



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

21.11.2025

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 23/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 72,
Flurstück 148, Gebäude- und Freifläche, Höfen 86, 88, 90, 90A, 92, 94, 96,
in 42277 Wuppertal,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,
im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 76/25
Art der Liegenschaft:	Garage in einem Garagenhof
Verkehrswert:	7.500,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	14
6. Verkehrswertermittlung	15
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2. Bodenwertermittlung	16
6.3. Ertragswertermittlung	17
6.4. Überschlägige Vergleichswertermittlung	20
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
7. Verkehrswert	22
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	24
9. Anlagen	25
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	25
Anlage 2 – Bauzeichnungen	26
Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	28
Anlage 4 – Auszüge aus den Teilungserklärungen	29
Anlage 5 – Fotodokumentation	30

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 07.07.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentumsrechts in der Gemarkung Barmen

Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 20844,

23/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 72, Flurstück 148, Gebäude- und Freifläche, Höfen 86, 88, 90, 90A, 92, 94, 96,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.10.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Pkw-Garage in einem Garagenhof

23/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 72, Flurstück 148, Gebäude- und Freifläche, Höfen 86, 88, 90, 90A, 92, 94, 96, 42277 Wuppertal,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet

Grundstücksfläche: 3.399 m² Bodenwert anteilig: 1.400,00 €

Hauptnutzung	Miete	
	nachhaltig	tatsächlich
Stellplatz	60,00 €	. / .

Baujahr: Nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre
 Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 5,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 45,00 €
 Instandhaltung: rd. 100,00 €
 Mietausfallwagnis: rd. 10,00 €

Jahresrohertrag: rd. 700,00 € Jahresreinertrag: rd. 560,00 €

Überschlägiger Vergleichswert: 7.500,00 € Ertragswert: 7.500,00 €

Verkehrswert: 7.500,00 € Wertermittlungstichtag: 20.10.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht: Wertminderung pauschal 10,00 €

Grunddienstbarkeit als Wegerecht: Wertminderung pauschal 10,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 21.07.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.08.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.08.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 21.07.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 20844
vom 06.06.2025

Teilungserklärung vom 02.04.1990

Änderung der Teilungserklärung vom 18.05.1990

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 20.10.2025

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Garage war zum Ortstermin nicht möglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil 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:	Ortsteil Barmen, nordöstlich des Stadtzentrums von Wuppertal.
-------	---

Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Höfen ist in diesem Bereich eine Durchgangsstraße, qualifiziert als Bundesstraße B 7, in diesem Abschnitt 4-spurig ausgebaut.
-----------------------------	--

Die zu bewertende Garage ist Bestandteil eines Garagenhofes auf der rückseitig gelegenen Fläche des mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks.

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 72
Flurstück 148

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 3.399 m²

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Höfen als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, ausgewiesene Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für die Straße Höfen ein Erschließungsbeitrag für die öffentliche Straße im betroffenen Bereich nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht mehr zu erwarten.</p>
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück Höfen 86-96 Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen zur Zeit nicht bekannt, vergleiche dazu auch Anlage 3.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 20844

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten: Bestandsverzeichnis 2/1
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Barmen Flur 72, Flurstück 86

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Barmen Flur 72, Flurstück 81 und Langerfeld Flur 464, Flurstücke 86, 87, 158, 161, 162, 159, 160

Lfd. Nr. 2:

Je eine Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer Gemarkung Langerfeld Flur 464, Flurstück 209

Die übrigen Eintragungen sind nicht werterheblich.

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind zu Gunsten bzw. zu Lasten des Grundstücks Höfen 86 bis 96 die folgenden Baulasten eingetragen:

Abstandsflächenbaulast

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ist auf dem östlich angrenzenden Grundstück eine Abstandsflächenbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, eine Teilfläche von 36 m² zu Gunsten des Grundstücks Höfen 86-96 von baulichen Anlagen dauernd freizuhalten.

Anbaubaulast zu Lasten Flur 464, Flurstück 209

Verpflichtung zur Gestattung der Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze sowie bei einer eigenen Bebauung daran anzubauen und die äußere Gestaltung der Nachbarbebauung anzupassen.

Abstandsflächenbaulast

Zu Gunsten des Flurstücks 148, Bewertungsgrundstück, und zu Lasten des südlich angrenzenden Flurstücks 209 eine Abstandsflächenbaulast mit der Verpflichtung, eine ca. 12 m² große Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze von baulichen Anlagen dauernd freizuhalten und diese Fläche auf die geltende Abstandsfläche anrechnen zu lassen.

