



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

16.02.2026

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 6.914/100.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal belegenen Grundstück
in 42277 Wuppertal, Langobardenstraße 14,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss hinten gelegenen Wohnung
und Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 37/25
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	32.000,00 €

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	19
6.4. Ertragswertermittlung	21
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7. Verkehrswert	25
8. Anlagen	27
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	27
Anlage 2 – Massenberechnungen	28
Anlage 3 – Bauzeichnungen	29
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	33
Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung	34
Anlage 6 – Fotodokumentation	35

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 09.07.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Barmen Blatt 24753
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

6.914/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 83, Flurstück 33, Gebäude- und Freifläche, Langobardenstraße 14,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss hinten gelegenen Wohnung und Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 27.01.2026, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

6.914/100.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42277 Wuppertal, Langobardenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss hinten gelegenen Wohnung und Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Grundstücksfläche: 233 m² Bodenwert: 113.000,00 €
Bodenwert anteilig: 8.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	40	260,00 €	./.

Baujahr: ca. 1902 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltung: rd. 550,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 60,00 €

Jahresrohertrag: rd. 3.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 2.100,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 39.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 36.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Räumung- und Entsorgung Sperrmüll -200,00 €

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung -5.000,00 €

Verkehrswert: 32.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 18.07.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.08.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 21.07.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
17.07.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Barmen Blatt 24753 vom
23.05.2025

Teilungserklärung vom 13.09.1994 und Ergänzung zur Teilungserklä-
rung vom 14.07.1995

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 27.01.2026

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Wohnung war zum Ortstermin nicht mög-
lich, zugänglich waren lediglich die Hoffläche, das Treppenhaus und
einige Räume im Kellergeschoss.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Stadtbezirk Barmen.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wuppertal ca. 366.000 Einwohner
---------------------------	--

Lage:	Stadtbezirk Barmen, nordöstlich des Stadtzentrums von Wuppertal.
-------	--

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,0 km.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 1 ist ca. 4,5 km, an die Autobahn A 46 ca. 3,5 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Bahnhof Wuppertal-Oberbarmen mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr sind fußläufig zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Umgebungsbebauung ist geprägt von 4- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung.
-----------------------------	---

Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

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 Barmen
Flur 83
Flurstück 33

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig

Länge der Straßenfront: ca. 10 m

Grundstücksfläche: 233 m²

Topografie: Hanglage, nach Westen abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Langobardenstraße 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 Kommunalabgabengesetz zukünftig nicht mehr zu erwarten.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden, vgl. auch Anlage 4.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Barmen Blatt 24753

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen vorhanden

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, ist zu Gunsten bzw. zu Lasten des Grundstücks Langobardenstraße 14 eine Verpflichtung zur Sicherung des 2. Rettungsweges eingetragen. Demnach gilt die Verpflichtung zur Duldung, dass auf den angegebenen Teilflächen, vgl. Anlage 4, der 2. Rettungsweg von dem Grundstück zu Gunsten der Langobardenstraße 14 zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die Benutzbarkeit ist durch dauernde Freihaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen zu gewährleisten.
Zu Lasten des Grundstücks Langobardenstraße 14 ist ebenfalls eine Baulast zur Sicherung des 2. Rettungsweges gleichen Inhalts eingetragen, begünstigt ist das Grundstück Langobardenstraße 12, vgl. auch Anlage 4.

Denkmalschutz: Das Mehrfamilienhaus Langobardenstraße 14 wurde mit Datum vom 22.09.1994 unter der Nr. 3534 in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen. Der Schutzzumfang erstreckt sich auf das gesamte Gebäude.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 1163, Berliner Straße, es gelten die folgenden Festsetzungen:
MI – Mischgebiet
Zudem gilt der Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen, der Bebauungsplan ist auf der Internetseite der Stadt Wuppertal veröffentlicht.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt. Die Akte wurde in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Demnach wurde 1994 die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Eigentumswohnungen bescheinigt. 2020 wurde der Anbau einer Notleiteranlage als 2. Rettungsweg für die Wohnungen des Hinterhauses, in der auch die zu bewertende Wohnung liegt, genehmigt, zudem weitere Maßnahmen des baulichen Brandschutzes. Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 13.09.1994 sind in dem Mehrfamilienhaus Langobardenstraße 14 insgesamt 10 Wohnungen vorhanden.

Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung richtet sich nach der Höhe des Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Grundbesitz.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind berechtigt, die neben- bzw. übereinanderliegenden Wohnungseinheiten zusammenzulegen und umzubauen. Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind jedoch verpflichtet, die Teilungserklärung entsprechend der baulichen Veränderungen, soweit das Gemeinschaftseigentum berührt wird, zu ergänzen und neu zu fassen.

Gemäß Ergänzung zur Teilungserklärung vom 14.07.1995 wurden die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ergänzt bzw. den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten verändert.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war zum Ortstermin nicht möglich.

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.) konnte nicht überprüft werden.

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.

