

Gereon Leuz

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

Datum: 06.05.2025

Az.: 2024-1693

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

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

über die Eigentumswohnung Nr. 47
in

42109 Wuppertal, Röttgen 151



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
27.03.2025 ermittelt mit

80.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer und Mieter.....	3
1.3	Verwalter	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	10
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.5	Vergleichswertverfahren	19
5	Verkehrswert.....	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Großwohnanlage
Objektadresse:	42109 Wuppertal, Röttgen 151
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 30334, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Fläche 13.451 m ²

1.2 Auftraggeber, Eigentümer und Mieter

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 58/24
	Auftrag vom 26.08.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt- (Grundbuchstand vom 20.08.2024)
	-Name hier nicht abgedruckt-
Mieter:	-Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Verwalter

WEG-Verwalter:	Abacus Immobilien Management GmbH & Co.KG Hofaue 75 42103 Wuppertal
----------------	---

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	27.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des

Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und der Wohnung war nicht möglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwertauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft
- Energieausweis
- Wohngeldabrechnung 2022
- Wirtschaftsplan 2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021, 2022, 2023
- Rücklagenstand zum 31.12.2024

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Nutzer oder dem Eigentümer der zu bewertenden Eigentumswohnung einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers vom 30.01.2025 wurde daher am 27.03.2025 um 17:00 Uhr ein Ortsbesichtigungstermin durchgeführt. Das Gebäude und die Wohnung konnten in diesem Termin nicht betreten werden. In diesem Wertgutachten wird unterstellt, dass sich die Wohnung in einem zeitgemäßen Ausbauzustand und Ausstattungsstandard befindet. Hierauf stellen auch die Wertansätze im Ertragswert- und Vergleichsverfahren ab. Da jedoch nicht gesagt werden kann, in welchem Zustand sich die Wohnung tatsächlich befindet, wird ein Risikoabschlag für eventuell notwendige Renovierungsarbeiten vorgenommen. Dieser Risikoabschlag beläuft sich der Höhe nach auf 20 % des ermittelten vorläufigen Ertragswertes.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.
Ort und Einwohnerzahl:	Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es liegt etwa in der geografischen Mitte des Raumes Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südwestlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Wuppertal gehört mit seinen ca. 366.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.
überörtliche Anbindung: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Remscheid, Solingen, Essen <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46–Autobahnzufahrt Wuppertal–Elberfeld <u>Bahnhof:</u> Hbf. Wuppertal–Elberfeld Bahnhof Wuppertal–Barmen <u>Bundesstraßen:</u> B 7 Wuppertal–Schwelm <u>Flughafen:</u> Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<ul style="list-style-type: none">• Ortsteil Wuppertal-Uellendahl• die Entfernung zum Zentrum von Uellendahl beträgt ca. 1 km• Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung• öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe• das Stadtzentrum von Wuppertal-Elberfeld
--	--

- sowie Wuppertal-Barmen mit der Stadtverwaltung liegen beide ca. in 4,5 km Entfernung
- mittlere Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, in den Erdgeschossen oftmals mit Läden, Gewerbe, geprägt durch Hochhausbebauung (EKZ – Röttgen)

Beeinträchtigungen: Beim Ortstermin wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 120 m an der Hans-Böckler-Straße
ca. 215 m an der Straße Röttgen

mittlere Tiefe:

ca. 90 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 1801: 13.451 m²

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnsammelstraße

- Straßenausbau:
- voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
 - Gehwege beiderseitig vorhanden
 - Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
- elektrischer Strom
 - Wasser
 - Fernwärmeanschluss
 - Telefon
 - Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: • tlw. geringfügige Grenzbebauung des EKZ-

Röttgen an die öffentliche Straße

- überwiegend keine Einfriedung

Baugrund, Grundwasser:

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

Altlasten: (vgl. Anlage 7)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 04.09.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Ertrags- und Vergleichswertermittlung ab.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Elberfeld, Blatt 30334, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1-4:

Jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft.

lfd. Nr. 5:

Dauernutzungsrecht an den im Tief- und Erdgeschoss gelegenen Räumen, die für das Hallenschwimmbad genutzt werden, für die Stadtgemeinde Wuppertal.

Anmerkung/Beurteilung:

Die eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten unter lfd. Nr. 1-4 dienen offenbar der Versorgung des Grundstücks, sie sind nicht wertmindernd.

Die unter lfd. Nr. 5 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Hallenbadnutzung durch die Stadt Wuppertal beeinflusst ebenfalls nicht den Wert und die Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnung.

Die Wertminderungen durch die im Grundbuch unter lfd. Nr. 1-5 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten betragen jeweils 0,00 €.

lfd. Nr. 13: Verfügungsbeschränkung des -Name hier nicht abgedruckt- gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Düsseldorf, 500 IN 132/21). Eingetragen am 15.03.2022.

lfd. Nr. 14: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 58/24). Eingetragen am 24.07.2024.

