



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

17.06.2025

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 376/10.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal gelegenen Grundstück
Gemarkung Barmen, Flur 17, Flurstücke 226, 227,
Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7, 9,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Haus 1b (Anbau) im 2. Obergeschoss rechts
gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro),
im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet



Geschäftsnummer: 400 K 79/24

Art der Liegenschaft: Sondereigentum

Verkehrswert: 33.000,00 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	14
5.1. Ausführung und Ausstattung	14
5.2. Ausbau und Ausstattung	16
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Ertragswertermittlung	20
6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
7. Verkehrswert	24
8. Anlagen	26
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	26
Anlage 2 – Massenberechnungen	27
Anlage 3 – Bauzeichnungen	28
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	31
Anlage 5 – Auszug aus der Teilungserklärung	32
Anlage 6 – Fotodokumentation	33

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 29.08.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 22462,

des 376/10.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal belegenen Grundstück

Gemarkung Barmen, Flur 17, Flurstück 226, Gebäude- und Freifläche, Wiescher Straße 1a,

Gemarkung Barmen, Flur 17, Flurstück 227, Gebäude- und Freifläche, Wiescher Straße 3, 5, 7, 9, 1b,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Haus 1b (Anbau) im 2. Obergeschoss rechts gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro), im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 19.02.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Sondereigentum

Gemäß Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 22462,
376/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück Gemarkung
Barmen, Flur 17, Flurstücke 226, 227, Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7 und 9

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Haus 1b (Anbau) im 2. Obergeschoss rechts
gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro), im Aufteilungsplan mit Nr. 36 be-
zeichnet.

Grundstücksfläche: 1.844 m² Bodenwert anteilig: rd. 16.000,00 €

Stellplatz/Garage: nicht vorhanden

Lage	Nutzfläche	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
2. OG	94 m ²	658,00 €	

Baujahr: nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer, geschätzt: 40 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltungsaufwand rd. 1.300,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 315,00 €

Jahresrohertrag: rd. 7.900,00 € Jahresreinertrag: rd. 5.900,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 90.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Risiko baulicher Erhaltungszustand, Herstellungskosten und Instandsetzungsbedarf	-47.000,00 €
Risiko Kostenübernahme Herstellung Treppenanlage	-5.000,00 €
Pauschale Wertminderung wegen zu geringer Erhaltungsrücklage	-5.000,00 €

Verkehrswert: 33.000,00 € Wertermittlungstichtag: 19.02.2025

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 13.09.2024

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 24.09.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 13.09.2024

Sonstige Auskünfte: Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2025
Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch vom 17.07.2024
Teilungserklärung vom 12.02.1993
Ergänzung zur Teilungserklärung vom 26.04.1993

Ortsbesichtigung: 19.02.2025

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Räumlichkeiten 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 aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und	Stadt Wuppertal
Einwohnerzahl:	ca. 366.000 Einwohner

Lage:	Ortsteil Barmen, nordöstlich des Stadtzentrums.
-------	---

Wohn- und Geschäftslage:	Die Wiescher Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
-----------------------------	--

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Das Bewertungsobjekt liegt auf einem Grundstück, zu dem 2 Flurstücke zugehörig sind. Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Barmen
Flur 17
Flurstücke 226, 227

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, weitestgehend regelmäßig

Grundstücksfläche:	Flurstück 226	468 m ²
	Flurstück 227	<u>1.376 m²</u>
	Grundstücksfläche gesamt:	1.844 m ²

Topografie: Überwiegend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Wiescher Straße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für das Grundstück Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7, 9, ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht mehr zu zahlen. Gemäß vorgenannter Auskunft sind aufgrund der aktuellen Rechtslage Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht zu erwarten.
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7, 9, in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden. Für das Grundstück Wiescher Straße 1b liegt ein Verdacht auf Bodenbelastungen vor, dieses Grundstück gehört zu einem größeren Altstandort, das Grundstück wird deshalb als Altlast/schädliche Bodenveränderung im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt, vgl. dazu auch Anlage 4. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Grundbuch von Barmen Blatt 22462

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind folgende Baulasten für das Grundstück Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7, 9 eingetragen:

Vereinigungsbaulast
Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Barmen Flur 17, Flurstücke 226 und 227 hat sich durch eine schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, die beiden vorgenannten Flurstücke dauernd gemeinsam zu nutzen und nicht getrennt, sondern nur in ihrer Gesamtheit zu veräußern.

Denkmalschutz: In der Denkmalliste der Stadt Wuppertal sind die Wohnhäuser Wiescher Straße 3, 5, 7, 9 eingetragen als „kein Denkmal“.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Grundstück Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7, 9 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: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in das Aktenarchiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt. Die dort vorliegenden Unterlagen wurden digital übermittelt.

Demnach wurde 1991 eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in 4 Büroeinheiten genehmigt.

Hinweis: Gemäß Landesbauordnung NW verfällt die Nutzungsgenehmigung, wenn innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde.

