



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

06.12.2023

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 6.481/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in
42103 Wuppertal, Gesundheitstraße 121,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung
nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 043/23
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	25.000,00 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	12
5.1. Ausführung und Ausstattung	12
5.2. Ausbau und Ausstattung.....	14
5.3. Baulicher Erhaltungszustand.....	15
6. Verkehrswertermittlung	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2. Bodenwertermittlung	17
6.3. Vergleichswertermittlung	18
6.4. Ertragswertermittlung	20
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
7. Verkehrswert	24
8. Anlagen	27
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	27
Anlage 2 – Massenberechnungen	28
Anlage 3 – Bauzeichnungen.....	29
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	32
Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen.....	33
Anlage 6 – Fotodokumentation	34

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 11.08.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 39725

6.481/100.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in
42103 Wuppertal, Gesundheitstraße 121,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung
nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.11.2023, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

6.481/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
42103 Wuppertal, Gesundheitstraße 121,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung,
nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

Grundstücksfläche: 205 m²

Bodenwert anteilig: rd. 5.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	46 m ²	250,00 €	250,00 €

Baujahr: ca. 1954

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,5 %

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltung:	rd.	370,00 €
	Instandhaltung:	rd.	560,00 €
	Mietausfallwagnis:	rd.	990,00 €

Jahresrohertrag:	rd. 3.000,00 €	Jahresreinertrag:	rd. 2.000,00 €
------------------	----------------	-------------------	----------------

Vorläufiger Vergleichswert:	41.000,00 €	Vorläufiger Ertragswert:	35.000,00 €
-----------------------------	-------------	--------------------------	-------------

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	-5.000,00 €
--	-------------

Konjunkturelle Anpassung -15%	-5.250,00 €
-------------------------------	-------------

Verkehrswert:	25.000,00 €	Wertermittlungsstichtag:	30.11.2023
----------------------	--------------------	---------------------------------	-------------------

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 22.08.2023

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.08.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 21.08.2023

Bescheinigungen über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 22.08.2023

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 39725
vom 14.08.2023

Teilungserklärung vom 30.10.1998

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 30.11.2023

Hinweis: Zur Ortsbesichtigung waren nicht alle Gemeinschaftsräume im Keller-
geschoss zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Stadtteil Elberfeld.

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

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

Lage:	Ortsteil Elberfeld, südwestlich des Stadtzentrums von Wuppertal. Das Stadtzentrum von Wuppertal ist fußläufig zu erreichen. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 2,0 km entfernt. Der Bahnhof Wuppertal-Steinbeck ist fußläufig zu erreichen. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.
-------	---

Wohn- und Geschäftslage:	Die Gesundheitstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das südwestlich an die Tannenbergsstraße als innerörtliche Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen grenzt. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden, teilweise mit gewerblicher Nutzung. Ein Kindergarten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule ist ca. 2,0 km entfernt.
-----------------------------	--

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 332
Flurstück 16

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, leicht unregelmäßig

Länge der Straßenfront: Gesundheitstraße ca. 16 m
Tannenbergstraße ca. 13 m

Grundstücksgröße: 205 m²

Topografie: Hanglage, nach Nordwesten abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Gesundheitstraße und Tannenbergstraße jeweils 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. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
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. Das Grundstück ist als altlastverdächtige Fläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt, vgl. dazu auch Anlage 4. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 39725

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine Eintragungen

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 Liegenschaft Gesundheitstraße 121 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, danach richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1953 eine Baugenehmigung zum Wiederaufbau eines im Krieg teilzerstörten Wohngebäudes erteilt.
1954 erfolgte die Gebrauchsabnahme.
1997 wurde die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungseigentum bescheinigt.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 30.10.1998 sind in dem Mehrfamilienhaus 15 Wohnungen vorhanden.

Jeder Sondereigentümer hat pro 1/100.000 Miteigentumsanteil eine Stimme.

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 15 Wohnungen.

