

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 20.09.2023

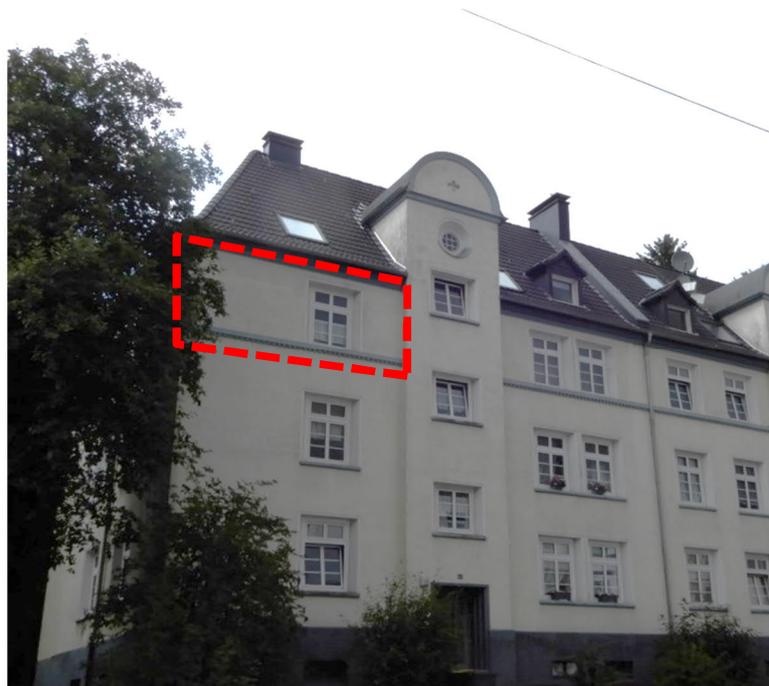
Az.: 2023-1586

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie ggf. keine Anlagen (Fotos, Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wuppertal einsehen.

W E R T G U T A C H T E N

über die Eigentumswohnung Nr. 27
in

42109 Wuppertal, Uellendahler Straße 125



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
08.08.2023 ermittelt mit

54.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Verwalter	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Grundstücksgestaltung	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Allgemeinbeurteilung	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.5	Vergleichswertverfahren	19
5	Verkehrswert	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
7	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42109 Wuppertal, Uellendahler Straße 125
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal- Elberfeld, Blatt 48496, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Elberfeld, Flur 33, Flurstück 178 (3.192 m ²)

1.2 Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 024/23
	Auftrag vom 20.04.2023 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-
Sonstige Beteiligte:	Herr Rechtsanwalt Ulf Siepermann Turmhof 15 42103 Wuppertal
	-als Zwangsverwalter-

1.3 Verwalter

WEG-Verwalter:	Hahnen Immobilienverwaltung Gewerbepark Oedt 1d 47929 Grefrath-Oedt
----------------	---

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	08.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	08.08.2023

Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• -Name hier nicht abgedruckt- (Mieterin)• Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000• Bodenrichtwertauskunft• Erschließungsbeitragsbescheinigung• Auskunft über Wohnungsbindung• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal• Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen• Gewerbemelderegisterauskunft• Baulastauskunft• Mietvertrag• Betriebskostenabrechnung 2019, 2020• Protokolle der Eigentümerversammlungen 2019, 2020, 2021, 2022

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.
Ort und Einwohnerzahl:	Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es liegt etwa in der geografischen Mitte des Raumes Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln

(ca. 40 km südwestlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Wuppertal gehört mit seinen ca. 362.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:
Düsseldorf, Remscheid, Solingen, Essen

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A 46–Autobahnzufahrt Wuppertal–Elberfeld

Bahnhof:
Hbf. Wuppertal–Elberfeld
Bahnhof Wuppertal–Barmen

Bundesstraßen:
B 7 Wuppertal–Schwelm

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- Wuppertal-Elberfeld im Bezirk "Uellendahl"
- die Entfernung zum Stadtzentrum von Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 1,5 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in fußläufiger Entfernung vorhanden
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) direkt vor dem Haus
- Entfernung bis zur Stadtverwaltung in Wuppertal-Barmen ca. 8 km
- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

- überwiegend gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Wohnen
- offene und geschlossene, 1-3-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

- überdurchschnittliche Geräuschimmission durch Straßenverkehr
- die Uellendahler Straße ist in besagtem Bereich eine sehr stark befahrene Ein- und Ausfallstraße und Zubringer zur Autobahnauffahrt Wuppertal-

Elberfeld

Topografie:

- leichte Hanglage
- im Straßenverlauf nach Norden ansteigend

2.2 Grundstücksgestaltung

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 100 m
- mittlere Tiefe: ca. 32 m
- nahezu rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Ortsausfallstraße
- Straße mit starkem Verkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung nur durch die süd-westliche Gebäudeecke des Hauses Uellendahler Str. 119

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten:

Zum Zeitpunkt der Anfrage durch den Sachverständigen (09.05.2023) lagen bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal für das Bewertungsgrundstück keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor.

