



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

14.03.2025

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 85/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in
42115 Wuppertal, Mettmanner Straße 6,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst
Kellerraum sowie Abstellraum im Treppenhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 31/24
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	34.000,00 Euro

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. Ausbau und Ausstattung	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	16
6. Verkehrswertermittlung	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2. Bodenwertermittlung	18
6.3. Vergleichswertermittlung	20
6.4. Ertragswertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7. Verkehrswert	26
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	28
9. Anlagen	29
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	29
Anlage 2 – Massenberechnungen	30
Anlage 3 – Bauzeichnungen	31
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	33
Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen	34
Anlage 6 – Fotodokumentation	35

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 02.09.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 32640

85/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42115 Wuppertal, Mettmanner Straße 6,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum sowie Abstellraum im Treppenhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.02.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
42115 Wuppertal, Mettmanner Straße 6,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung, nebst
Kellerraum sowie Abstellraum im Treppenhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Grundstücksfläche: 328 m²

Bodenwert anteilig: rd. 7.900,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	36 m ²	260,00 €	260,00 €

Baujahr: nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,5 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 410,00 €
Instandhaltung: rd. 490,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 60,00 €

Jahresrohertrag: rd. 3.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 2.200,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 34.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 35.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale:

Instandsetzungsbedarf Deckenbeleuchtung Wohn-/Schlafraum -500,00 €

Verkehrswert: 34.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 24.02.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Grundbucheintragung Grunddienstbarkeit als
Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht 100,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 13.09.2024

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 25.09.2024

Bescheinigungen über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 16.09.2024

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 32640
vom 03.09.2024

Teilungserklärung vom 23.07.1992
Änderung der Teilungserklärung vom 21.08.1992

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 24.02.2025

Hinweis: Zur Ortsbesichtigung war der zur Wohnung zugehörige Abstellraum mit Zugang vom Treppenhaus nicht zugänglich.
Im Kellergeschoss waren lediglich einige der Gemeinschaftsräume zugänglich, der Zutritt zum Heizungsraum war nicht möglich.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 439
Flurstück 32

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, bebauter, straßenseitig gelegener Teil
rechteckig, regelmäßig, rückseitig gelegener Grenzverlauf
unregelmäßig

Länge der Straßenfront: ca. 12 m

Grundstücksgröße: 328 m²

Topografie: Hanglage, nach Nordosten abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

- Straßenart: Mettmanner Straße als öffentliche Straßenfläche
Vollständig ausgebaut
Parkmöglichkeiten im Straßenraum
- Erschließungsbeiträge: Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, sind Erschließungsbeiträge für die Liegenschaft nicht mehr zu zahlen.
- Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht mehr zu erwarten.
- Versorgungsleitungen: Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen nicht bekannt, es liegt jedoch ein Verdacht auf Bodenbelastungen vor. Demnach liegt das Grundstück in einem Bereich zwischen der Düsseldorfer Straße und der Mettmanner Straße, für den Altablagerungen gelistet sind, die sich auf eine verfüllte Ziegeleigrube beziehen, in der sich auch ein Ziegelofen befunden hat. Eine systematische Gefährdungsabschätzung für die Gesamtfläche hat bisher nicht stattgefunden, vgl. auch Anlage 4..
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 32640

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	<p>Bestandsverzeichnis 2/zu 1: Die Grunddienstbarkeiten (Fahrgerechsamkeit) an den Grundstücken Elberfeld-Land Flur 439, Flurstücke Nr. 28 und Nr. 29</p> <p>3/zu1: Die Grunddienstbarkeit (Wasserleitungs- und Wasseruhrbelastungsrecht) an dem Grundstück Elberfeld-Land Flur 439, Flurstück Nr. 29</p> <p>Abteilung II, lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Elberfeld, Flur 439, Flurstück 31</p>
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücks Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Die Mettmanner Straße liegt in diesem Abschnitt in einem Bereich, für den die Aufstellung des Bebauungsplans 1289-Varresbeck Nord beschlossen wurde. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans gilt § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1984 die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Eigentumswohnungen erteilt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.
Teilungserklärung:	<p>Gemäß Teilungserklärung vom 23.07.1992 sind in dem Mehrfamilienhaus Mettmanner Straße 6 insgesamt 13 Teileigentumseinheiten als Wohnungen vorhanden.</p> <p>Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile und Einrichtungen ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.</p>

Jeder Wohnungseigentümer ist auch schon vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan zur Leistung von Vorschüssen für eine Instandhaltungsrückstellung auf Verlangen des Verwalters verpflichtet.