Zufahrt/Zugang

Zu Lasten des Grundstücks Höfen 86-96 eine Zuwegungsbaulast zu Gunsten des südlich angrenzenden Flurstücks 209 mit der Verpflichtung diese von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen dauernd freizuhalten, sodass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungswagen jederzeit möglich ist und der Verkehr der begünstigten Grundstücke abgewickelt werden kann.

Zufahrt/Zugang

Verpflichtung, die Zufahrt zu Gunsten des Grundstücks Höfen 84A und hinter 92 von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen dauernd freizuhalten, sodass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungswagen jederzeit möglich ist und der den begünstigten Grundstücken dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

Zufahrt/Zugang

Verpflichtung, die Zufahrt zu Gunsten des Grundstücks Höfen hinter 92 von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen dauernd freizuhalten, sodass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungswagen jederzeit möglich ist und der dem begünstigten Grundstück dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

Denkmalschutz: Besteht nicht

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde 1990 die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohn- und Teileigentum bescheinigt.

Teilungserklärung: Laut Teilungserklärung sind zur Wohnungseigentümergeinschaft zugehörig ein Gebäudekomplex mit 52 Wohnungen und 28 nicht zu Wohnzwecken dienenden Teileigentumseinheiten (Garagen), die eine Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bilden.

Zum Sondereigentum, hier insbesondere betreffend die Garagen, gehören demnach:

Fußbodenbelag und Deckenputz, Wandputz, nicht tragende Zwischenwände;
die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Wohnungseigentümer und Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage, jetzt Erhaltungsrücklage, für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

In der Eigentümerversammlung entfällt auf je 1/1.000 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 den Ortsterminen 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 auf gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Garage in einer Reihengaragenanlage auf einem Garagenhof.

Art des Gebäudes: Garage

Baujahr: Nicht bekannt

Rohbau: Massive Bauweise
Flachdach
Schwingtor aus Stahlblech

Über die Ausstattung der Garage war nichts bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

5.2. 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 keine 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.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung, es war lediglich eine Außenbesichtigung möglich, ist die Reihengaragenanlage und auch die zu bewertende Garage in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

An dem Schwingtor sind im unteren Bereich Verfärbungen vorhanden.

Über den übrigen baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

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.

Garagen bzw. Stellplätze werden zur Miete angeboten, es wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer marktüblichen Miete durchgeführt.

Als zusätzliches Verfahren wird eine überschlägige Vergleichswertermittlung auf der Grundlage der veröffentlichten Daten des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal 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

Der Garagenhof liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert für Gewerbe/Industrie/Sondergebiete ausgewiesen ist. Der Garagenhof ist Bestandteil einer Wohnbebauung, angrenzend an die Straße Höfen. Es wird deshalb der Bodenrichtwert der östlich gelegenen Zone herangezogen, der zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen ist mit **180,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	3.399 m ²	
Bodenrichtwert	180,00 €/m ²	
Bodenwert	611.820,00 €	rd. <u>612.000,00 €</u>

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

Der Bodenwertanteil wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	612.000,00 €	
Miteigentumsanteil	23 / 10.000	
Bodenwert anteilig	1.407,60 €	rd. <u>1.400,00 €</u>

6.3. 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

Zur Gutachtenerstellung war nicht bekannt, ob die Garage derzeit vermietet ist. Zur Ermittlung des Ertragswertes wird deshalb die marktübliche Miete ermittelt. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat eine Mietübersicht für Garagen und Stellplätze im aktuellen Grundstücksmarktbericht ausgewiesen. Für Garagen mit Lage außerhalb der Innenstädte wurde demnach ein Mittelwert von 55,00 € bei einer Spanne von 35,00 € bis 100,00 € ermittelt.

Für die Höhe der erzielbaren Miete ist das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum der unmittelbaren Umgebung zu berücksichtigen. Entlang der Straße Höfen sind Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen. Zu berücksichtigen ist jedoch die angrenzende Wohnbebauung, Mehrfamilienhäuser der Wohnungseigentümergeinschaft, insgesamt 7 Gebäude mit gemäß Teilungserklärung 52 Wohnungen, sodass nach sachverständiger Einschätzung hier eine entsprechende Nachfrage nach Pkw-Garagen vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale erfolgt die Einordnung im unteren Bereich der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Mietspanne mit 60,00 € monatlich.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 45,00 € jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 104,00 € jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr der Reihengaragenanlage war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 50 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der einfachen Bauweise und des Gebäudealters auf 20 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten wegen einer nicht ausreichenden Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Garage in einer Reihengaragenanlage innerhalb eines Garagenhofs.

