834 – Hans-Böckler-Straße.
Für den Bereich des Bewertungsobjekts gelten die folgenden Festsetzungen:
- MK – Kerngebiet
 - XI – 11-geschossige Bauweise
 - GRZ – 1,0
 - GFZ – 1,6
 - g – geschlossene Bauweise.
- Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Nach den im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal vorliegenden Unterlagen wurde 1972 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Stadtteilbad erteilt.
- 1989 wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erteilt.
Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude des Parkhauses und seine derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist.
- Teilungserklärung: Laut § 7 der Teilungserklärung wird u. a. für das Parkhaus einschließlich Betriebseinrichtungen und Zuwegungen eine eigene Abrechnungseinheit gebildet. Für ausscheidbare Kosten, die nur im Zusammenhang mit dieser Einheit anfallen gilt, dass sie nach dem Verhältnis der Zahl der vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätze auf die Sondereigentümer und die Sondernutzungsberechtigten umgelegt werden.
- Gemäß § 9 der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nach der Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils, je ein voller 1,00/10.0000 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme.
- Mit dem Sondereigentum an Kfz-Stellplätzen im Parkhaus ist ein Stimmrecht nur verbunden in Angelegenheiten, die auch oder ausschließlich das Parkhaus betreffen. Zu Angelegenheiten, die nur das Parkhaus betreffen, sind nur die Eigentümer von Kfz-Stellplätzen im Parkhaus stimmberechtigt.
- Gemäß 1. Nachtrag zur Teilungserklärung wird die Erhaltungsrücklage so angelegt, dass die jeweiligen Abrechnungseinheiten eine eigene Instandhaltungsrücklage bezahlen, Reparaturen aus der Instandhaltungsrücklage müssen dann aus den jeweiligen Abrechnungseinheiten bezahlt werden. Als Abrechnungseinheit wurden gebildet:
- Erhaltungsrücklage Wohnungen;
 - Erhaltungsrücklage Gewerbe;
 - Erhaltungsrücklage Parkhaus.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz innerhalb eines Parkhauses als Bestandteil eines Einkaufszentrums mit Einzelhandel, Dienstleistung, Arztpraxen und Wohnungen. Das Parkhaus liegt innerhalb des Einkaufszentrums Röttgen.

Art des Gebäudes:	4-geschossiges Parkhaus Massive Bauweise Flachdach 2 Treppenhäuser, eines davon mit Personenaufzug
Baujahr:	Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1972
Rohbau:	Konstruktion aus Stahlbeton Fassadenbekleidung mit Faserzementplatten Flachdach, Eindeckung mit Schweißbahn
Ausbau:	Parkhauszufahrten und Treppenhäuser mit Betonoberfläche, Fahrbahn und Stellplatzfläche im Parkhaus mit Asphaltbelag, Wände und Decken unbekleidet Zu- bzw. Ausfahrten des Parkhauses mit Rolltoren Türen zu den Treppenhäusern als Stahltüren
Innenwände:	Überwiegend massiv, Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Besondere Betriebs- einrichtungen:	Parkhaus mit zwei Zufahrten, jeweils von der Straße Röttgen auf der Vorder- und der Rückseite des Einkaufszentrums Zufahrtsbeschränkung, Parken nur noch für Mieter, das Parkhaus ist öffentlich nicht mehr zugänglich.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes sowie von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung des Parkhauses zum Ortstermin nicht möglich, über den baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Garagen bzw. Stellplätze werden zur Miete angeboten, es wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer marktüblichen Miete durchgeführt.

Als zusätzliches Verfahren wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt, zur Erstellung des Gutachtens lag eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu Kaufpreisen von Stellplätzen in dem Parkhaus Hans-Böckler-Straße/Röttgen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal vor.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Die Liegenschaft Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175, liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von **255,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	VI
Geschossflächenzahl	–	1,1
Beitragszustand	–	Erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt	13.451 m ²	
Bodenrichtwert	255,00 €/m ²	
Bodenwert	3.430.005,00 €	rd. <u>3.430.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Teileigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung gegeben ist.

Der Bodenwertanteil wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert gesamt	3.430.000,00 €	
Miteigentumsanteil	1,00 / 10.000	
Bodenwert anteilig	343,00 €	rd. <u>340,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren zuverlässige Werte.