Art des Gebäudes:	5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ebenfalls 5-geschossigem rückseitigen Anbau Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss Vorderhaus mit Mansardgiebeldach, rückseitiger Anbau mit Pulldach Unterkellert
-------------------	---

Anzahl der Wohneinheiten: 10 Wohnungen

Baujahr: Gemäß Eintragung Denkmalliste ca. 1902

Rohbau:

Außenwände:	Massiv, im Erdgeschoss verputzt, straßenseitig in den Obergeschossen verklankert mit Gesims- und Stuckbekleidungen, hofseitige Fassadenfläche mit Verputz und Anstrich
-------------	--

Innenwände:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen teilweise als Leichtmetallwände, überwiegend massiv
-------------	---

Geschossdecken:	Baujahrestypisch mit massiver Decke über dem Kellergeschoss und Holzbalkendecken in den übrigen Geschossen
-----------------	--

Dach:

Dachkonstruktion:	Nicht bekannt
Dachform:	Vorderhaus mit Mansardgiebeldach, Anbau mit Pultdach
Dacheindeckung:	Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung Steildachfläche Vorderhaus mit Pappschindeln, übrige Dachfläche mit Dachpfannen, hofseitiger Anbau mit Schweißbahn

Ausbau:

Treppenhaus:	Hauseingangstür als einfache Leichtmetallrahmenkonstruktion mit großflächigen Füllungen aus Ornamentglas Ursprüngliche Holzwangentreppe, Belag der Stufen und Podeste aus Kunststoff Wände und Decken mit Verputz und Anstrich Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung Wohnungseingangstüren als einfache Holzwerkstofftüren, Holzzargen
--------------	--

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Überwiegend mit Kalkzementputz
Decken:	Kalkzementputz
Türen:	Zu den Abstellkellern als einfache Holzlattenkonstruktion

Außenanlagen:	Hoffläche vollständig befestigt
---------------	---------------------------------

5.2. Ausbau und Ausstattung

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war zum Ortstermin nicht möglich.

Die Wohnung Nr. 2 liegt im Erdgeschoss im rückseitigen Anbau des Mehrfamilienhauses und besteht gemäß Teilungsplan, vgl. Anlage 3, aus Flur, Bad, Küche, Wohnraum und Schlafrum.

Die Wohnung war nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung zum Stichtag der Wertermittlung vermietet.

Grundrissgestaltung: Gemäß Teilungsplan erfolgt der Zugang zu Bad und Küche über den Flur, über die Küche ist der Wohnraum erreichbar, über den Wohnraum der Schlafrum zugänglich.
Hinweis: Ob der im Teilungsplan dargestellte Grundriss in der Örtlichkeit tatsächlich vorhanden ist, konnte zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume gemäß Teilungsplan:

Küche:	9,5 m ²	Hofseite, Westen
Wohnraum:	13,5 m ²	Hofseite, Westen
Schlafen:	11,0 m ²	Hofseite, Westen
Bad:	4,5 m ²	innenliegend
Flur:	1,5 m ²	Hofseite, Westen

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungsplan insgesamt rd. 40 m².

Fenster: Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Böden: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Türen: Nicht bekannt

Installationen:

Heizung: Nach Auskunft des WEG-Verwalters über eigene Gasheiztherme

Sanitär: Nicht bekannt

Elektro: Nicht bekannt

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadengutachten, 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 mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der Wohnung zum Ortstermin nicht möglich, über den baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt, vgl. dazu auch die Ausführung unter 6.5..

Am Gemeinschaftseigentum wurden zur Ortsbesichtigung Baumängel bzw. Bauschäden und Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Treppenhaus

Schäden an der Untersicht des Treppenlaufs zwischen 1.- und 2. Obergeschoss, nach Auskunft des WEG-Verwalters verursacht durch einen Wasserschaden, angrenzend Verfärbungen im Wand- und Deckenbereich, vgl. auch Anlage 6.

Kellergeschoss

Teilweise auch erhebliche Feuchteschäden mit großflächigen Abplatzungen im Bereich der Wandflächen.

Fassade

Hofseitige Fassadenfläche mit umfangreichen Risschäden an der Beschichtung. Straßenseitige Fassadenfläche mit Graffiti, außerdem Putzschäden und Abplatzungen an den Gesimsen.

Dach

Holzbauteile der Dachgauben mit Verwitterungsschäden.

Hinweis: Von der Dachfläche war lediglich ein kleiner Teilbereich zur Ortsbesichtigung einsehbar.

Das Gemeinschaftseigentum ist insgesamt in einem ungepflegten Zustand, auf der Hoffläche, im Kellergeschoss und teilweise auch im Treppenhaus sind Hausrat und Sperrmüll abgestellt, vgl. auch Anlage 6.

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. Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, es wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Miete 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

Das Grundstück Langobardenstraße 14 liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert ausgewiesen ist von **255,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	II-V
Geschossflächenzahl	–	1,5
erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück weist eine abweichende Geschosszahl als Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und vorhandener Geschossfläche von rd. 3,5 auf, zur Berücksichtigung der besseren baulichen Ausnutzung kommen die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten zur Anwendung:

Grundstücksfläche	233 m²	
Bodenrichtwert	255,00 €/m²	
Umrechnungskoeffizient abweichende GFZ	1,9	
Bodenwert	112.888,50 €	rd. <u>113.000,00 €</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 die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohnflächen besteht. Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	113.000,00 €	
Miteigentumsanteil	6.914 / 100.000	
Bodenwert anteilig	7.812,82 €	rd. <u>8.000,00 €</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 und Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt.

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.550,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt wurde ca. 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 war, wie bereits mehrfach ausgeführt, zum Ortstermin nicht zugänglich, über Ausstattungsstandard und baulichen Zustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Gemäß Teilungsplan besteht die Wohnung aus Flur, Bad, Küche, Wohnraum und Schlafraum.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist außerdem ein Abstellraum im Treppenhaus.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 40 m² und liegt im Erdgeschoss des Hauses.