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

Anzahl der Wohneinheiten: Laut Teilungserklärung 15 Wohnungen

Baujahr: Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes
Gebrauchsabnahme 1954

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Gemäß vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung
teilweise als Leichtbauwände, überwiegend massiv

Geschossdecken: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen massiv

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus: Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit großflächiger Füllung aus Ornamentglas
Bodenbelag Hauseingangsbereich und Podeste mit Steinzeugfliesen
Wandflächen mit Verputz und Anstrich, abgesetzter Sockelbereich
Decken verputzt und gestrichen
Treppenlauf massiv, Belag aus Steinzeug, Geländer und Handlauf aus Holz
Wohnungseingangstüren als einfache Holzwerkstoffkonstruktion mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss:

Böden: Zementestrich

Wände: Überwiegend mit Kalkzementputz

Decken: Unbekleidet

Türen: Zugangstüren zu den Abstellkellern als einfache Holzlattenkonstruktion
Ausgangstür zum Hof als einfache Holzwerkstoff-Füllungstür

Außenanlagen: Hoffläche vollständig mit Betonoberfläche

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 liegt im 2. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele und Bad.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Grundrissgestaltung: Küche und Bad sind über die Diele zugänglich, der Zugang zum Wohn-/Schlafraum erfolgt über die Küche.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Wohn-/Schlafraum:	24,5 m ²	Hofseite, Südosten
Küche:	14,0 m ²	Straßenseite, Nordwesten
Bad:	5,0 m ²	Straßenseite, Nordwesten
Diele:	3,0 m ²	innenliegend

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 46 m².

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Böden: Bad mit Mosaikfliesen, Küche und Diele mit Kunststoffbelag, Wohn-/Schlafraum mit Parkettboden

Wände: Bad umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen

Türen: Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort im Bad, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung defekt
Flachheizkörper teilweise mit Thermostatventilen

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme mit Standort im Bad

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

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:

Sockelbereich der hofseitigen Fassadenfläche und Abwängung Kellertreppe Hofseite;
im Bereich des Fallrohres Dachentwässerung Fassadenbeschichtung mit Abplatzungen.

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 Küche und Bad 2012 erneuert.

Die Gaskombitherme ist nach Auskunft zur Ortsbesichtigung defekt, eine Beheizung der Wohnung sowie die Warmwassererzeugung waren zum Stichtag der Wertermittlung nicht möglich.

Im Bad sind Restfertigstellungsarbeiten nach Durchführung einer Leitungssanierung erforderlich.

Die Elektroinstallationen stammen weitestgehend noch aus dem Baujahr und sind überwiegend nicht mehr zeitgemäß.

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 Gesundheitstraße 121 liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert in Höhe von

255,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	II – V
Geschossflächenzahl	–	1,5
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück Gesundheitstraße 121 hat eine abweichende Geschossflächenzahl von rd. 4,4, die bei der folgenden Bodenwertermittlung auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Umrechnungsfaktoren berücksichtigt wird:

Grundstücksfläche	205 m ²
Bodenrichtwert	255,00 €/m ²
Umrechnungskoeffizient	1,50

Bodenwert	78.412,50 €	rd. <u>78.000,00 €</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	78.000,00 €
Miteigentumsanteil	6.481 / 100.000

Bodenwert anteilig	5.055,18 €	rd. <u>5.100,00 €</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 1.470,00 €/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. 46 m² und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Küche, Diele und Bad.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des Gebäudes und war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet.

In dem Mehrfamilienhaus Gesundheitstraße 121 sind 15 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, die zu bewertende Wohnung wurde gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1957 fertiggestellt, eine Anpassung ist gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses nicht vorzunehmen.
- 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 15 Wohnungen, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,97 ausgewiesen.
- Geschosslage
Das typische Vergleichsobjekt liegt im Erdgeschoss, die zu bewertende Wohnung im 2. 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. 46 m², dazu wird der Umrechnungsfaktor von 0,88 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 0,9 angenommen.