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Wohnungsbindung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 9)

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen, lastend auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 1801):

Baulast Nr. 594:

Sicherung einer Abstandsfläche zu Gunsten des Flurstücks 1790

Baulast Nr. 595:

Sicherung einer Abstandsfläche zu Gunsten des Flurstück 1789

Baulast Nr. 1035:

Sicherung von 35 Stellplätzen zu Gunsten des Flurstücks 1787

Anmerkung/Beurteilung:

Die eingetragenen Baulasten beeinflussen ebenfalls nicht den Wert und die Nutzung der zu bewertenden Eigentumswohnung.

Wohnungsbindung:

Die Wohnung ist nicht öffentlich gefördert.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 834 (Teilbereich MK1) folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet
XI = 11 Vollgeschosse
GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl)
g = geschlossene Bauweise

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 6) Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 04.09.2024/30.08.2024). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Einkaufszentrum (EKZ-Röttgen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Einkaufszentrum mit bis zu elf Etagen mit Wohnungen, Läden, Parkhaus, (ehemalige) Tankstelle und Hallenbad
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Energieausweis)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt vor. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 255,1 kWh/(m ² a). Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht Haus Nr. 151:	<ul style="list-style-type: none">• sechsgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach• Fassaden verschiefert, tlw. mit

- Betonfassadenplatten verkleidet
- tlw. Überdachungen der Fußwegeverbindungen zu den Nachbarhäusern

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nur Haus Nr. 151 gemäß Aufteilungsplänen:

Kellergeschoss:

Kellerräume, Toilettenanlage für Gaststätte

Erdgeschoss:

Gaststätte/Ladenlokal, Nebenräume Hallenbad

1. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

2. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

3. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

4. Obergeschoss:

zwei Wohnungen

5. Obergeschoss:

eine Wohnung

6. Obergeschoss:

eine Wohnung

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente

Keller:

Beton, Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbetondecken

Hauseingangsbereich:

- überdachter Eingangsbereich
- Eingangstür als pulverbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit großem Lichtausschnitt

- integrierte Klingelanlage

Dach:

Dachform:
Flachdach

Dachkonstruktion:
Stahlbeton

Dacheindeckung:
vermutlich Bitumenschweißbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Heizung:	Fernwärmeheizung (laut Energieausweis)
Modernisierung:	Das Gebäude und die Wohnung konnten nicht von innen besichtigt werden, zu der vorhandenen Ausstattung und vorgenommenen Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden.
Warmwasserversorgung:	über Elektrodurchlauferhitzer (laut Energieausweis)

3.2.5 Wohnung Nr. 47

Wohnfläche/Raumaufteilung:	Die Wohnung verfügt gemäß vorliegenden Aufteilungsplänen über <ul style="list-style-type: none">• Diele• Küche• Schlafzimmer• Bad• Gästetoilette• Wohnzimmer• Kinderzimmer• Loggia
Ausstattung:	mit einer Wohnfläche von 76,05 m ² . Über die Ausstattung und den Ausbauzustand der Wohnung kann keine Aussage getroffen werden, eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer/Mieter nicht ermöglicht.

Grundrissgestaltung: gemäß Aufteilungsplan zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile und Einrichtungen:

- Loggien
- Personenaufzug
- Hallenbad

Besonnung und Belichtung: vermutlich ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach äußerem Anschein zufriedenstellend, macht aber durch diverse Leerstände in den gewerblichen EG-Einheiten einen leicht vernachlässigten Eindruck.

3.2.7 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte: Mit dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte verbunden.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigter Innenhofbereich
- Treppenanlagen/Sitzbänke
- Zierbepflanzungen/Pflanzkübel

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 73,07/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42109 Wuppertal, Röttgen 151, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Röttgen 151 im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet nebst Kellerraum, zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal- Elberfeld	30334	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	5	1801	13.451 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Aktuelle, direkte Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl liegen für diese Bewertung nicht vor. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Zur Plausibilisierung wird ein Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt 255,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	13.451 m ²

Der Bodenrichtwert beträgt 255,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Er ist als eigenständige Bodenrichtwertzone für das Bewertungsgrundstück (Flurstück 1801) wie folgt definiert und wird daher ohne Anpassungen angehalten:

I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	255,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.03.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	255,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	keine Angabe	13.451	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	255,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	255,00 €/m ²
Fläche	×	13.451 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	3.430.005,00 €
	rd.	<u>3.430.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 insgesamt 3.430.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 73,07/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert		3.430.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	73,07/10.000
anteiliger Bodenwert	=	25.063,01 €
	rd.	<u>25.100,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 25.100,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