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal eingeholt, die ausschließlich Kaufpreise von Stellplätzen in dem Parkhaus Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 enthält.

Die zugehörigen Kaufverträge wurden zwischen 2022 und 2025 geschlossen.

Die Auskunft enthält zudem die Nr. des Aufteilungsplanes und die Lage.

Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

Kaufdatum	Lage	Vermietung	Kaufpreis	Abweichung Mittelwert
2022	KG	nicht bekannt	7.500,00 €	52
2022	./.	unvermietet	5.000,00 €	1
2022	EG	unvermietet	3.500,00 €	-29
2024	./.		3.500,00 €	-29
2024	./.	unvermietet	6.200,00 €	25
2025	Souterrain	vermietet	4.000,00 €	-19
			4.950,00 €	

Die Abweichungen vom durchschnittlichen Kaufpreis betragen zwischen -29 % und +52 %.

Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen ist die Streuung der erzielten Kaufpreise um den Mittelwert vergleichsweise hoch.

Der Vergleichswert wird auf der Grundlage des Mittelwertes der aktuellen Auskunft aus der Kaufpreissammlung geschätzt auf **5.000,00 €**.

6.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrages

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht marktübliche Mieten u. a. für Tiefgaragenstellplätze veröffentlicht. Demnach wurde ein Mittelwert von 50,00 € je Stellplatz bei einer tatsächlichen Spanne von 35,00 € bis 65,00 € je Stellplatz ermittelt.

Für die Höhe der erzielbaren Miete für den zu bewertenden Stellplatz ist zu berücksichtigen, dass das Stellplatzangebot in der unmittelbaren Umgebung im öffentlichen Straßenraum mäßig ist. Zudem ist der Bereich des Parkhauses, in dem der zu bewertende Stellplatz liegt, nur eingeschränkt für Nutzer und Mieter der Stellplätze zugänglich.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird die erzielbare Miete geschätzt auf 50,00 € monatlich.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 46,00 € jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 104,00 € jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Parkhaus ca. 1972 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 60 Jahre, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands und des Gebäudealters auf 20 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten wegen einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Stellplatz in einem Parkhaus zur Eigennutzung oder zur Vermietung.

Wegen des, wie bereits ausgeführt, mäßigen Angebotes an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum in der unmittelbaren Umgebung und des vergleichsweise großen Stellplatzangebotes in dem Parkhaus ist nach sachverständiger Einschätzung für eine langfristige Vermietung von einem leicht erhöhten Risiko auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 6,0 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Stellplatz	50,00 €	
		gesamt per anno	600,00 €
Verwaltungskosten	46,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	104,00 € per anno		
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags		<u>-162,00 €</u>
Reinertrag			438,00 €
Verzinsung des Bodenwertes			
	Bodenwert anteilig	340,00 €	
	Liegenschaftszinssatz	6,0%	<u>-20,40 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen			417,60 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz 6,0% und RND 20 Jahren		11,470	
Ertragswert der baulichen Anlagen			4.789,87 €
zzgl. Bodenwertanteil			<u>340,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		5.129,87 €	rd. <u><u>5.100,00 €</u></u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert zu bewerten sind, vgl. Ziffer 8..

Baulasten

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt, sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks sind im Bereich der Straße Röttgen zwei Abstandsflächenbaulasten eingetragen, wegen der insgesamt auf dem Grundstück bereits vorhandenen Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung damit nicht verbunden.

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks ist eine Stellplatzbaulast für 35 Stellplätze eingetragen mit der Verpflichtung, eine etwa 437 m² große Fläche des Baulastgrundstücks dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch den jeweiligen Eigentümer des begünstigten Baugrundstücks, des Flurstücks 1787, In den Siepen 30, als Stellplatz oder als Platz zur Herstellung von 35 Garagen für 35 Kraftfahrzeuge nutzen zu lassen.

Laut Darstellung im Baulastenverzeichnis befinden sich die Stellplätze im Bereich des Parkhauses. Die genaue Lage der von der Baulast betroffenen Stellplatzflächen ist der Baulasteneintragung nicht zu entnehmen.

Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung dar und begründet als solche kein Recht, das von einem Dritten geltend gemacht werden kann. Die hier eingetragene Stellplatzbaulast gewährt weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch, noch ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, die Nutzung zu dulden, mit der Eintragung ist damit lediglich eine Beschränkung dahingehend verbunden, dass die mit der Stellplatzbaulast belastete Fläche nicht zu einem bauordnungsrechtlichen Nachweis über erforderliche Stellplätze, beispielsweise im Zuge einer Nutzungsänderung auf eigenem Grundstück, in Anspruch genommen werden kann. Eine Vermietung ist damit weiterhin möglich.

Erhaltungsrücklage

Nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Erhaltungsrücklage für das Parkhaus zum 01.01.2023 rd. 81.000,00 €.

Wirtschaftsplan

Gemäß Jahresabrechnung für den Stellplatz betragen die Bewirtschaftungskosten und die Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage in 2023 insgesamt rd. 450,00 €.

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Stellplätzen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Ergebnisse erzielt..

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit rd. 5.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 5.100,00 € ermittelt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes standen vom Gutachterausschuss veröffentlichte Mieten u. a. für Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, Liegenschaftszinssätze für Stellplätze oder Garagen werden nicht abgeleitet.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verfügung, die ausschließlich Kaufpreise für Stellplätze in dem Parkhaus Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 enthält.

Unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem ermittelten Vergleichswert, der anhand von tatsächlichen Kaufpreisen für Stellplätze in diesem Parkhaus abgeleitet wurde und der damit als marktgerecht anzusehen ist.

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert ermittelte Verkehrswert für den 1,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 in 42109 Wuppertal

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Hans-Böckler-Straße/Röttgen (Bereich Parkhaus), im Kellergeschoss gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 117 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch Blatt 30403	Gemarkung: Elberfeld	Flur: 5	Flurstück: 1801
---------------------------------------	-------------------------	------------	--------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 geschätzt auf rd.

5.000,00 €

in Worten: Fünftausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 01.08.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen. Nach sachverständiger Einschätzung besteht für das zu bewertende Teileigentum, Stellplatz in einem Parkhaus, durch die Eintragung keine Wertbeeinträchtigung, eine Wertminderung wird deshalb nicht vorgenommen.

Die übrigen Eintragungen betreffen nicht die Grundstücksteilfläche des Parkhauses.

9. Anlagen

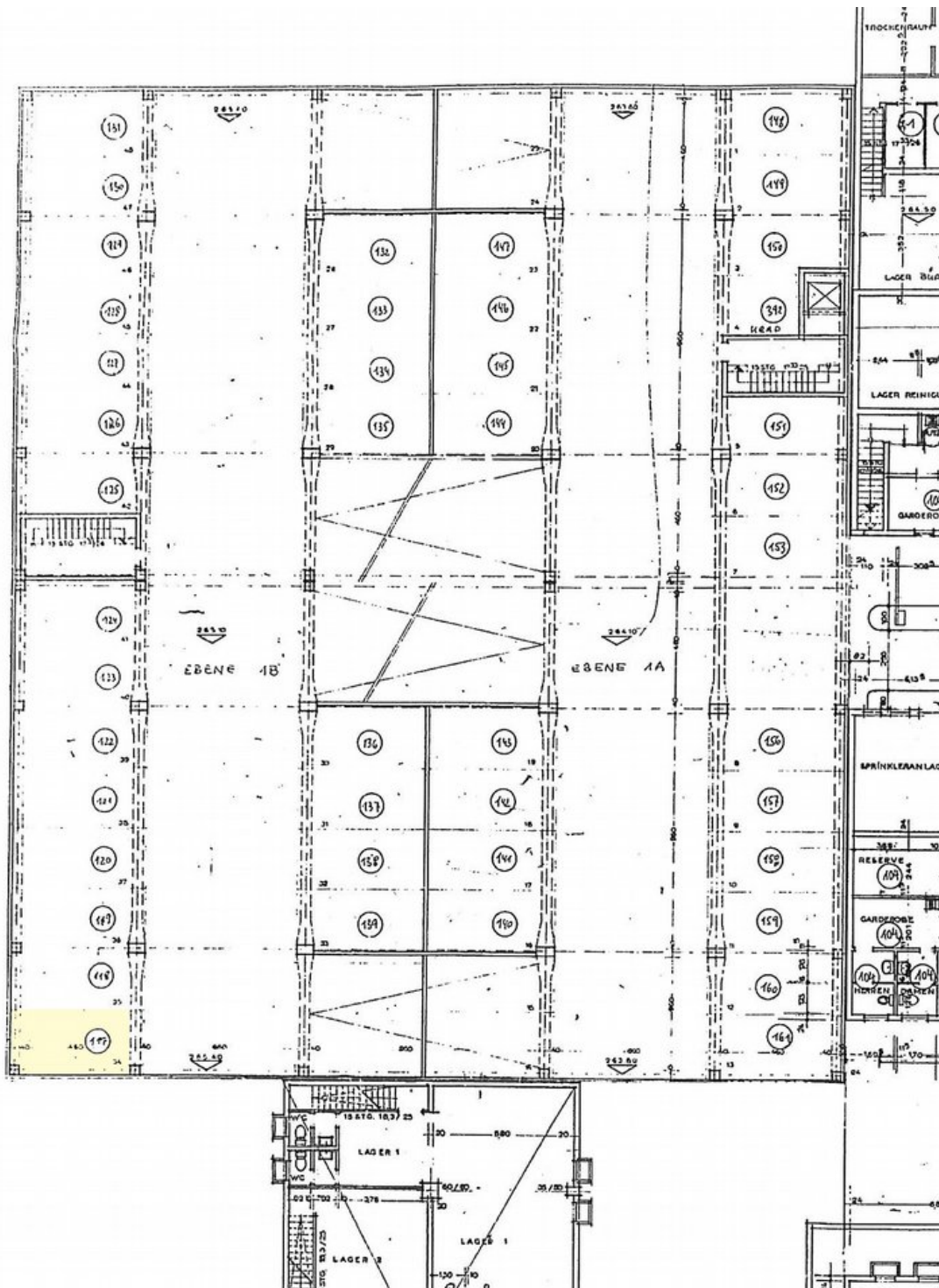
Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (5) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Bauzeichnungen