– Vermietungszustand

Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,92 ausgewiesen.

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

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	46 m ²
Immobilienrichtwert	1.470,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Alter des Gebäudes	Baujahr ca. 1954	1,00
Anzahl Wohnungen	15 Wohnungen	0,97
Geschosslage	2. OG	0,99
Balkon	nicht vorhanden	0,93
Wohnfläche	46 m ²	0,88
Ausstattung	einfach	0,90
Vermietung	vermietet	0,92

956,58 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 44.002,57 € rd. **44.000,00 €**

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 01.03.2007, die Netto-Kaltmiete ist vereinbart mit 250,00 € monatlich, das entspricht einer Miete von rd. 5,43 €/m² Wohnfläche.

Zur Überprüfung, inwieweit die tatsächlich vereinbarte Miete marktüblich ist, wird der zum Stichtag der Wertermittlung aktuelle Mietspiegel für die Stadt Wuppertal herangezogen. Demnach ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 17,5 m² bis 50,0 m² und einem Baujahr zwischen 1949 – 1960 ein Mittelwert von 6,31 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 5,59 €/m² bis 7,08 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

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

Gemäß Wohnlagenkarte liegt das Grundstück in einfacher Wohnlage, lt. Mietspiegel ist dafür ein Abschlag in Höhe von 0,21 €/m² Wohnfläche vorzunehmen.

Weitere Merkmale, für die ein Zu- oder Abschlag erforderlich wäre, liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne, der einfachen Wohnlage und des einfachen und teilweise nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards der Wohnung wird die tatsächlich vereinbarte Miete als marktüblich angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 373,00 € jährlich für die Wohnung angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 12,20 €/m² Wohnfläche jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet, aus Kauffällen des Jahres 2023 wurde ein Durchschnittswert von 2,9 % bei einer Standardabweichung von 1,49 % ermittelt. Der Auswertung lagen 141 Kauffälle zugrunde.

Das durchschnittliche Vergleichsobjekt ist mit einer Miete von 6,65 €/m² Wohnfläche, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m² angegeben.

Die zu bewertende Wohnung weicht von diesen Durchschnittswerten erheblich ab, die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 46 m², die vereinbarte Miete beträgt rd. 5,43 €/m² Wohnfläche, die Restnutzungsdauer, vgl. die nachfolgenden Ausführungen, wird unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt.

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

Das Mehrfamilienhaus Gesundheitstraße 121 liegt auf einem Eckgrundstück, angrenzend an die Gesundheitstraße und die Tannenbergsstraße, der Kreuzungsbereich der beiden Straßen ist ampelgesteuert.

Die zu bewertende Wohnung liegt in dem an die Gesundheitstraße angrenzenden Gebäudeteil, es bestehen jedoch auch hier Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs. Gemäß einer Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW zu Umgebungslärm ist im Bereich des Grundstücks Gesundheitstrasse 121 ein Wert zwischen 70 und 74 dB(A) angegeben und liegt damit deutlich über dem für Wohngebiete empfohlenen Richtwerten.

Zudem ist für kleinere Wohnungen ein erhöhtes Risiko häufiger Mieterwechsel zu berücksichtigen, damit verbunden Mietausfälle durch Leerstandszeiten im Zuge der Neuvermietung und erhöhte Renovierungskosten wegen des häufigeren Mieterwechsels.