Unter Berücksichtigung der Mehrfamilienhäuser in der unmittelbaren Umgebung, aber auch der einfachen Lage, wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 5,0 %.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Garage	60,00 €	
		gesamt per anno	720,00 €
Verwaltungskosten	45,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	104,00 € per anno		
Mietausfallwagnis	2% des Jahresrohertrags		<u>-163,40 €</u>
Reinertrag			556,60 €
Verzinsung des Bodenwertes			
	Bodenwert anteilig	1.400,00 €	
	Liegenschaftszinssatz	5,0%	<u>-70,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen			486,60 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz 5,0% und RND 20 Jahren		12,462	
Ertragswert der baulichen Anlagen			6.064,01 €
zzgl. Bodenwertanteil			<u>1.400,00 €</u>
Ertragswert		7.464,01 €	rd. <u><u>7.500,00 €</u></u>

6.4. Überschlägige Vergleichswertermittlung

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Kauffälle von Garagen aus dem Kauffall Wiederverkauf ausgewertet und aus Kauffällen des Jahres 2024 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 11.000,00 € ermittelt. Der Auswertung lagen 136 Kauffälle zugrunde, dabei wurde eine Spanne von 2.700,00 € bis 24.000,00 € je Garage ermittelt.

Auch hier sind die Merkmale des Bewertungsobjektes, Lage, Ausstattung, für die überschlägige Vergleichswertermittlung zu berücksichtigen:

- für die Wertermittlung angenommen einfache Ausstattung;
- einfache Lage, Hoffläche einer Mehrfamilienhausbebauung.

Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale des Bewertungsobjekts wird der überschlägige Vergleichswert geschätzt auf **7.500,00 €**.

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert zu bewerten sind, vgl. Ziffer 8..

Zu Lasten des Grundstücks Höfen 86-96 sind Baulasten eingetragen, die nach sachverständiger Einschätzung keine Auswirkungen auf die Bewertung der hier gegenständlichen Garage haben.

Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage betrug gemäß Abrechnung des WEG-Verwalters zum 31.12.2024 für die gesamte Wohnungseigentumsanlage rd. 86.000,00 €.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß Abrechnung der WEG-Verwaltung betragen die jährlich zu zahlenden Bewirtschaftungskosten im Jahr 2024 für die Garage rd. 155,00 €. Die Zahlungen zur Erhaltungsrücklage sind in diesem Betrag enthalten.

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt ist im Bestandsverzeichnis eine Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Barmen Flur 72 Flurstück 86 eingetragen. Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen haben sich die Flurstücksbezeichnungen zwischenzeitlich geändert, die Grunddienstbarkeit wurde zu Lasten des Flurstücks laut aktueller Bezeichnung 237 mit Lage südwestlich des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Da auf dem Flurstück 148, auf dem auch der Garagenhof gelegen ist, eine eigene Zufahrt von der Straße Höfen besteht, ist für die zu bewertende Garage ein Werteinfluss damit nicht verbunden.

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 Stellplätzen 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 Ergebnisse erzielt.

Der überschlägige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 7.500,00 €.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 7.500,00 €.

Der Verkehrswert für den 23/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Höfen 86, 88, 90, 90A, 92, 94, 96 in 42277 Wuppertal,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch: Blatt 20844	Gemarkung: Barmen	Flur: 72	Flurstück: 148
--	----------------------	-------------	-------------------

wird zum Wertermittlungstichtag 20.10.2025 geschätzt auf rd.

7.500,00 €

in Worten: Siebentausendfünfhundert 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, 21.11.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Barmen, Flur 72, Flurstück 81 und Langerfeld, Flur 464, Flurstücke 86, 87, 158, 161, 162, 159, 160
Die Eintragungsbewilligung lag dazu nicht vor.

Die Flurstücksbezeichnungen haben sich zwischenzeitlich geändert. Begünstigt sind demnach an das Flurstück 148 angrenzende Grundstücke. Eine Beeinträchtigung ist damit für die zu bewertende Garage nicht verbunden. Zur Berücksichtigung der vorhandenen Eintragung erfolgt eine Wertminderung in Höhe von **10,00 €.**

Lfd. Nr. 2

Je eine Grunddienstbarkeit – Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer Gemarkung Langerfeld, Flur 464, Flurstück 209

Das Flurstück 209 grenzt südlich an das Grundstück Höfen 86-96, die Grunddienstbarkeit sichert die Zuwegung zu dem begünstigten Flurstück.