In dem Gebäude Langobardenstraße 14 sind insgesamt 10 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. Gemäß Angabe in der Denkmalliste wurde das Mehrfamilienhaus Langobardenstraße 14 ca. 1902 errichtet. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,00 angenommen.
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
In dem Gebäude Langobardenstraße 14 sind 10 Wohnungen vorhanden, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,97 angegeben.
- Geschosslage
Die Wohnung liegt im Erdgeschoss, eine Anpassung ist nicht erforderlich.
- Balkon
Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon. Für die zu bewertende Wohnung ist kein Balkon vorhanden, Umrechnungsfaktor 0,93.
- Wohnfläche
Die abweichende Wohnfläche von 40 m² wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses durch einen Umrechnungsfaktor von 0,87 berücksichtigt.

- Ausstattung
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben. Für die Wohnung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard angenommen. Zu berücksichtigen ist außerdem der einfache Grundrisszuschnitt, alle zur Wohnung zugehörigen Räume sind hintereinander angeordnet, alle Fenster sind zur Hofseite ausgerichtet und wegen der Lage im Erdgeschoss und der geringen Brüstungshöhe der Fenster von dort einsehbar. Es wird deshalb eine Wertminderung von 20 % vorgenommen, Umrechnungsfaktor 0,80.
- Vermietungszustand
Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung war die Wohnung zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, dafür ist ein Umrechnungsfaktor von 1,00 angegeben.

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

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	40 m ²
Immobilienrichtwert	1.550,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr	ca. 1902	1,00
Anzahl Wohnungen	10 Wohnungen	0,97
Geschosslage	EG	1,00
Balkon	nicht vorhanden	0,93
Wohnfläche	40 m ²	0,87
Ausstattung	einfach – mittel	0,80
Vermietung	vermietet	1,00
		973,19 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 38.927,42 € rd. **39.000,00 €**

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 nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung zum Stichtag der Wertermittlung vermietet. Über die vereinbarte Miete war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Die marktübliche Miete wird deshalb auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels 2024 für die Stadt Wuppertal ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baualtersbereich bis 1948 und einer Wohnfläche von bis zu 50 m² ein Mittelwert von 7,15 €/m² bei einer Spanne von 6,11 €/m² bis 8,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Für besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

Aufgrund der Feststellungen zur Ortsbesichtigung und wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird angenommen, dass besondere Ausstattungsmerkmale, die zu einer Anpassung führen können, nicht vorhanden sind.

Wegen des ungünstigen Grundrisszuschnitts, Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume, des ungünstigen Raumzuschnitts des Bades und der Ausrichtung sämtlicher Fenster zum Hof, erfolgt die Einordnung im unteren Bereich der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne mit 6,50 €/m² Wohnfläche.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 420,00 € für die Wohnung jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,80 €/m² Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, für vermietetes Wohnungseigentum ist ein Mittelwert von 2,9 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 6,6 % angegeben. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug rd. 67 m², die durchschnittliche Restnutzungsdauer lag bei 39 Jahren und die durchschnittliche Miete lag bei 7,20 €/m² Wohnfläche.

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

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des rückseitigen Anbaus eines Mehrfamilienhauses, die natürliche Belichtung ist eingeschränkt, zudem sind alle zur Wohnung zugehörigen Fenster von der Hoffläche aus einsehbar.

Die Wohnung verfügt nicht über einen Balkon oder Freisitz.

Aufgrund der geringen Größe der Wohnung ist von einer erhöhten Fluktuation, also einem erhöhten Mieterwechsel und damit einem erhöhten Risiko von Zahlungsausfällen und Instandsetzungsarbeiten zu rechnen. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 4,0 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Gebäude Langobardenstraße 14 wurde gemäß den Angaben in der Denkmalliste ca. 1902 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und des Modernisierungszustands, soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar, auf 25 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	40 m ² x 6,50 €/m ²	260,00 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno	3.120,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	420,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	552,00 € per anno		
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.034,40 €</u>
Reinertrag			2.085,60 €

Verzinsung des Bodenwertes

Anteiliger Bodenwert	8.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz	4,0%		<u>-320,00 €</u>
			1.765,60 €

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahren	4,0%	15,622
---	------	--------

Ertragswert der baulichen Anlagen	27.582,20 €
-----------------------------------	-------------

zzgl. Bodenwertanteil	<u>8.000,00 €</u>
-----------------------	-------------------

Vorläufiger Ertragswert	35.582,20 € rd. <u>36.000,00 €</u>
--------------------------------	---

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. sind sowohl am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf vorhanden, vgl. auch Ziffer 5.3.. Die Schäden an der Untersicht des Treppenlaufs zwischen 1.- und 2. Obergeschoss, nach Auskunft des WEG-Verwalters verursacht durch einen Wasserschaden, wurden bisher nicht instandgesetzt, da es hinsichtlich der Denkmaleigenschaften des Gebäudes erhöhte Anforderungen an die Art der Ausführung gibt, die mit erheblich höheren Kosten verbunden ist. Da es sich ebenfalls nach Auskunft des WEG-Verwalters um einen Versicherungsschaden handelt und zudem eine Erhaltungsrücklage in ausreichender Höhe vorhanden ist, vgl. die nachfolgenden Ausführungen, wird eine Wertminderung des Schadens nicht vorgenommen.

Die im Kellergeschoss festgestellten Feuchteschäden sind nach sachverständiger Einschätzung baujahrestypisch, eine Wertminderung erfolgt dafür nicht.

An Dach und Fassade sind Schäden, Verschmutzungen und Abplatzungen vorhanden, auch hier erfolgt keine zusätzliche Wertminderung, da eine Erhaltungsrücklage in angemessener Höhe vorhanden ist und zudem das Gebäudealter innerhalb der beiden Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt wurde.