Nach sachverständiger Einschätzung besteht wegen der einfachen Wohnlage mit Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs sowie wegen der Wohnungsgröße ein erhöhtes Risiko hinsichtlich der langfristigen Ertragsfähigkeit, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 3,5 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Gebäude Gesundheitstraße 121 wurde nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1954 errichtet. 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.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	46 m ² x	5,43 €/m ²	250,00 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno		3.000,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	373,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	561,20 € per anno		
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen		-994,20 €
Reinertrag			<u>2.005,80 €</u>

Verzinsung des Bodenwertes

Anteiliger Bodenwert	5.100,00 €		
Liegenschaftszinssatz	3,5%		-178,50 €
			<u>1.827,30 €</u>

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 3,5%
und RND 25 Jahren 16,482

Ertragswert der baulichen Anlagen	30.117,56 €
zzgl. Bodenwertanteil	<u>5.100,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert 35.217,56 € rd. **35.000,00 €**

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung war die Gaskombitherme zum Stichtag der Wertermittlung defekt, Heizung und Warmwasseraufbereitung waren nicht möglich. Es wird deshalb die erforderliche Erneuerung der Gaskombitherme angenommen und zur Berücksichtigung des Aufwands eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €** vorgenommen.

Der Modernisierungszustand der Wohnung wurde bei den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der Alterswertminderung bzw. bei dem Wertansatz für den Ausstattungszustand berücksichtigt.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung betrug die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2022 rd. 13.500,00 €.

7. Verkehrswert

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

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

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

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

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von 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. 44.000,00 €.

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

Die Ergebnisse der beiden Wertermittlungsverfahren weisen eine ungewöhnlich hohe Differenz auf. Zu berücksichtigen ist, dass im Ertragswertverfahren die tatsächlich vereinbarte Miete angenommen wird, die aufgrund der einfachen Wohnlage und Ausstattung als marktüblich anzusehen ist. Innerhalb des Vergleichswertverfahrens wird lediglich der Vermietungszustand mit einem Abschlag berücksichtigt. Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich bei der Wohnung nicht um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, sodass zur Ableitung des Verkehrswertes zur Berücksichtigung der erzielbaren Miete auf den Ertragswert abzustellen ist, zur Ableitung des Verkehrswertes aus den Wertermittlungsverfahren bleibt der Vergleichswert deshalb unberücksichtigt.

Durch den erheblichen Anstieg der Baufinanzierungszinsen seit etwa Mitte des Jahres 2022 und einer anhaltend hohen Inflation sowie damit verbunden einer allgemeinen Verunsicherung durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Nachfrage nach Immobilien deutlich zurückgegangen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal ist die Anzahl der beurkundeten Verträge von Quartal zu Quartal des Jahres 2022 konstant gefallen. Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht enthaltenen Marktdaten sind deshalb nicht aussagekräftig. Zur Berücksichtigung der veränderten Marktlage ist deshalb eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen. Nach einer deutschlandweiten Datenauswertung sind die Preise seit Mitte 2022 real um knapp 15 % eingebrochen, die Preise sinken weiter, jedoch weniger schnell.

Zur Berücksichtigung der geänderten Marktbedingungen und wegen des energetischen Zustands des Gebäudes, Ausstattung weitestgehend gemäß Baujahr, wird eine konjunkturelle Marktanpassung vorgenommen, dazu erfolgt ein Abschlag auf den ermittelten vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 15 %:

Vorläufiger Ertragswert als Verkehrswert	35.000,00 €	
Konjunkturelle Anpassung -15 % des Verkehrswertes	-5.250,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Erneuerung Gaskombitherme	<u>-5.000,00 €</u>	
Verkehrswert	24.750,00 €	rd. <u><u>25.000,00 €</u></u>

Der ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für den 6.481/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42103 Wuppertal, Gesundheitstraße 121,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss links gelegenen Wohnung, nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

Grundbuch:
Blatt 39725

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
332

Flurstück:
16

wird zum Wertermittlungstichtag 30.11.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung geschätzt auf rd.