Die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt einem Eigentümer insoweit, als sie in Folge unsachgemäßer Behandlung durch ihn, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Teile überlassen hat, notwendig werden.

Auszüge aus der Teilungserklärung sind in Anlage 5 enthalten.

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.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen 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 eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen.

Art des Gebäudes: 4 - 5-geschossiges Mehrfamilienhaus
Ausgebautes Dachgeschoss
Satteldach
Unterkellert

Anzahl der Wohneinheiten: Laut Teilungserklärung 13 Wohnungen

Baujahr: Nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Wärmedämmverbundsystem

Innenwände: Nicht bekannt

Geschossdecken: Decke über Kellergeschoss als gemauerte Gewölbedecke, übrige Decken nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion: Nicht bekannt

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Nicht bekannt

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus: Hauseingangstür 2-teilig als Holzwerkstoffelement mit feststehenden Seitenteilen, integrierter Klingel- und Briefkastenanlage, feststehendem Oberlicht mit großflächigen Glasfüllungen, Türelement ebenfalls mit Glasfüllungen
Hauseingangsbereich Bodenbelag mit Steinzeugfliesen
Wände mit Verputz und Anstrich
Decken im Hauseingangsbereich mit Stuckornament, ansonsten Verputz und Anstrich
Holzwangentreppe mit Kunststoffbelag
Wohnungseingangstüren als einfache Holzwerkstofftüren, Stahlzargen
Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss:

Böden: Zementestrich

Wände: Überwiegend Kalkzementputz

Decken: Überwiegend Kalkzementputz

Türen: Zugangstüren zu den Abstellkellern als einfache Holzlattenkonstruktion
Zugangstür zum Kellergeschoss als Holzwerkstoff-Kassettenür

Außenanlagen:

Treppenanlage mit Podestfläche als Zugang zum rückseitig gelegenen Grundstück
Rückseitige unbebaute und unbefestigte Grundstücksfläche mit Rasenbewuchs, Solitärgehölze im Randbereich

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 liegt im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele und Bad.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Grundrissgestaltung: Alle Räume sind über die Diele zugänglich.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Wohn-/Schlafraum: 21,0 m² Straßenseite, Südosten

Küche: 9,5 m² Hofseite, Nordwesten

Duschbad: 3,0 m² innenliegend

Flur: 2,0 m² innenliegend

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 36 m².

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Böden: Duschbad mit Mosaikfliesen, ansonsten Laminatbelag

Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, in der Küche Teilflächen mit Fliesenspiegel, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Küche und Flur mit Paneelbekleidung, Wohn-/Schlafraum mit Verputz und Anstrich, Einbauleuchten, im Bad mit Verputz und Anstrich

Türen: Wohnungseingangstür und Innentür zum Bad als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
Zur Küche und zum Wohn-/Schlafraum Stahlzarge ohne Türblatt

Installationen:

Heizung: Über Gaszentralheizung mit Standort im Heizungsraum Kellergeschoss, zum Ortstermin nicht zugänglich
Rippen- bzw. Plattenheizkörper, Thermostatventile, Wärmemengenzähler

Sanitär: Bad mit Einbauduschtasse mit hohem Rand, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Gegensprechanlage

5.3. 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.

Das Gemeinschaftseigentum, hier das Kellergeschoss und das Treppenhaus, war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden Zustand, es sind die üblichen Gebrauchsspuren vorhanden.

Zur Ortsbesichtigung wurden am Gemeinschaftseigentum Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

- Treppenhaus im Bereich der Ausgangstür zum Hof mit Feuchteschäden und Abplatzungen, zum Ortstermin war messbare Feuchtigkeit vorhanden;
- Wandfläche im Kellergeschoss mit Feuchteschäden und großflächigen Abplatzungen, ebenfalls messbare Feuchtigkeit vorhanden;
- rückseitige Fassadenfläche mit erheblichen Verfärbungen;
- straßenseitige Fassadenfläche mit leichten Verfärbungen.

Die zu bewertende Wohnung war zur Ortsbesichtigung ebenfalls in einem befriedigenden baulichen Zustand, es sind die üblichen Gebrauchsspuren vorhanden.

Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt einfach.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden die Fenster letztmalig ca. 2008 erneuert.

Die Ausstattung Bad ist überaltert, jedoch noch gebrauchstauglich.

Die Elektroinstallation ist teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Nach Auskunft und nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist die Deckenbeleuchtung im Wohn-/Schlafraum teilweise defekt.

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.

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Mieteinnahmen durchgeführt.

Als vergleichendes Verfahren wird zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwertes durchgeführt.

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 Mettmanner Straße 6 liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

215,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl	–	1,1
Zahl der oberirdischen Geschosse	II-V	
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 angegeben, das Bewertungsgrundstück, hat bei einer Geschossfläche von rd. 665 m² und einer Grundstücksgröße von 328 m² eine Geschossflächenzahl von rd. 2,0. Zur Berücksichtigung der besseren baulichen Ausnutzung hat der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, die nachfolgend zur Anwendung kommen.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	328 m ²			
Bodenrichtwert	215,00 €/m ²			
Umrechnungskoeffizient	$\frac{GFZ\ 2,0}{GFZ\ 1,1}$	$\frac{1,37}{1,04}$	=	1,32
	215,00 €/m ²	x 328 m ²	x 1,32	93.086,40 €
Bodenwert				rd. <u>93.000,00 €</u>

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

Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	93.000,00 €	
Miteigentumsanteil	85 / 1.000	
Bodenwert anteilig	7.905,00 €	rd. <u>7.900,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, differenziert nach den Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt. Die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.370,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt wurde 1970 errichtet, verfügt über eine Wohnfläche zwischen 70 m² und 89 m² mit Geschosslage im Erdgeschoss, ein Balkon ist vorhanden. Die typische Vergleichswohnung liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, hat einen mittleren Ausstattungsstandard und ist unvermietet.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 36 m² und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele und Bad.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes und war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet.

In dem Mehrfamilienhaus Mettmanner Straße 6 sind 13 Wohnungen vorhanden.

Die Merkmale des Bewertungsobjekts werden auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal wie folgt berücksichtigt:

- Alter des Gebäudes
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1970 angegeben, das Baujahr des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Aufgrund der festgestellten Konstruktionsmerkmale wurde das Mehrfamilienhaus vor 1970 errichtet, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,0.
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
Das typische Vergleichsobjekt liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, die zu bewertende Wohnung liegt in einem Gebäude mit 13 Wohnungen, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,97 ausgewiesen.
- Geschosslage
Das typische Vergleichsobjekt liegt im Erdgeschoss, die zu bewertende Wohnung im 1. Obergeschoss, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,99 ausgewiesen.
- Balkon
Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon, zu der zu bewertenden Wohnung gehört kein Balkon, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,93 ausgewiesen.
- Wohnfläche
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 70 m² bis 89 m² angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 36 m², dazu wird der Umrechnungsfaktor von 0,86 angenommen.
- Ausstattung
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über einen insgesamt einfachen Ausstattungsstandard, dazu wird ein Umrechnungsfaktor von 0,90 angenommen.

- Vermietungszustand
Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet. Bei einer Wohnfläche unter 50 m² ist dazu eine Anpassung nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,0.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	36 m ²
Immobilienrichtwert		1.370,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Alter des Gebäudes	vor 1970 errichtet	1,00
Anzahl Wohnungen	13 Wohnungen	0,97
Geschosslage	1. OG	0,99
Balkon	nicht vorhanden	0,93
Wohnfläche	36 m ²	0,86
Ausstattung	einfach	0,90
Vermietung	vermietet	1,00

947,00 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 34.092,11 € rd. **34.000,00 €**

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

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen.

Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet. Der Mietvertrag konnte zur Ortsbesichtigung eingesehen werden. Der Mietvertrag besteht demnach seit dem 01.12.2014, die Nettokaltmiete ist vereinbart mit 260,00 € monatlich, das entspricht einer Nettokaltmiete von rd. 7,22 €/m² Wohnfläche.

Zur Überprüfung, inwieweit die tatsächlich vereinbarte Miete marktüblich ist, wird der zum Stichtag der Wertermittlung aktuelle Mietspiegel für die Stadt Wuppertal 2024 herangezogen. Demnach ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 17,5 m² bis 50,0 m² und einem Baualtersbereich bis 1948 ein Mittelwert von 7,15 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 6,11 €/m² bis 8,00 €/m² Wohnfläche angegeben.