Bei den früher auf dem Grundstück ansässigen Branchen handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsstufe II, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann, ein

hinreichender Gefahrenverdacht aber erst bei Zutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben ist.

In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Ertrags- und Vergleichswertermittlung ab.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Elberfeld, Blatt 48496 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 L 008/22).
Eingetragen am 23.09.2022.

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangssteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 024/23).
Eingetragen am 03.03.2023.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht gemäß einer am 18.09.2023 durchgeführten Internetabfrage nicht unter Denkmalschutz.

2.5.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung, lastend auf dem Bewertungsobjekt:

Baulast Nr. 11818/2:

Sicherung einer Abstandsfläche zu Gunsten des Flurstücks 176

Anmerkung/Beurteilung: Die Baulasteintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

2.5.3 Planungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.4 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 28.04.2023). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit sechs Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in Haus 4 (Uellendahler Str. 125) und ist vermietet.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	vermutlich zwischen 1919 und 1947

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Hausanschlussraum, Waschküche <u>Erdgeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>1. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>2. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>Dachgeschoss:</u> eine Wohnung

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Fassade verputzt und gestrichen• Sockel farblich abgesetzt• straßenseitig und rückseitig Zwerchgiebel mit Tonnendach• rückseitige Balkone/Loggien überwiegend geschlossen
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	massive Trägerkappendecke
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen/Treppenhaus:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, Stufen mit PVC-Belag
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> mit Betondachsteinen

Wärmedämmung:

Dachflächen vermutlich wärme gedämmt; die Dachfläche konnte nicht von innen besichtigt werden

Dachaufbauten:

Zwerggiebel straßenseitig und rückseitig, jeweils eine kleine Dachgaube straßenseitig und rückseitig

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittlich, tlw. veraltet
Heizung:	Gasetagenheizung, Fabrikat Vaillant, BJ 2011
Warmwasserversorgung:	über die Gasetagenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Telefon• Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Loggien an der Gebäuderückseite• Zwerggiebel• Dachgauben
Besondere Einrichtungen/Ausstattung:	keine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5):	Die Wohnung besteht aus <ul style="list-style-type: none">• Schlafzimmer• Diele• Loggia (Wintergarten)• Badezimmer• Wohnküche Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Aufteilungsplänen 46,69 m ² .
--	--

Bodenbeläge:	Laminat- und Fliesenböden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, tlw. Glattputz, weiß gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung unterschiedlicher Baujahre
Türen:	Holztüren in Holzzargen, überwiegend weiß lackiert
sanitäre Installation:	Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz, modernisierte Ausstattung vermutlich nach dem Jahr 2000, Boden gefliest, Wände tlw. gefliest
Besonnung/Belichtung:	zufriedenstellend

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude wurde verschiedentlich modernisiert. Insbesondere sind hierbei zu nennen: <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Dacheindeckung mit Dachgeschossausbau• überwiegende Erneuerung der Heizungsanlagen• Austausch der Fenster• Schließen der Loggien zu Wintergärten• Modernisierung der Sanitäreinrichtungen• tlw. Überarbeitung der elektrischen Anlagen
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• baujahrestypische Feuchtigkeitserscheinungen an erdberührten Kellerwänden• in der Wohnung keine offensichtlichen Schäden vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Rasenfläche hinter dem Haus zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Zugangstreppe zum Haus mit Naturstein-Blockstufen
- straßenseitig Natursteingrenzmauer
- kleiner Vorgarten mit mittelhoher Zierbepflanzung

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem noch zufriedenstellenden baulichen Zustand, macht aber teilweise einen etwas vernachlässigten Eindruck. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden teilweise durchgeführt. Das Objekt befindet sich an einer sehr stark befahrenen Straße in einfacher Wohnlage. Der Wohnwert ist daher durch Verkehrslärm deutlich beeinträchtigt, die Wohnung in zufriedenstellendem Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1.824/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42109 Wuppertal, Uellendahler Straße 125, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal- Elberfeld	48496	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elberfeld	33	178	3.192 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.“

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Aktuelle, direkte Vergleichskaufpreise liegen für diese Bewertung nicht vor. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Zusätzlich wird ein Vergleichswertverfahren durchgeführt, auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerte.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Wuppertal ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Der Bodenrichtwert beträgt 255,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	1,1
Zahl der Vollgeschosse	=	2-4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	ca. 1,1
Zahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstücksfläche	=	3.192 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	255,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.08.2023	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	E 2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag	= 255,00 €/m ²			
GFZ	1,1	ca. 1,1	× 1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	3	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 255,00 €/m ²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 255,00 €/m ²
Fläche	× 3.192 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 813.960,00 €
zur Rundung	rd. 814.000,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.08.2023 insgesamt 814.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1.824/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert	814.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.824/100.000
anteiliger Bodenwert	= 14.847,36 €
	<u>rd. 14.800,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.08.2023 14.800,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungstichtag sind entsprechend des Wuppertaler Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,1. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt ebenfalls bei ca. 1,1. Es ergibt sich daher keine Anpassung des Bodenwertes wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-30 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbarer Erträge wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtreinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG links	46,69	5,78	270,00	3.240,00
Summe			46,69		270,00	3.240,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG links	46,69	6,10	284,81	3.417,72
Summe			46,69		284,81	3.417,72