25.000,00 €

in Worten: Fünfundzwanzigtausend 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, 06.12.2023

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

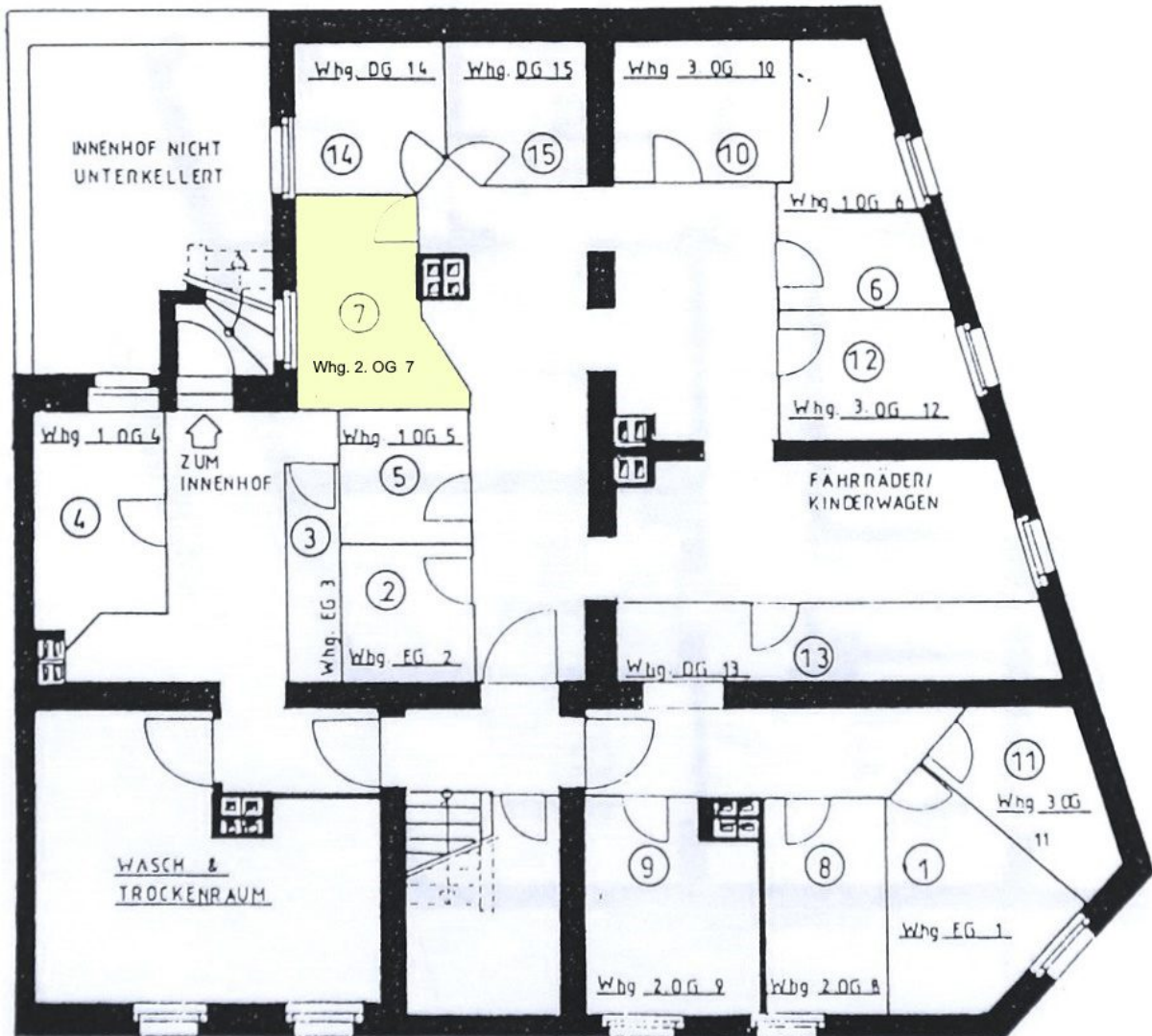
- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 03.12.2019 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (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 7**

Diele		2,43 m	x	1,27 m	=	3,09 m ²
Bad		1,65 m	x	3,00 m	=	4,95 m ²
Küche		3,47 m	x	4,47 m	=	15,51 m ²
	-	0,81 m	x	1,92 m	=	<u>1,56 m²</u>
					=	13,96 m ²
Wohnen/		6,42 m	x	3,75 m	=	24,08 m ²
Schlafen	+	1,40 m	x	0,365 m	=	0,51 m ²
	-	0,37 m	x	0,62 m	=	<u>0,23 m²</u>
					=	<u>24,36 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 7 gesamt						<u><u>46,35 m²</u></u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