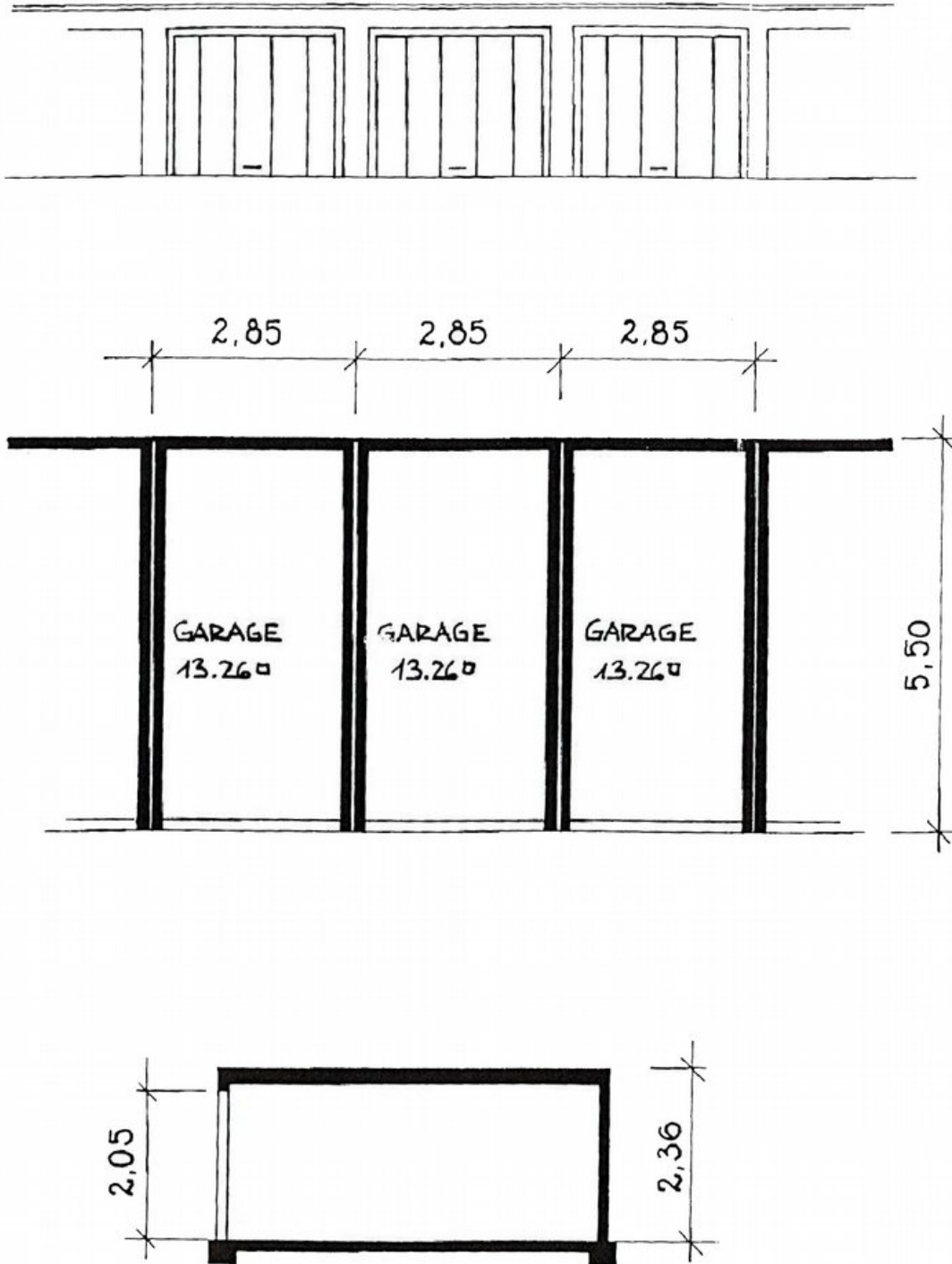
Eine Beeinträchtigung ist damit für die zu bewertende Garage nicht verbunden. Zur Berücksichtigung der vorhandenen Eintragung erfolgt eine Wertminderung in Höhe von **10,00 €.**

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (5) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Ansicht, Grundriss und Schnitt Garage



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 4 – Auszüge aus den Teilungserklärungen

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Zufahrt von der Straße Höfen



Zufahrt von der Straße Höfen



Garagenhof



Reihengaragenanlage



Reihengaragenanlage



Ansicht Garage Nr. 73



Garagenhof mit Reihengaragenanlage