



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

12.11.2025

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 48/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in
42287 Wuppertal, Eschensiepen 39, 41,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Eschensiepen 41
im Souterrain links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Souterrain,
im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 77/25
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	62.000,00 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	19
6.4. Ertragswertermittlung	21
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7. Verkehrswert	25
8. Anlagen	27
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	27
Anlage 2 – Massenberechnungen	28
Anlage 3 – Bauzeichnungen	29
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	31
Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung	32
Anlage 6 – Fotodokumentation	33

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 07.07.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Ronsdorf Blatt 4776

48/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal gelegenen Grundstück in 42287 Wuppertal, Eschensiepen 39, 41,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Eschensiepen 41 im Souterrain links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Souterrain, 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 20.10.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

48/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
42287 Wuppertal, Eschensiepen 39, 41,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Eschensiepen 41 im Souterrain links ge-
legenen Wohnung nebst Kellerraum im Souterrain, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet,

Grundstücksfläche: 1.066 m²

Bodenwert anteilig: rd. 14.00,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	41 m ²	341,12 €	500,00 €

Baujahr: ca. 1973

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltung: rd. 570,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 €

Jahresreinertrag: rd. 3.000,00 €

Vorläufiger
Vergleichswert: 62.000,00 €

Vorläufiger
Ertragswert: 63.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Erschließungsbeitragspflicht -500,00 €

Verkehrswert: 62.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 20.10.2025

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 18.07.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.08.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 04.08.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
17.07.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Ronsdorf Blatt 4776
vom 06.06.2025

Teilungserklärung vom 25.10.1982
Änderung der Teilungserklärung vom 14.10.1992

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 20.10.2025

Hinweis:

Zur Ortsbesichtigung war lediglich das Mehrfamilienhaus Eschensiepen 41, in der die zu bewertende Wohnung liegt, zugänglich.
Im Keller konnten lediglich der zur der Wohnung zugehörige Abstellraum und die Gemeinschaftsräume, hier Flure, besichtigt werden.
Die rückseitige Grundstücksfläche war lediglich eingeschränkt zugänglich, sodass die rückseitige Fassadenfläche nicht vollständig besichtigt werden konnte.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind zwei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der zugehörigen Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Ronsdorf
Flur 4
Flurstücke 1794, 1796

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, trapezförmig

Länge der Straßenfront: ca. 37 m

Grundstücksgröße:	Flurstück 1794	36 m ²
	Flurstück 1796	<u>1.030 m²</u>
	Gesamt:	1.066 m ²

Topografie: Hanglage, nach Südwesten, zur rückseitigen Grundstücksgrenze und zum angrenzenden Wupper-Ufer stark abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

- Straßenart:** Straße Eschensiepen als öffentliche Straßenfläche
Vollständig ausgebaut
Parkmöglichkeiten im Straßenraum
- Erschließungsbeiträge:** Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, unterliegt das Grundstück noch der Erschließungsbeitragspflicht, die Straße ist in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt.
Wann und welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann zurzeit nicht gesagt werden.
- Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht mehr zu erwarten.
- Versorgungsleitungen:** Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
- Bodenverhältnisse:** Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen für das Grundstück Eschensiepen 39, 41 zur Zeit nicht bekannt, ein Verdacht auf Bodenbelastungen liegt vor, vgl. Anlage 4.
Demnach ist das Grundstück als altlastverdächtige Fläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Der Verdacht bezieht sich demnach auf eine Altablagerung mit gewerblicher Nachfolgenutzung und verfüllter Wupperrauhe. Bodenuntersuchungen liegen hier jedoch nur aus dem Bereich des gewerblich genutzten Gebietes vor, konkrete Kenntnisse oder Untersuchungsergebnisse zu dem Grundstück Eschensiepen 39, 41 liegen jedoch nicht vor.
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Ronsdorf Blatt 4776

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

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

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt, die Akte lag in digitaler Form vor. Demnach wurde 1971 eine Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Wohngebäuden und 7 Stellplätzen erteilt. 1973 erfolgte die Schlussabnahme.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 25.10.1982 besteht die Wohnungseigentümergeinschaft aus den Mehrfamilienhäusern Eschensiepen 39 und Eschensiepen 41 mit insgesamt 13 Wohnungen. Zugehörig sind außerdem 7 Stellplätze als Teileigentum.