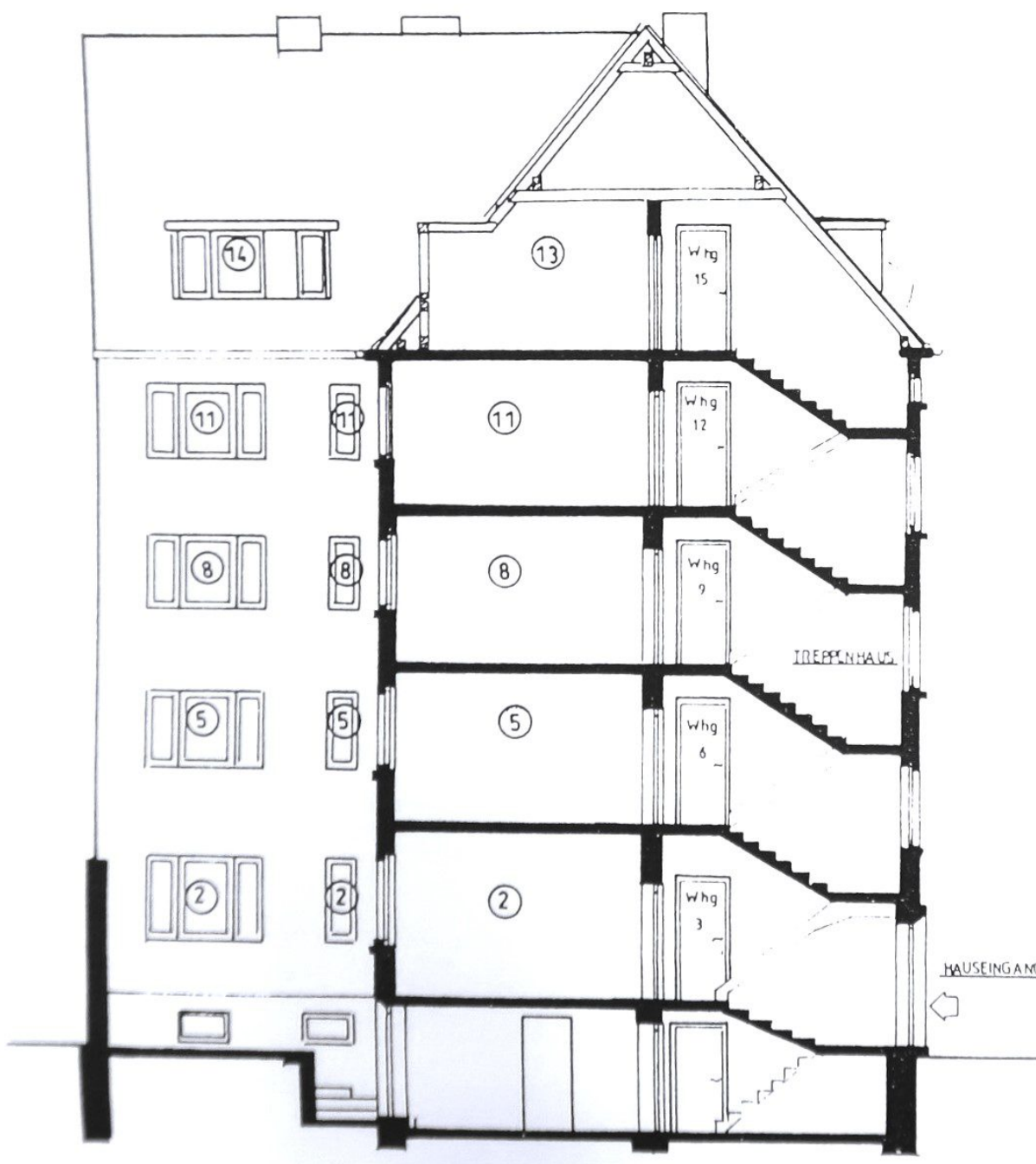
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss – Wohnung Nr. 7