Für besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden, nach den Angaben im Mietspiegel sind für die Wohnung keine besonderen Ausstattungsmerkmale vorhanden.

Gemäß der zum Mietspiegel ausgewiesenen Wohnlagenkarte liegt die Wohnung in einfacher Wohnlage, dafür ist ein Abzug in Höhe von 0,16 €/m² vorzunehmen.

Die Wohnung weist ansonsten keine Merkmale auf, für die ein Zu- bzw. Abschlag vorzunehmen ist.

Auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal ist die tatsächlich vereinbarte Miete als marktüblich anzunehmen, sie wird der folgenden Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 412,00 € jährlich für die Wohnung angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,50 €/m² Wohnfläche jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr des Gebäudes Mettmanner Straße 6 war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen vorhandenen Baukonstruktionsmerkmale liegt das Baujahr jedoch rd. 100 Jahre zurück.

Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands sowohl des Gemeinschafts- als auch des Wohnungseigentums auf 25 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet, aus Kauffällen des Jahres 2023 wurde ein Durchschnittswert von 3,2 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 7,9 % ermittelt. Der Auswertung lagen 117 Kauffälle zugrunde.

Das durchschnittliche Vergleichsobjekt ist mit einer Miete von 6,85 €/m² Wohnfläche, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 62 m² angegeben.

Die zu bewertende Wohnung weicht von diesen Durchschnittswerten ab, die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 36 m², die vereinbarte Miete beträgt rd. 7,03 €/m² Wohnfläche, die Restnutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt.

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist die langfristige Renditeerwartung maßgeblich.

Das Mehrfamilienhaus Mettmanner Straße 6 liegt in einfacher Wohnlage, es bestehen Lärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr, hier insbesondere LKW des südwestlich gelegenen Gewerbeparks.

Für kleine Wohnungen besteht ein erhöhtes Risiko von häufigen Mieterwechseln und damit verbundenen Mietausfällen durch Leerstandszeiten im Zuge der Neuvermietung und höheren Renovierungs- und Instandsetzungskosten.

Aufgrund der vorgenannten Risiken aus der einfachen Wohnlage und der geringen Wohnungsgröße hinsichtlich der langfristigen Ertragsfähigkeit wird der Liegenschaftszinssatz mit 4,5 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohhertrag	Wohnung	36 m ² x	7,22 €/m ²	260,00 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno		3.120,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	412,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand	486,00 € per anno			
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen			<u>-960,40 €</u>
Reinertrag				2.159,60 €

Verzinsung des Bodenwertes

Anteiliger Bodenwert		7.900,00 €		
Liegenschaftszinssatz		4,5%		<u>-355,50 €</u>
				1.804,10 €

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 4,5%
und RND 25 Jahren 14,828

Ertragswert der baulichen Anlagen				26.751,19 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>7.900,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert 34.651,19 € rd. 35.000,00 €

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt sind am Gemeinschaftseigentum kleinere Baumängel bzw. Bauschäden vorhanden, die den üblichen Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen sowie dem Gebäudealter zuzuordnen sind, eine gesonderte Wertminderung erfolgt dafür nicht.

In der zu bewertenden Wohnung ist ein Defekt an der Deckenbeleuchtung des Wohn-/Schlafraums vorhanden, zur Berücksichtigung der erforderlichen Reparaturkosten erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe **500,00 €**.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen beträgt die Vorauszahlung des Hausgeldes für die Wohnung gemäß Wirtschaftsplan 2025 monatlich rd. 260,00 €, die Heizkosten sind in diesem Betrag enthalten.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters beträgt die aktuelle Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft ca. 10.000,00 €.

Gemäß dem ebenfalls zur Gutachtenerstellung vorliegenden Beschlussbuch der Wohnungseigentumsverwaltung wurden aktuell keine Beschlüsse gefasst, aus der sich eine Sonderumlage für die Wohnung ergibt.