In dem Mehrfamilienhaus Eschensiepen 41, in der die zu bewertende Wohnung liegt, sind insgesamt 7 Wohnungen vorhanden.

In der Wohnungseigentümerversammlung hat ein Eigentümer mit mehreren Wohnungseigentumsrechten grundsätzlich so viele Stimmen wie er Eigentumsrechte besitzt.

Auszüge aus der Teilungserklärung sind in Anlage 5 enthalten.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden.

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 13 Wohnungen.

Nachfolgend wird das Gebäude Eschensiepen 41, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, beschrieben, das Mehrfamilienhaus Eschensiepen 39 war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus
Teilweise ausgebautes Dachgeschoss
Satteldach
Unterkellert

Anzahl der Wohneinheiten: Laut Teilungserklärung 7 Wohnungen

Baujahr: ca. 1973

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus:	Hauseingangstür als Holzwerkstoffelement, Seitenteil aus Glasbausteinen, integrierte Briefkasten- und Klingelanlage Böden und Belag der Stufen aus Betonwerkstein Treppenlauf massiv Wandflächen mit Strukturputz, Decken mit Verputz und Anstrich Fenster aus Glasbausteinen
--------------	---

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Überwiegend Kalkzementputz
Decken:	Unbehandelt
Türen:	Zugangstüren vom Treppenhaus als Stahltüren, zu den Abstellräumen als einfache Holzlattenkonstruktion

Außenanlagen:

Hauszuwegung mit Waschbetonplatten befestigt, Stellplätze mit Asphaltfeinbeton
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Gehölzbestand, Rasenflächen

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 liegt im Souterrain links des Mehrfamilienhauses Eschensiepen 41 und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Kochnische, Flur, Abstellraum, Bad und Balkon.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Grundrissgestaltung: Alle zur Wohnung zugehörigen Räume sind über den Flur zugänglich, der Balkon vom Wohn-/Schlafraum.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Wohn-/Schlafraum:	24,0 m ²	Gartenseite, Nordosten
Kochnische:	3,5 m ²	Gartenseite, Nordwesten
Bad:	5,0 m ²	innenliegend
Flur:	4,0 m ²	innenliegend
Abstellraum:	1,0 m ²	innenliegend
Balkon (Grundfläche):	7,0 m ²	Gartenseite, Nordosten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 41 m².

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Rollläden

Böden: Bad mit Natursteinfliesen, ansonsten Steinzeugfliesen

Wände: Bad umlaufend überwiegend raumhoch mit großformatigem Wandfliesenbelag, Flur teilweise mit Klinkerriemchen, teilweise mit Strukturputz und Anstrich, Wohn-/Schlafraum teilweise mit Klinkerriemchen, überwiegend mit Verputz und Anstrich, Kochnische mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, ansonsten mit Verputz und Anstrich

Decken: Verputz und Anstrich, im Flur und Bad mit Einbauleuchten

Türen: Wohnungseingangstür als einfache Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Holzzarge, zur Küche als Holzwerkstoff-Schiebetür mit großflächiger Glasfüllung, ansonsten als Holzwerkstoff-Kassetten Türen mit Holzzargen

Installationen:

Heizung: Über Holzpellettheizung mit Standort im Heizungsraum Kellergeschoss des Hauses Eschensiepen 39
Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern

Sanitär: Bad mit Eckeinbauwanne, Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

Elektro: Einfache 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 war zum Ortstermin, soweit einsehbar, in einem insgesamt guten bis befriedigenden baulichen Zustand. Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden, es sind die üblichen Gebrauchsspuren vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten baulichen Zustand, Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Es wurden bereits Modernisierungen wie folgt durchgeführt:

- Erneuerung der Ausstattung Bad;
- Erneuerung der Fenster;
- Erneuerung der Bodenbeläge:

Wann diese Modernisierungen durchgeführt wurden, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Ausstattung ist insgesamt 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 bzw. der tatsächlich vereinbarten Miete durchgeführt.