Ebenfalls gemäß der Ausführung unter Ziffer 5.3. sind im Hof, im Kellergeschoss und teilweise auch im Treppenhaus Sperrmüll und Hausrat gelagert. Zur Berücksichtigung von Räumungs- und Entsorgungskosten erfolgt für die zu bewertende Wohnung eine anteilige Wertminderung in Höhe von **200,00 €**.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war die Wohnung zum Ortstermin nicht zugänglich, über Ausstattung und baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Zur Berücksichtigung des Risikos möglicher Baumängel bzw. Bauschäden und eines damit verbundenen Instandsetzungsbedarfs wird deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €** vorgenommen, das entspricht rd. 125,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. ist zu Gunsten bzw. zu Lasten des Grundstücks Langobardenstraße 14 eine Verpflichtung zur Sicherung des zweiten Rettungsweges eingetragen. Eine Wertbeeinflussung ist damit nicht verbunden.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen des WEG-Verwalters betragen die Bewirtschaftungskosten der Wohnung im Jahr 2024 insgesamt rd. 3.290,00 €, das entspricht einem monatlichen Betrag in Höhe von rd. 274,00 €. Die Heizkosten sind in diesem Betrag nicht enthalten. Der aktuelle Wirtschaftsplan und damit die Höhe der aktuellen monatlichen Vorausleistung für die Wohnung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

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. 39.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 36.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen wird deshalb wie folgt vorgenommen:

Ermittlung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert	39.000,00 € x 50%	=	19.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert	36.000,00 € x 50%	=	<u>18.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert			37.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Räumung- und Entsorgung Sperrmüll	-200,00 €
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung der Wohnung	<u>-5.000,00 €</u>

Verkehrswert 32.300,00 € rd. 32.000,00 €

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 6.914/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42277 Wuppertal, Langobardenstraße 14,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss hinten gelegenen Wohnung und Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,

Grundbuch:
Blatt 24753

Gemarkung:
Barmen

Flur:
83

Flurstück:
33

wird zum Wertermittlungstichtag 27.01.2026 geschätzt auf rd.

32.000,00 €

in Worten: Zweiunddreißigtausend 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, 16.02.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

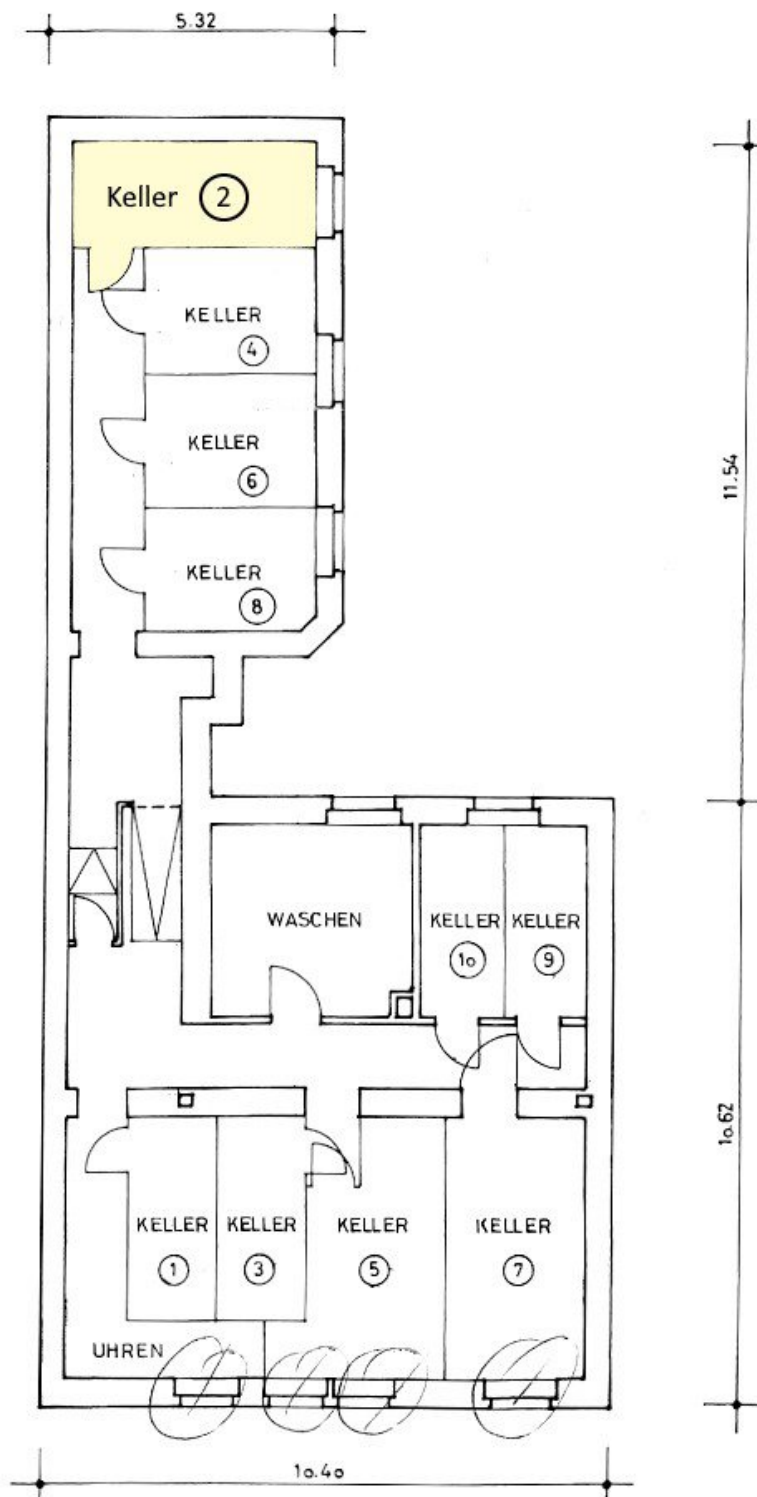
- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | 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**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung Nr. 2**