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 Eigentumswohnungen 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 Verkehrswerte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 34.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 35.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Der Verkehrswert wird deshalb zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet:

Vorläufiger Vergleichswert	34.000,00 €	x	50%	=	17.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	35.000,00 €	x	50%	=	<u>17.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					34.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandsetzungsbedarf Deckenbeleuchtung Wohn-/Schlafraum					<u>-500,00 €</u>
--	--	--	--	--	------------------

Verkehrswert 34.000,00 € rd. **34.000,00 €**

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 85/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42115 Wuppertal, Mettmanner Straße 6,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung, nebst Kellerraum sowie Abstellraum im Treppenhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Grundbuch:
Blatt 32640

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
439

Flurstück:
32

wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2025 geschätzt auf rd.

34.000,00 €

in Worten: Vierunddreißigtausend 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, 14.03.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Wie bereits unter Ziffer 4.4. ausgeführt, sind im Bestandsverzeichnis Grunddienstbarkeiten, Fahrgerechtheiten, und Wasserleitungs- und Wasseruhrbelastungsrecht zu Gunsten des Grundstücks Mettmanner Straße 6 eingetragen.

Die Eintragungsbewilligungen lagen nicht vor.

Nach sachverständiger Einschätzung ist eine Wertbeeinflussung für die zu bewertende Wohnung damit nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit als Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 439, Flurstück 431, eingetragen. Begünstigt ist demnach der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Mettmanner Straße 4, nordöstlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend.

Nach sachverständiger Einschätzung ist mit der Eintragung eine Wertbeeinflussung nicht verbunden, für den vorhandenen Grundbucheintrag erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von

100,00 €.

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 – Massenberechnungen

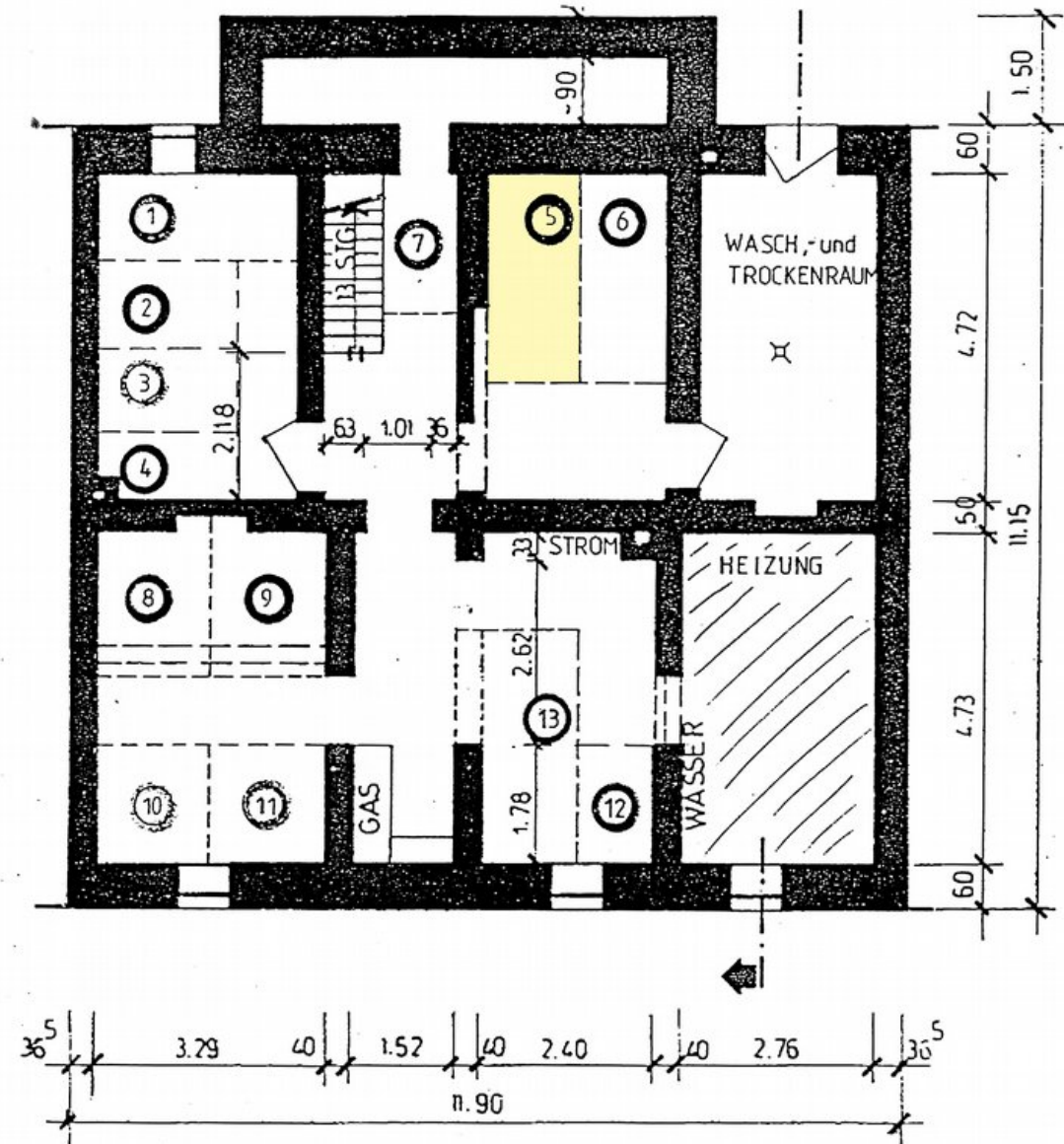
Die nachfolgend angegebene Wohnfläche wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