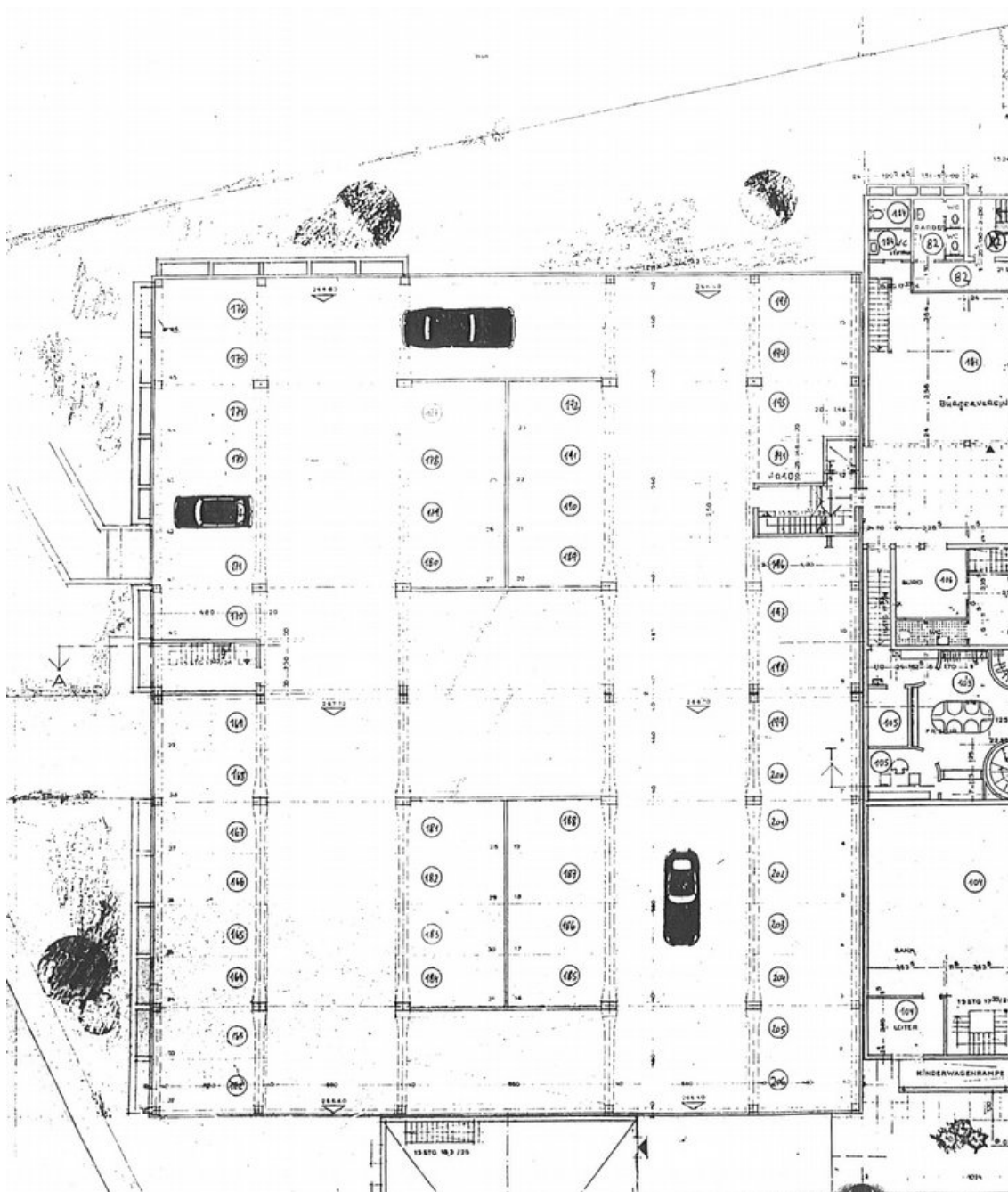
Die nachfolgend abgebildete Bauzeichnung ist Bestandteil der Teilungserklärung.