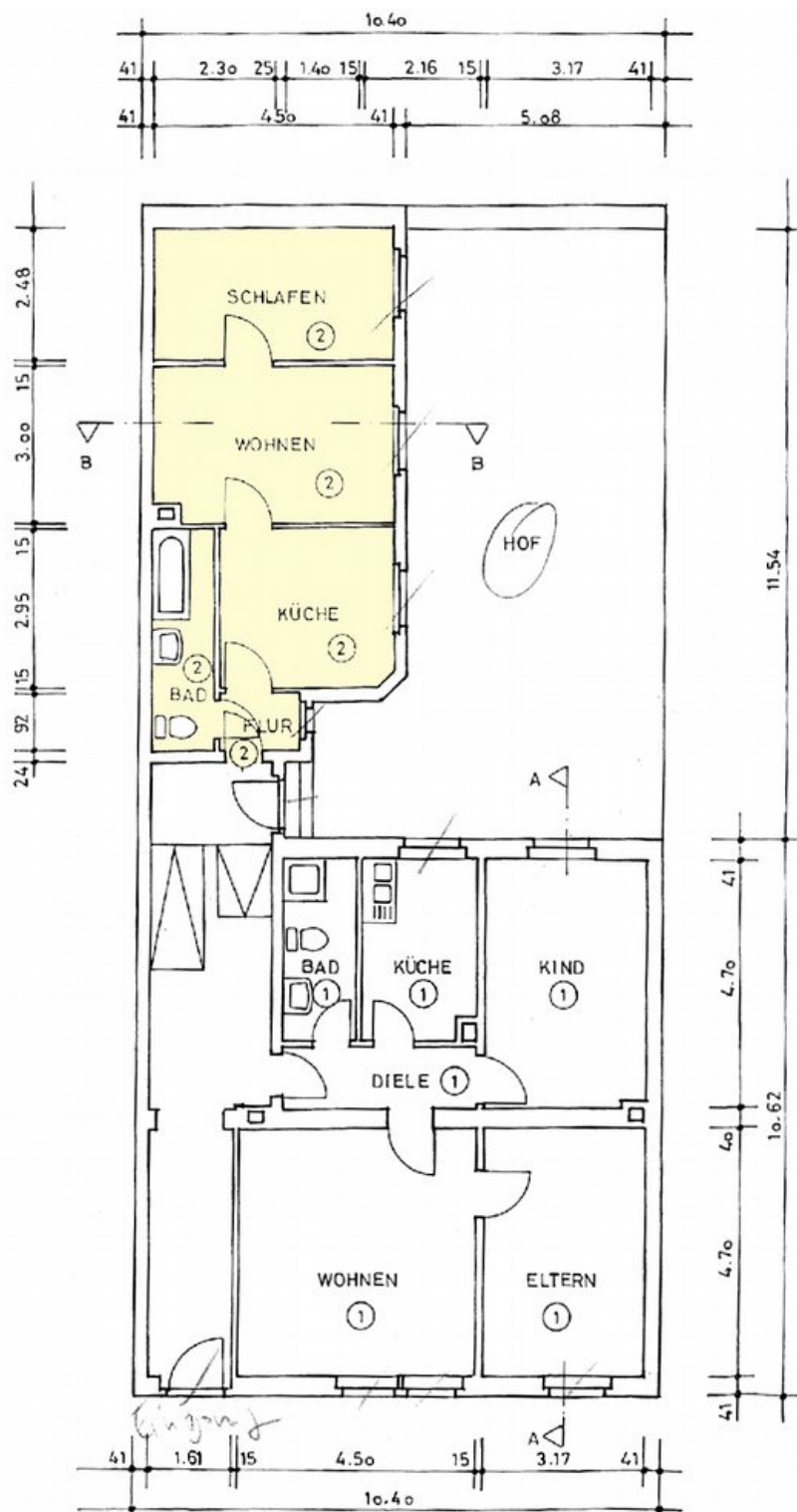
Flur	1,50 m	x	0,92 m	=	1,38 m ²
Bad	1,10 m	x	4,02 m	=	4,42 m ²
Küche	3,25 m	x	2,95 m	=	9,59 m ²
-	0,35 m	x	0,35 m x 0,5	=	<u>0,06 m²</u> = 9,53 m ²
Wohnen	4,50 m	x	3,00 m	=	13,50 m ²
-	0,50 m	x	0,35 m	=	<u>0,18 m²</u> = 13,33 m ²
Balkon	4,50 m	x	2,48 m	=	<u>11,16 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gesamt					<u>39,81 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