Berechnung der Wohnfläche**Wohnung 5**

Flur	1,13 m	x	1,84 m	=	2,08 m ²
Du/WC	1,61 m	x	1,90 m	=	3,06 m ²
Küche	3,08 m	x	3,02 m	=	9,30 m ²
Wohnen/ Schlafen	4,26 m	x	4,99 m	=	<u>21,26 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung 5 gesamt				<u><u>35,70 m²</u></u>

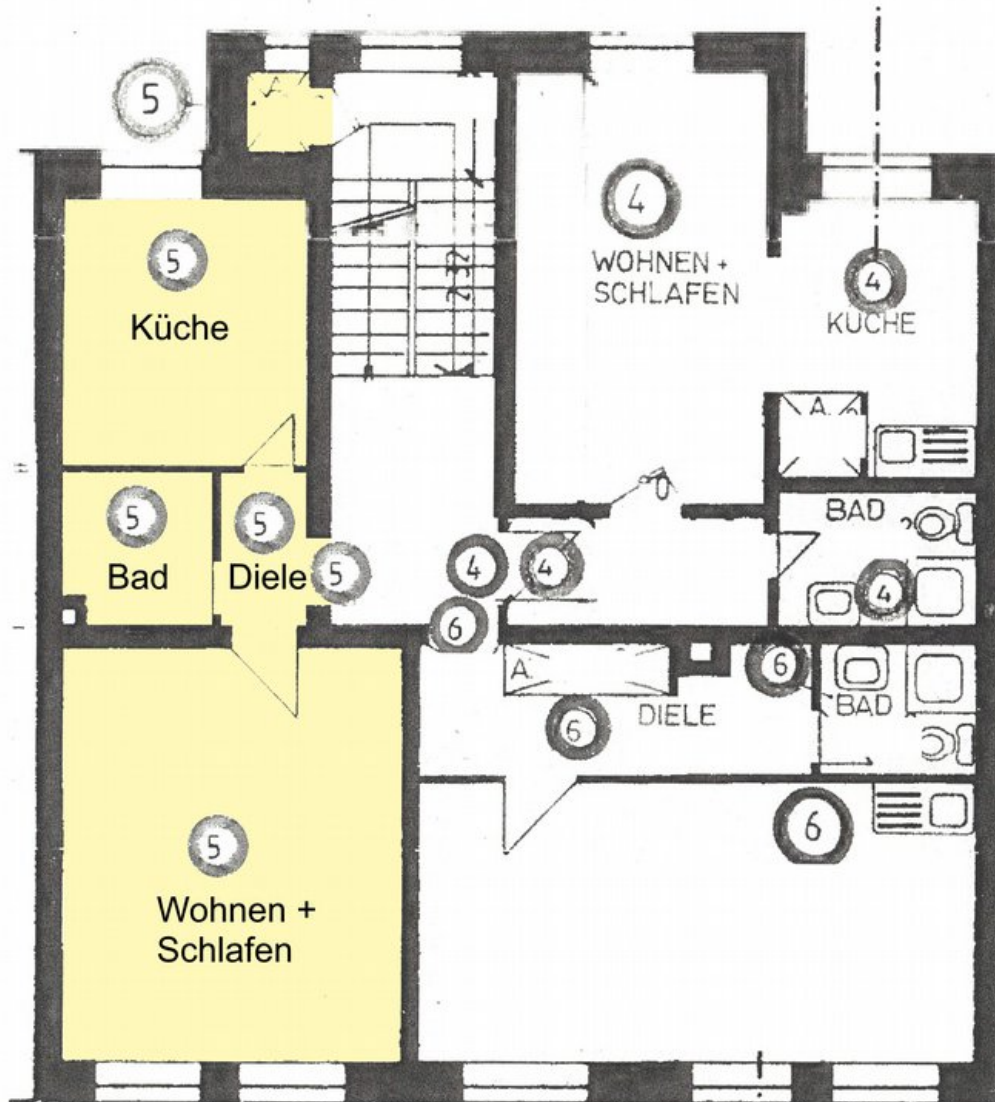
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss – Wohnung Nr. 5