Grundriss Parkhaus Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

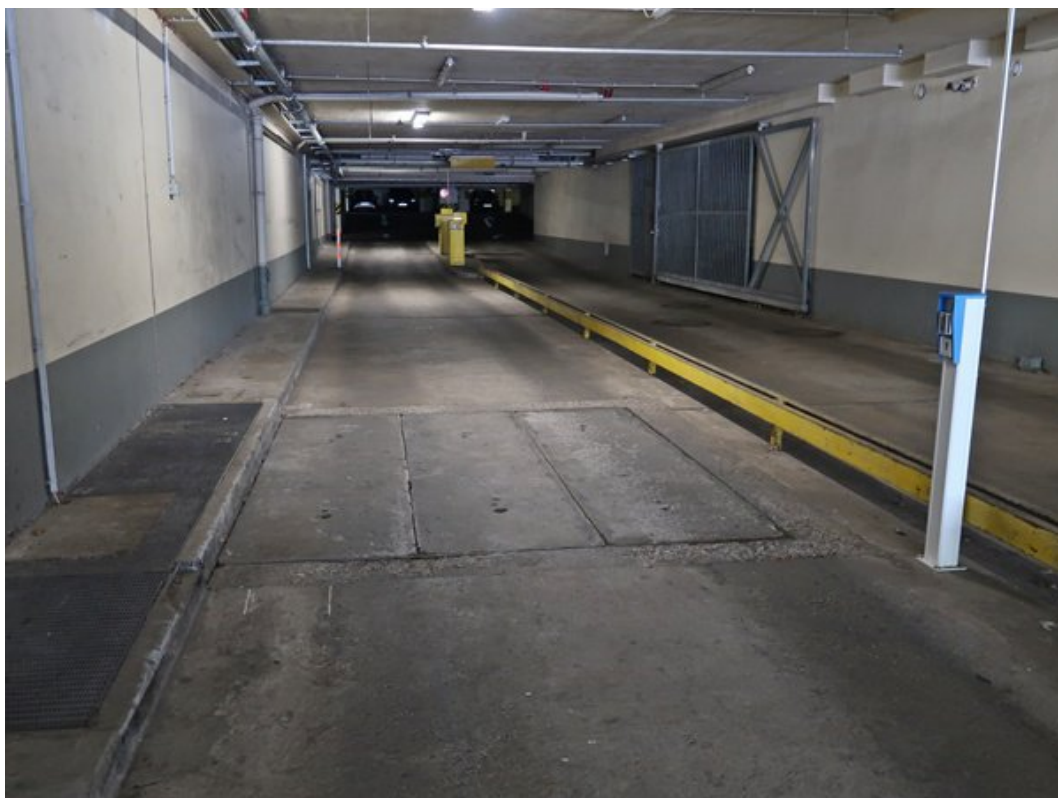
In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 4 – Auszüge aus den Teilungserklärungen

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Das Parkhaus war zum Ortstermin nicht zugänglich.



Zufahrt zum Parkhaus