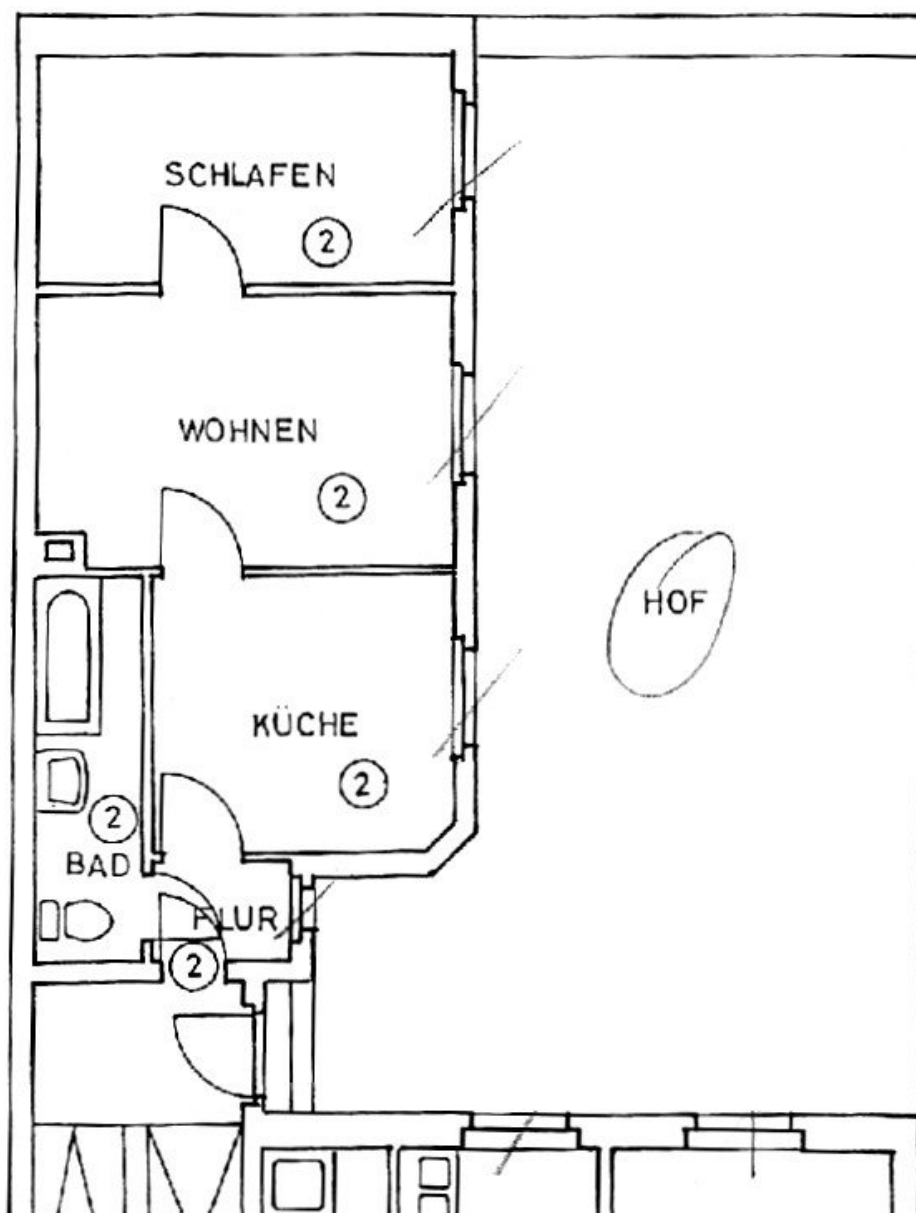
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



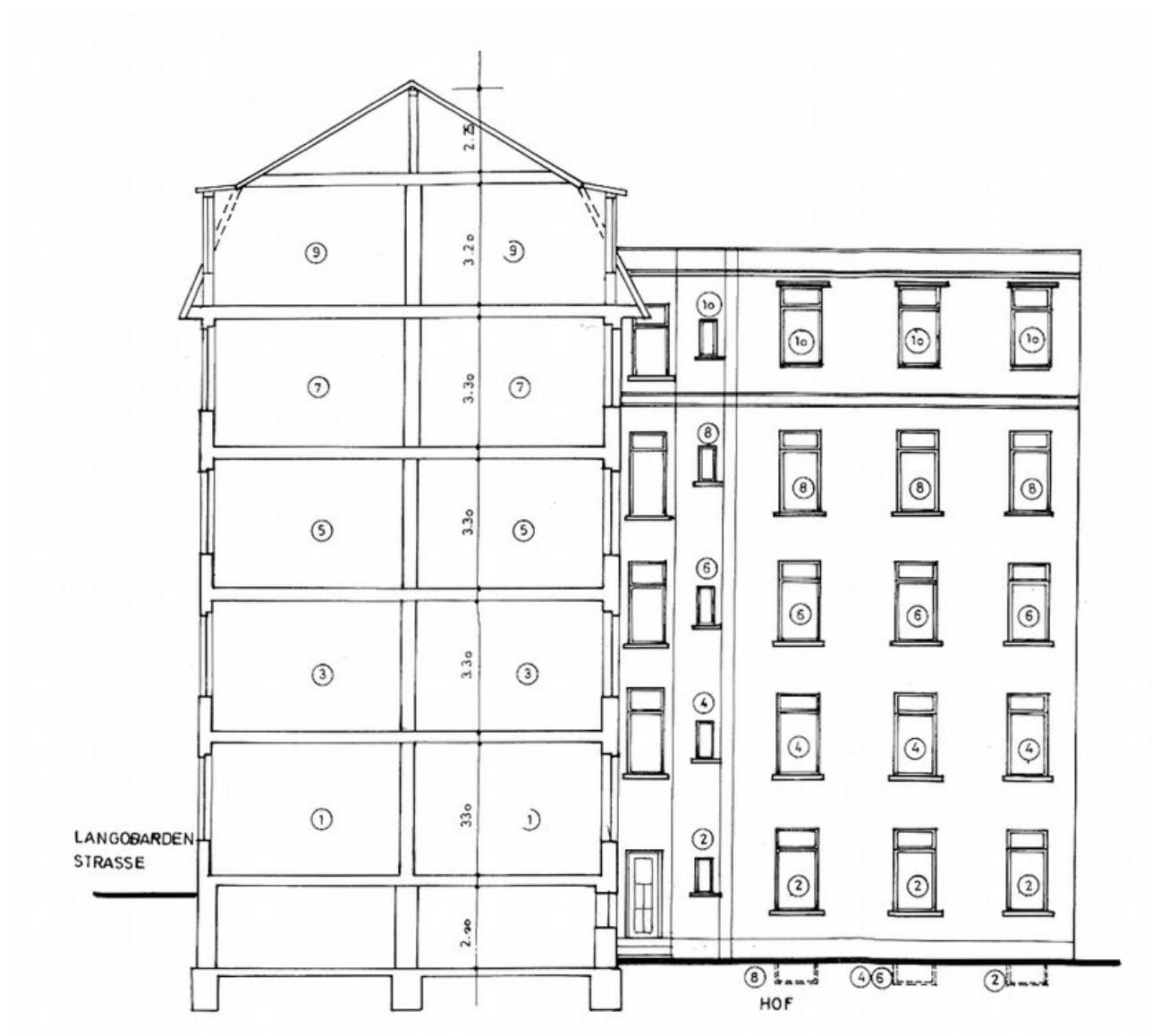
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Wohnung Nr. 2