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

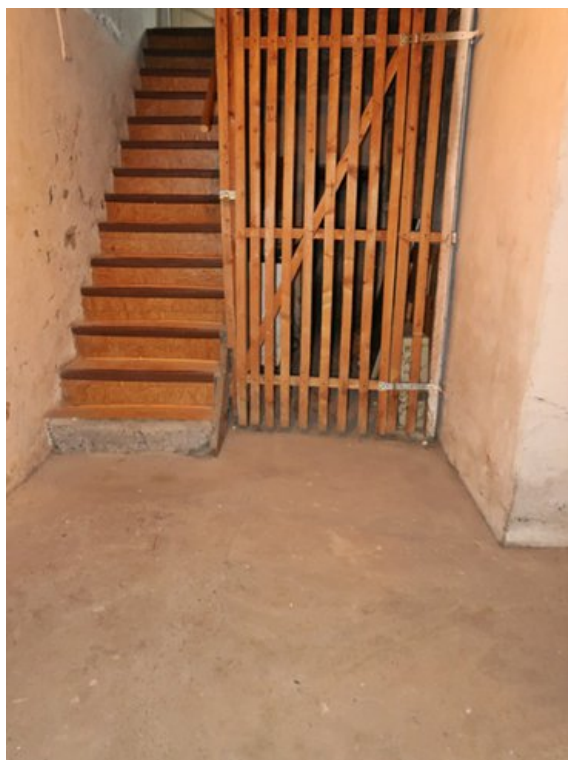
Anlage 6 – Fotodokumentation



Ansicht Rückseite



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Hausanschlussraum



Flur



Feuchteschäden Wandputz



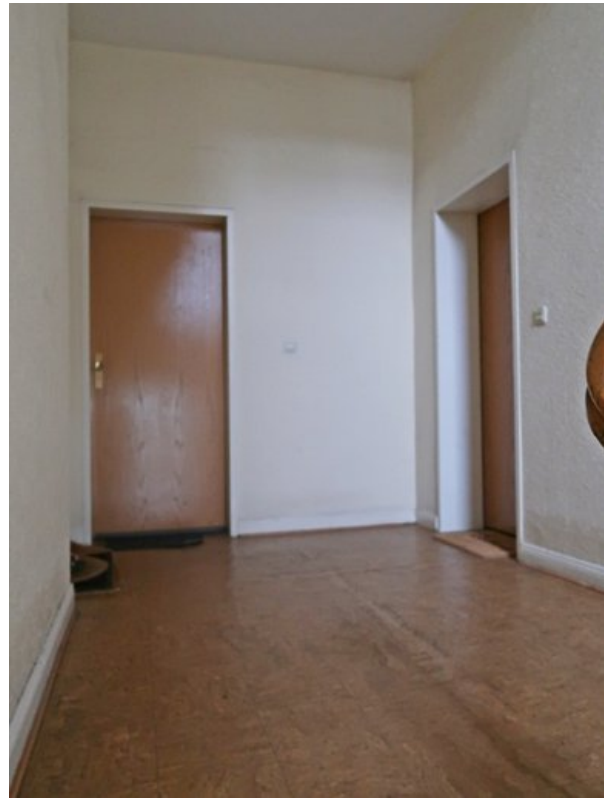
Flur mit Zugangstür zum Heizungsraum,
zum Ortstermin nicht zugänglich



Treppenhaus: Feuchteschäden mit Abplatzungen
im Bereich der Hofausgangstür



Treppenhaus Erdgeschoss – 1. Obergeschoss



Treppenhaus 1. Obergeschoss, rechts
die Zugangstür zur Wohnung Nr. 5