Die tatsächliche Nettokaltmiete liegt geringfügig unter der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.417,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.010,97 €
jährlicher Reinertrag	= 2.406,75 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)	
3,75 % von 14.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 555,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.851,75 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,551
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 38.055,31 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 52.855,31 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 52.855,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 52.855,31 €
	rd. 53.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Aufteilungsplänen 46,69 m². Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage, der Gebäudeart und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet. Die tatsächliche Nettokaltmiete liegt geringfügig unter der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	569,62
Mietausfallwagnis	2,00	----	68,35
Summe			1.010,97

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist dem Gebäudetyp zuzuordnen und mit 80 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		12,0	0,0

Ausgehend von 12 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen

Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1930 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2023 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen zwischen 0,5 % und 7,3 % bei einem Mittelwert von 2,9 %. Die Wohnung befindet sich im 2. OG in einem tlw. vernachlässigten Mehrfamilienhaus in einfacher Wohnlage. Insbesondere folgende Gegebenheiten sind zu berücksichtigen:

- kein Balkon vorhanden
- Wohnung und Gemeinschaftseigentum leicht vernachlässigt
- fast keine Rücklagen vorhanden (3.383,07 € zum 31.12.2021), die turnusmäßige Ansparung einer Instandhaltungsrücklage startete die Eigentümergemeinschaft erst ab dem Jahr 2023
- in der Vergangenheit befand sich die Eigentümergemeinschaft tlw. in Liquiditätsengpässen (im Jahr 2020 wurde daher z.B. eine Sonderumlage in Höhe von 10.000,00 € beschlossen)
- einfache Wohnlage mit erhöhtem Vermietungsrisiko

Es ist daher ein deutlich über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,75 % als sachgerecht anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Solche Besonderheiten sind bezüglich der Wohnung Nr. 27 nicht erkennbar.

4.5 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ (§ 20 ImmoWertV 2021) genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke i.S. des § 193 BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV 2021 dar.

Für die Analyse standen 1.253 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen¹ zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt	2020-2022	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m ² bis 470 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1870 bis 2018	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 200 m ²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentralheizung	

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.200 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 8.

$$€ 1.200 /m^2 \times 46,69 m^2 \text{ Wohnfläche} = € 56.028,00 \text{ rd. } € 56.000,00$$

Hinweis zur Vergleichswertermittlung:

Im Gegensatz zur Ertragswertermittlung wird bei der direkten und indirekten Vergleichswertermittlung kein Abzug wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorgenommen. Bei der Vergleichswertermittlung kann unterstellt werden, dass sich die unterschiedlichen Ausstattungszustände der Verkaufsobjekte in den Kaufpreisen ausgleichen und der Mittelwert/Quadratmeterpreis eine „altersadäquate Ausstattung“ abbildet.

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine kleine, vermietete Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Wuppertal-Uellendahl. Das Objekt liegt in einer einfachen Wohnlage an der stark befahrenen Uellendahler Straße. Der Zustand des Gebäudes und der Wohnung sind noch zufriedenstellend. Das Vermietungsrisiko ist durch die einfache Wohnlage erhöht. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren zwar deutlich gestiegen, im 1. Halbjahr 2023 jedoch wieder um bis zu 10 % gefallen, insbesondere bei einfach ausgestatteten Wohnungen in einfachen Lagen.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 53.000,00 € ermittelt, der Vergleichswert mit 56.000,00 €. Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgte in vorliegendem Fall nicht mit Hilfe von konkreten Vergleichskaufpreisen, sondern nach dem sog. Vergleichsfaktorverfahren gemäß der statistischen Auswertung durch den Gutachterausschuss. Dieses Verfahren ist wegen seiner geringeren Differenzierung mit größeren Unsicherheiten behaftet. Der Verkehrswert des Objektes wird daher aus den Verfahrensergebnissen unter stärkerer Gewichtung des Ertragswertes abgeleitet.

Der Verkehrswert für den 1.824/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42109 Wuppertal, Uellendahler Straße 125, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal- Elberfeld	48496	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Elberfeld	33	178

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 mit

54.000,00 €

in Worten: vierundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 20.09.2023

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedienverlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Teilungserklärung
- Anlage 8: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Straßenansicht



Rückansicht



Haustüre



veraltete elektrische Anlage