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation



Hofansicht Fassade Vorderhaus



Teilansicht Fassade hofseitiger Anbau



Teilansicht Fassade hofseitiger Anbau



Hofseitig gelegene Fenster der zu bewertenden Wohnung



Teilansicht Hoffläche



Teilansicht Hoffläche



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss, links die Zugangstür zu der zu bewertenden Wohnung, rechts die Ausgangstür zum Hof



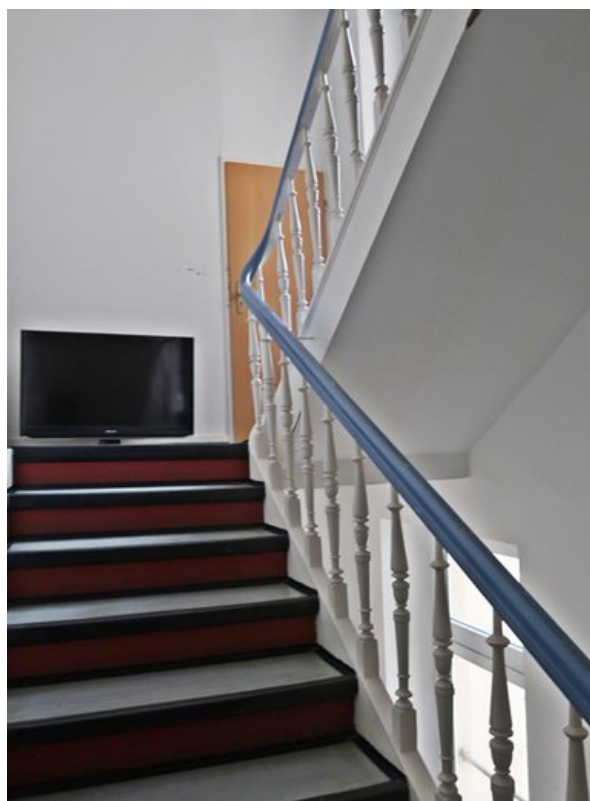
Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus