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

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Die Liegenschaft Eschensiepen 39, 41 liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von

265,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	– 800 m ²
Zahl der oberirdischen Geschosse	– I-II
Erschließungsbeitragsfrei	

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstücksfläche von 800 m² angegeben, das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 1.066 m². Das typische Richtwertgrundstück ist mit 1- bis 2-geschossiger Bebauung angegeben, auf dem zu bewertenden Grundstück sind zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden, wegen der besseren baulichen Ausnutzung bleibt die abweichende Grundstücksfläche unberücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	1.066 m ²
Bodenrichtwert	265,00 €/m ²

Bodenwert	282.490,00 €	rd. <u>282.000,00 €</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	282.000,00 €	
Miteigentumsanteil	48 / 1.000	
Bodenwert anteilig	13.536,00 €	rd. <u>14.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, differenziert nach den Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt. Die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.650,00 €/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. 41 m² und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Kochnische, Flur, Abstellraum, Bad und Balkon.

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

In dem Mehrfamilienhaus Eschensiepen 41 sind 7 Wohnungen vorhanden.

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

- **Alter des Gebäudes**
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1970 angegeben, gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Mehrfamilienhaus Eschensiepen 41 ca. 1973 errichtet. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungskoeffizient von 1,01 angenommen.
- **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 7 Wohnungen, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.
- **Geschosslage**
Das typische Vergleichsobjekt liegt im Erdgeschoss, die zu bewertende Wohnung im Souterrain, dafür sind Umrechnungskoeffizienten nicht ausgewiesen. Wegen der starken Hanglage des Grundstücks liegt das Souterrain rückseitig oberhalb des Geländes, eine Anpassung wird deshalb nicht vorgenommen.
- **Balkon**
Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon, zu der zu bewertenden Wohnung ist ebenfalls ein Balkon zugehörig, eine Anpassung ist nicht erforderlich.
- **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. 41 m², dazu wird gemäß Auswertung des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,87 angenommen.

- **Ausstattung**
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über eine teilweise gehobene Ausstattung, elektrisch betriebene Rollläden, Bad mit Natursteinfliesen, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,05 angenommen.
- **Vermietungszustand**
Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet. Bei einer Wohnfläche unter 50 m² ist dazu eine Anpassung nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,0.

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

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	41 m ²
Immobilienrichtwert		1.650,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Alter des Gebäudes	ca. 1973	1,01
Anzahl Wohnungen	7 Wohnungen	1,00
Geschosslage	Souterrain, ebenerdig	1,00
Balkon	vorhanden	1,00
Wohnfläche	42 m ²	0,87
Ausstattung	teilweise gehoben	1,05
Vermietung	vermietet	1,00

1.522,35 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 62.416,26 € rd. **62.000,00 €**

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 01.07.2025, die Nettokaltmiete ist vereinbart mit 500,00 € monatlich, das entspricht einer Miete von rd. 12,20 €/m² Wohnfläche.

Zur Überprüfung, inwieweit die tatsächlich vereinbarte Miete marktüblich und damit langfristig erzielbar ist wird der zum Stichtag der Wertermittlung aktuelle Mietspiegel für die Stadt Wuppertal 2024 herangezogen. Demnach ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 17,5 m² bis 50,0 m² und einem Baualtersbereich von 1961 bis 1977 ein Mittelwert von 7,12 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 6,05 €/m² bis 8,14 €/m² Wohnfläche angegeben.

Unter Berücksichtigung der teilweise überdurchschnittlichen Ausstattung, die durch die nachfolgenden Zuschläge nicht berücksichtigt wird, erfolgt die Einordnung im oberen Bereich der ausgewiesenen Spanne mit 8,00 €/m² Wohnfläche.