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

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

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

4.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 1. OG links	76,05	7,00	532,35	6.388,20
Summe			76,05		532,35	6.388,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Über die tatsächliche Nettokaltmiete ist nichts bekannt geworden.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.388,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.528,25 €
jährlicher Reinertrag	=	4.859,95 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils) 3,50 % von 25.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	878,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.981,45 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Risikoabschlag)

Ertragswert des Wohnungseigentums

×	18,392
=	73.226,83 €
+	25.100,00 €
=	98.326,83 €
+	0,00 €
=	98.326,83 €
-	19.665,37 €
=	78.661,46 €
rd.	78.700,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen 76,05 m². Sie wurde vom Unterzeichner den Aufteilungsplänen entnommen. Eine Überprüfung und die Plausibilisierung vor Ort waren nicht möglich. Die Angaben/Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist gemäß § 27 Abs 1 ImmoWertV 2021 die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietpiegel 2024 der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und einer vermuteten durchschnittlichen Ausstattung abgeleitet. Die Wohnung ist vermietet, vom Eigentümer bzw. Insolvenzverwalter wurden keine Angaben über die tatsächliche Miethöhe gemacht. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

In Anlehnung an die Punktrastermethode nach „ImmoWertV 2021“ zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer von modernisierten Wohngebäuden wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren beigemessen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.049,49
Mietausfallwagnis	2,00	----	127,76
Summe			1.528,25

Die tatsächlichen Verwaltungskosten betragen gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 309,73 € für das Jahr 2024, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2.092,10 € (Anteil der Wohnung).

Die tatsächlich vorhandene Erhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt (nur Wohnungen) betrug zum 31.12.2024 nach den vorliegenden Verwaltungsunterlagen 635.591,96 €.

Die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen betragen für 2024 gemäß Wirtschaftsplan 456,00 €. Die Heizkosten sind darin nicht enthalten.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen zwischen 0,5 % und 6,6 % bei einem Mittelwert von 2,9 %.

Die Wohnung befindet sich in einer Großwohnanlage, welche höhere Vermietungsrisiken birgt. Auch die Geschäftslage im EKZ Röttgen ist seit Jahren sehr schwierig und bezüglich der vorhandenen gewerblichen Einzelhandelsflächen von sehr hohen Leerständen geprägt. Dies wirkt sich auch auf die Attraktivität der Wohnungen aus. Für das Bewertungsobjekt ist unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von 3,5 % als angemessen zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG

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

Das Gebäude und die Wohnung konnten nicht von innen besichtigt werden. Es wird daher wegen des ungewissen Ausbauzustands der Wohnung ein Risikoabschlag in Höhe von 20 % vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

4.5 Vergleichswertverfahren

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden,

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

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

Für die Analyse standen 1.618 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen¹ zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt	2022-2024	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	160 €/m ² bis 470 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1800 bis 2020	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 210 m ²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausstattung	durchschnittlich	

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.430,00 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 10.

1.430,00 €/m² x 76,05 m² Wohnfläche = 108.751,50 € rd. **109.000,00 €**

Hinweise:

Aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 10 ein Wert in Höhe von 110.000,00 € ausgewiesen.

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Wuppertal-Uellendahl im 1. Obergeschoss einer Großwohnanlage (EKZ-Röttgen). Die Wohnlage ist als mittlere Lage einzustufen. Das EKZ-Röttgen ist seit vielen Jahren geprägt durch

- zu kleine, nicht mehr rentable Verkaufsflächen
- nicht mehr zeitgemäßer (Beton)-Architektur aus den 1970er Jahren
- Unsicherheit/Zurückhaltung potentieller Erwerber wegen möglicher erheblicher Sanierungsmaßnahmen am Gesamtobjekt die zu Sonderumlagen führen könnten
- zunehmende Leerstände im Objekt
- fehlende Ankermieter im gewerblichen Bereich
- einem deutlichen Attraktivitätsverlust.

Dies wirkt sich insbesondere auf die Nachfrage und den Preis der Gewerbeeinheiten aus, aber auch auf die Wohnungen im Gebäudeensemble. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 78.700,00 € ermittelt, der Vergleichswert – ohne Risikoabschlag – mit 109.000,00 €. Dieser wurde allerdings aus den statistischen Erhebungen des Gutachterausschusses abgeleitet und nicht aus konkreten Vergleichskaufpreisen. Er hat insofern nur eine geringere Aussagefähigkeit.

Der Verkehrswert für den 73,07/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42109 Wuppertal, Röttgen 151, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Röttgen 151 im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet nebst Kellerraum, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal- Elberfeld	30334	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Elberfeld	5	1801

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Ertragswertes mit

80.000,00 €
in Worten: achtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Wuppertal, 06.05.2025

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

Blatt 2 „Wohnungen“; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

-in der jeweils gültigen Fassung-

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wuppertal mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 8: Teilungserklärung
- Anlage 9: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW



Südansicht



Nordansicht



Zugang zu Haus Nr. 151



Haustüre