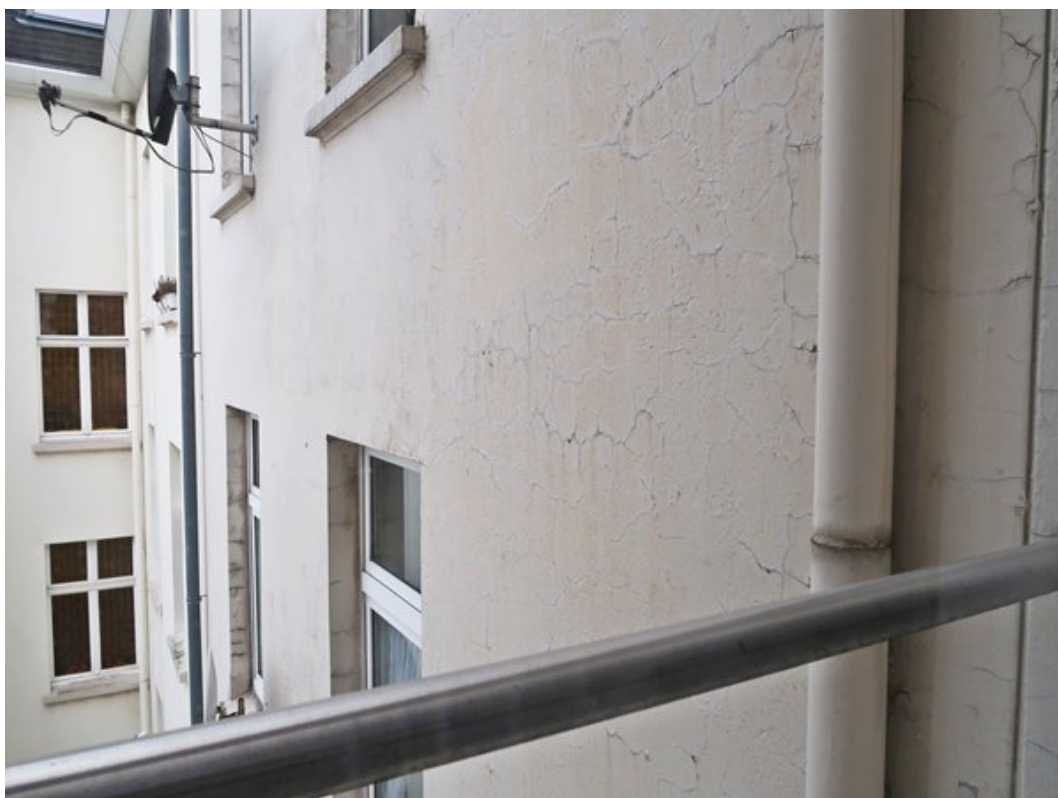
Treppenhaus



Treppenhaus



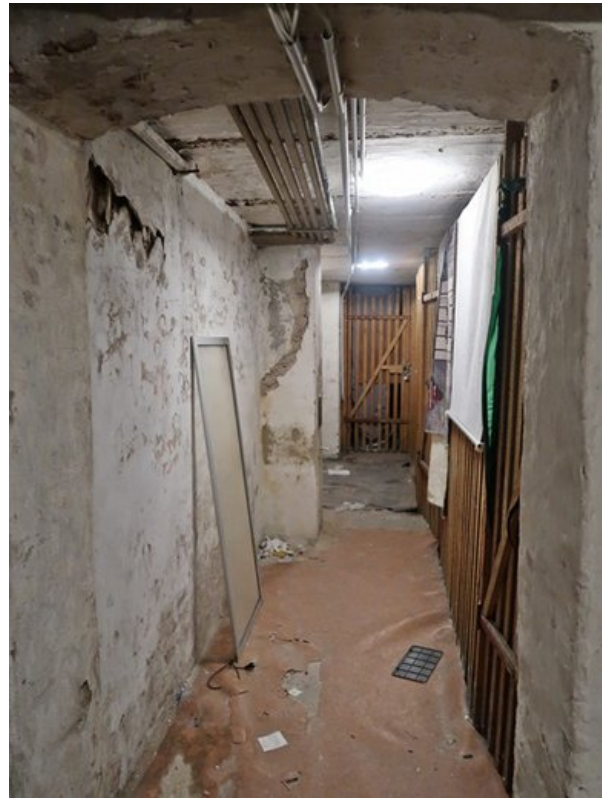
Teilansicht Untersicht Treppenlauf
mit Instandsetzungsbedarf



Beschichtung der rückseitigen Fassadenfläche mit Risschäden



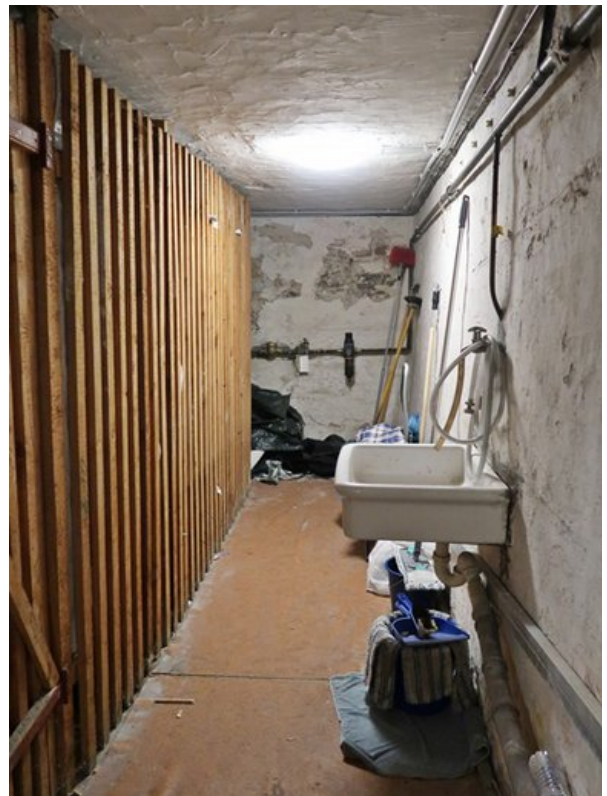
Treppe zum Kellergeschoss,
Sperrmüllablagerungen



Kellergeschoss: Flur



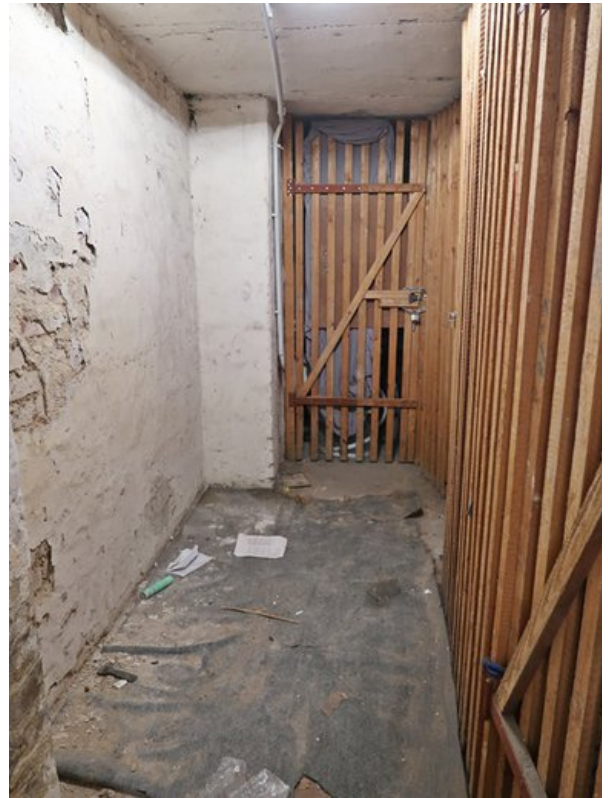
Flur mit Sperrmüllablagerungen



Flur Kellergeschoss



Teilansicht Wand Kellergeschoss mit Feuchteschäden und Putzabplatzungen



Flur Kellergeschoss mit Feuchteanzeichen und Abplatzungen an der Wandfläche



Teilansicht straßenseitige Dachfläche:
Verwitterungsschäden an den Holzbauteilen der Gauben