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

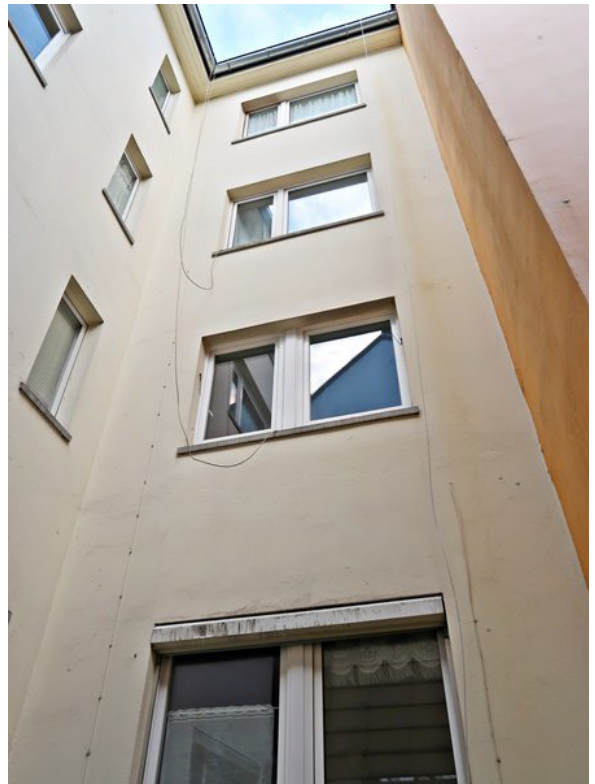
Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

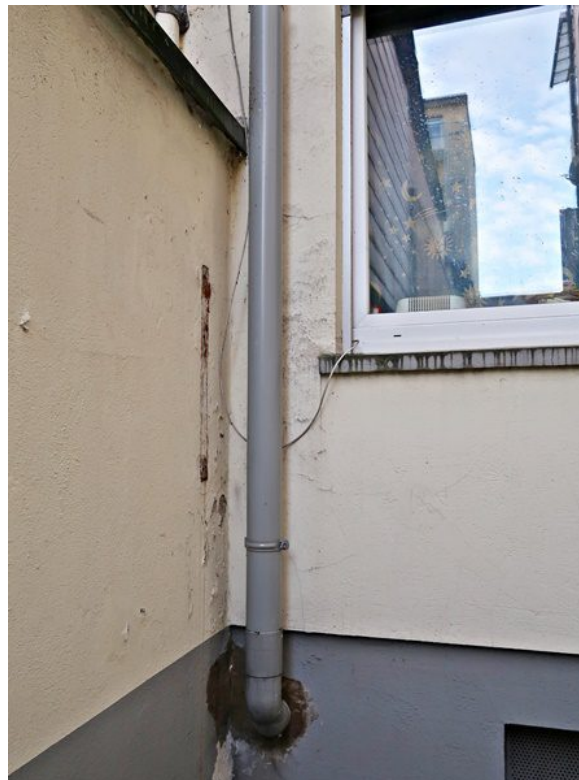
Anlage 6 – Fotodokumentation



Teilansicht hofseitige Fassadenfläche



Teilansicht hofseitige Fassadenfläche



Schäden an der Fassadenbeschichtung im Bereich des Fallrohrs



Hoffläche mit Feuchteanzeichen



Treppenhaus mit Hauseingangstür, Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur



Zugangstür zum Hof



Hausanschlussraum



Treppenhaus Erdgeschoss



Dachgeschoss



Treppenhaus 2. Obergeschoss mit Wohnungseingangstür



Elektronterverteilung