Für besondere Ausstattungsmerkmale können zudem Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

Hochwertiger Bodenbelag (hier Fliesen)	+ 0,11 €/m ²
Rollläden an allen Fenstern	+ 0,11 €/m ²
Baderneuerung	+ 0,10 €/m ²

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mietwert – Obergrenze			8,00 €/m ²	
Hochwertiger Bodenbelag (hier Fliesen)			0,11 €/m ²	
Rollläden an allen Fenstern			0,11 €/m ²	
Baderneuerung			0,10 €/m ²	
			<u>8,32 €/m²</u>	
Miete monatlich	41 m ²	x	8,32 €/m ²	341,12 €

Bewirtschaftungskosten

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

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

Das Mietausfallwagnis wird ebenfalls auf der o. g. Grundlage mit 2 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurde das Mehrfamilienhaus Eschensiepen 41 ca. 1973 errichtet. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 40 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet, aus Kauffällen des Jahres 2024 wurde ein Durchschnittswert von 2,9 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 6,6 % ermittelt. Der Auswertung lagen 99 Kauffälle zugrunde.

Das durchschnittliche Vergleichsobjekt ist mit einer Miete von 7,20 €/m² Wohnfläche, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 67 m² angegeben.

Die zu bewertende Wohnung weicht insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche deutlich von dem Durchschnittswert der o. g. Auswertung ab.

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

Das Mehrfamilienhaus Eschensiepen 41 liegt gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses und gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung in mittlerer Wohnlage.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig nicht zu erreichen.

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

Unter Berücksichtigung der Risiken aus der geringen Wohnungsgröße hinsichtlich der langfristigen Ertragsfähigkeit wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 4,0 %.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	41 m ² x 8,32 €/m ²	341,12 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno	4.093,44 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		420,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		565,80 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.067,67 €</u>
Reinertrag				3.025,77 €
Verzinsung des Bodenwertes				
Anteiliger Bodenwert			14.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			4,0%	<u>-560,00 €</u>
				2.465,77 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 40 Jahren		4,0%	19,793	
Ertragswert der baulichen Anlagen				48.805,01 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>14.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			62.805,01 € rd.	<u><u>63.000,00 €</u></u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt sind am Gemeinschaftseigentum lediglich die üblichen Gebrauchsspuren vorhanden, eine Wertminderung erfolgt nicht.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.3. sind Erschließungsbeiträge für die Straße Eschensiepen noch zu entrichten. Nach Auskunft der Stadt Wuppertal ist die Straße in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann seitens der Stadt Wuppertal nicht angegeben werden. Der hier ausgewiesene Bodenrichtwert ist vom Gutachterausschuss mit dem Beitragszustand „beitragsfrei“ angegeben. Die Beitragspflicht ist deshalb im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Da über Umfang und Zeitpunkt nichts bekannt ist, kann dafür lediglich eine pauschale Wertminderung vorgenommen werden, die sich hier insbesondere auch an dem Miteigentumsanteil der zu bewertenden Wohnung orientiert. Zur Berücksichtigung erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **500,00 €**.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen des Wohnungseigentumsverwalters wurden in 2025 insgesamt 5 Balkone erneuert, darunter auch der Balkon der zu bewertenden Wohnung. Die Kosten wurden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.08.2024 soll die Instandsetzung der linken Giebelseite von Haus 39 erfolgen, die Kosten gehen zu Lasten der Erhaltungsrücklage. Zudem wurde beschlossen, dass Angebote zum Austausch der Haustüranlagen eingeholt werden.

Gemäß Abrechnung der WEG-Verwaltung betragen 2024 die gesamten Hausgeldkosten für die zu bewertende Wohnung rd. 3.480,00 € einschließlich Heizkosten, rd. 290,00 € monatlich.

Die Erhaltungsrücklage für die beiden Mehrfamilienhäuser Eschensiepen 39 und 41 betrug am 31.12.2024 rd. 156.700,00 €.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024 wurden keine Beschlüsse gefasst, aus denen sich eine Sonderumlage für die Wohnung ergibt.

7. Verkehrswert

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

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

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

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

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Verkehrswerte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 62.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 63.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen:

Vorläufiger Vergleichswert	62.000,00 € x 50%	=	31.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	63.000,00 € x 50%	=	<u>31.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert			62.500,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Erschließungsbeitragspflicht			<u>-500,00 €</u>
Verkehrswert		rd.	<u>62.000,00 €</u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen ableitete Verkehrswert für den 48/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42287 Wuppertal, Eschensiepen 39, 41,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Eschensiepen 41 im Souterrain links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Souterrain, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet,

Grundbuch:
Blatt 4776

Gemarkung:
Ronsdorf

Flur:
4

Flurstücke:
1794, 1796

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 geschätzt auf rd.

62.000,00 €

in Worten: Zweiundsechzigtausend 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, 12.11.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

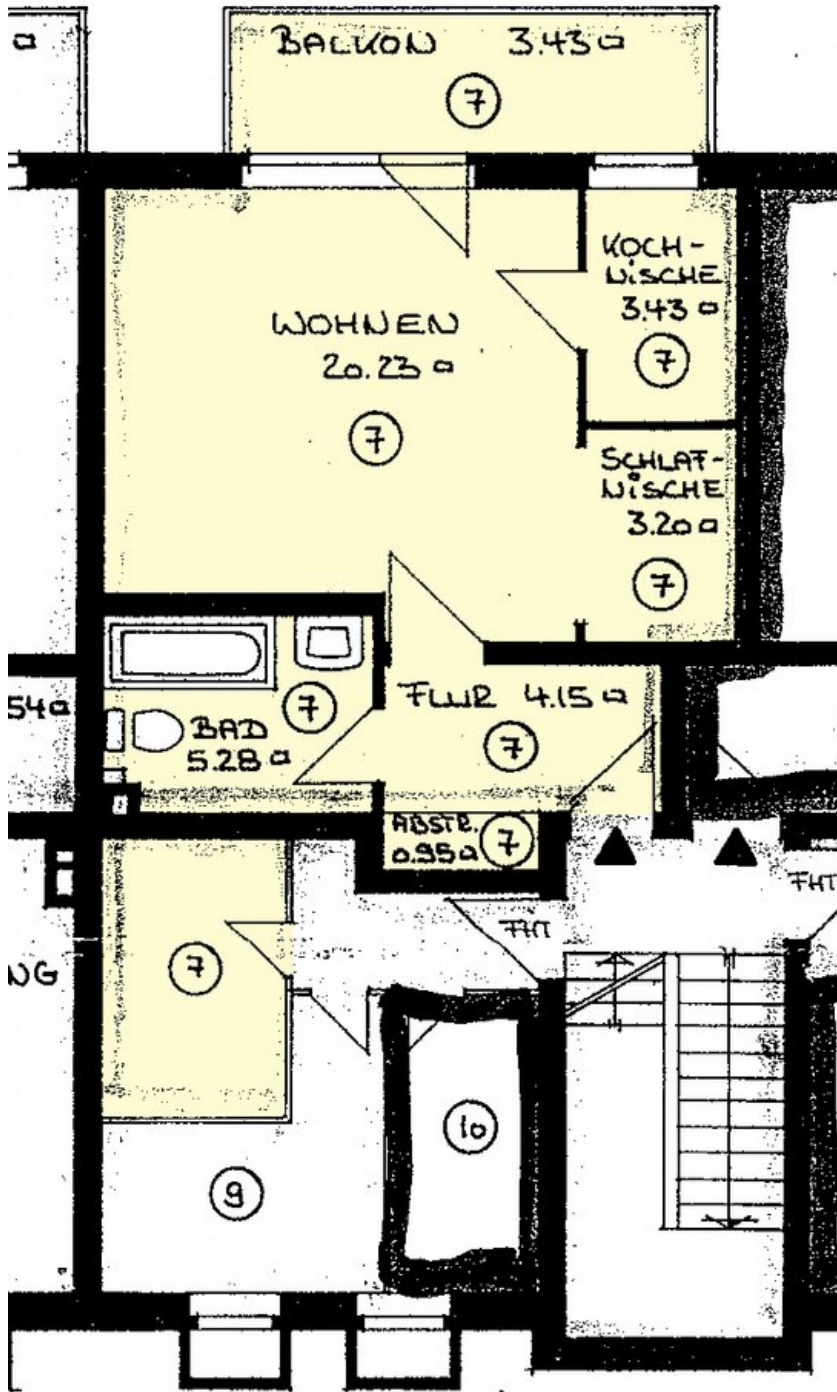
Anlage 1 – Literaturverzeichnis

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

Anlage 2 – Massenberechnungen**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung Nr. 7**

Flur	2,69 m	x	1,47 m	=	3,95 m ²
Abst	1,60 m	x	0,65 m	=	1,04 m ²
Bad	2,77 m	x	1,92 m	=	5,32 m ²
-	0,60 m	x	0,38 m	=	<u>0,23 m²</u>
				=	5,09 m ²
Wohnen/ Schlafen	4,78 m	x	4,12 m	=	19,69 m ²
+	1,96 m	x	0,50 m	=	0,98 m ²
+	1,64 m	x	2,20 m	=	<u>3,61 m²</u>
				=	24,28 m ²
Kochnische	1,49 m	x	2,30 m	=	3,43 m ²
Balkon	5,00 m	x	1,40 m x 0,5	=	<u>3,50 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 7 gesamt					<u><u>41,29 m²</u></u>

Grundriss Souterrain: Wohnung 7



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

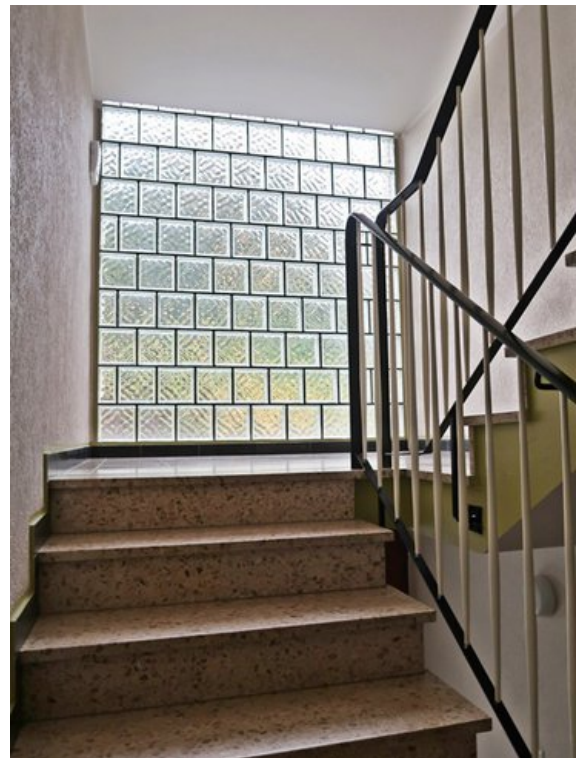
Anlage 6 – Fotodokumentation



Ansicht von der Rückseite



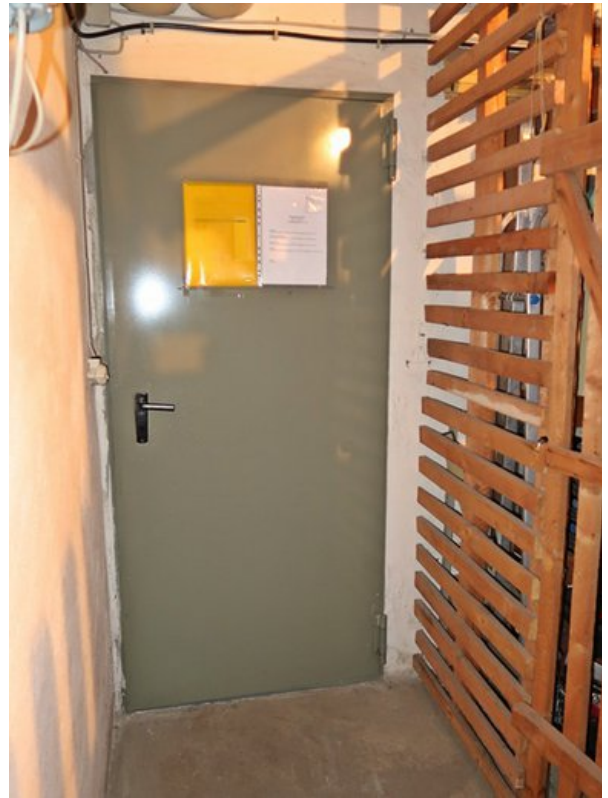
Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus



Treppe zum Souterrain



Souterrain: Kellerflur



Abstellraum zur Wohnung 7