1992 wurde die Bescheinigung der Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erteilt.

Unterlagen zur Errichtung der Gebäude liegen dort nicht vor.

Teilungserklärung: Laut Teilungserklärung vom 12.02.1993 sind zu der Wohnungseigentümergeinschaft zugehörig das Wohn- und Geschäftshaus

Wiescher Straße 1a einschließlich Anbau, das gewerblich genutzte Fabrikgebäude Wiescher Straße 1b, Hofgebäude, in dem auch das zu bewertende Teileigentum liegt, sowie die Wohnhäuser Wiescher Straße 3, 5, 7 und 9. Demnach gehören zur Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt 36 Sondereigentumseinheiten als Wohnungen und als gewerblich genutzte Einheiten.

Gemäß Teilungserklärung gehören zum Sondereigentum:
mit Ausnahme der nach ausgerichteten Teile oder Seiten, Außenansicht des Eigentums;
Türen samt Futter, Fenster und sonstiger Abschlüsse von Öffnungen samt Rahmen sowie deren Schutzvorrichtungen, Blenden, Geländer und Gitter einschließlich Anstriche oder dergleichen;
Beläge, Verputze, Verkleidungen und Anstriche und ähnliches an Böden, Wänden und Decken;
Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von ihren Hauptabzweigungen oder Anschlüssen an gemeinschaftliche Haupt- oder Sammelleitungen, einschließlich zugehöriger Mess-, Schutz- oder sonstiger Einrichtungen, soweit diese nicht in fremdem Eigentum stehen.

Die Miteigentümer der Häuser sind jeweils von den an den anderen Häusern bestehenden Sondernutzungsrechten ausgeschlossen.

Zur Wohnungseigentümergeinschaft zugehörig sind 5 direkt an der Wiescher Straße gelegene Gebäude, Wiescher Straße 1a, 3, 5, 7, und 9 sowie das Hofgebäude Wiescher Straße 1b, in dem das zu bewertende Sondereigentum liegt. Abweichend von den im übrigen anwendbaren gesetzlichen Regelungen besitzt jeder Wohnungs- und Teileigentümer nur das Recht zur Mitbenutzung derjenigen Räume, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die sich in diesem Gebäude befinden, unabhängig von dem Gemeinschaftseigentum, welches sich außerhalb dieser Gebäudekomplexe befindet.

Es bestehen demnach für die vorgenannten Häuser selbstständige Untergemeinschaften.

Ferner besteht ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an dem Raum für Haustechnik, Heizung und Lüftung zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 32 bis Nr. 36.

Die Hausnutzung umfasst auch das Recht, über etwaige bauliche Maßnahmen am eigenen Haus (Anbau) selbst zu entscheiden, soweit diese baurechtlich genehmigungsfähig bzw. genehmigt sind.

Jede Untereigentümergeinschaft im vorstehenden Sinne trägt sämtliche Kosten und Lasten ihres Hauses so, wie wenn sie eine separate Eigentümergeinschaft wäre. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach dem Mieteigenschaftsanteilen in dieser Untereigentümergeinschaft. Dazu werden auch getrennte Erhaltungsrücklagen gebildet. Alle nicht einer Untereigentümergeinschaft zu-

geordneten Kosten und Lasten tragen sämtliche Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Es sind Sondernutzungsrechte zugeordnet, dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 36 ist das Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse zugewiesen, vgl. Anlage 5.

Hinweis: Die Dachterrasse ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und alle Angelegenheiten, über die die Miteigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, werden gebildet eine Gesamteigentümergemeinschaft sowie je eine Untereigentümergemeinschaft für die einzelnen Häuser.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.

Den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten Nr. 32 bis 36 wird jeweils das Recht eingeräumt, bauliche Veränderungen (Aus- und Umbau) gemäß der erteilten Baugenehmigung vom 19.12.1991 vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen. Die Kosten der Baumaßnahmen sind von dem jeweiligen Eigentümer dieser Teileigentumseinheiten zu tragen.

Die im Lageplan mit Nummern 37 bis 56 bezeichneten PKW-Abstellplätze sind dem jeweiligen Eigentümer der Einheit 1 zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

Hinweis: Die Stellplätze sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

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 Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gewerblich zu nutzendes Hofgebäude als Bestandteil einer Wohnungseigentumsgemeinschaft, zu der 4 Mehrfamilienhäuser sowie das Hofgebäude, Wiescher Straße 1b, in dem das Bewertungsobjekt liegt, zugehörig sind.

Zum Ortstermin waren weder die Mehrfamilienhäuser noch das Hofgebäude zugänglich, über den baulichen Erhaltungszustand und die Ausstattung war zur Ortsbesichtigung nichts bekannt. Zum Ortstermin konnte lediglich eine Außenbesichtigung der Hof- und Fassadenfläche vorgenommen werden.

Im Folgenden wird lediglich das Hofgebäude Wiescher Straße 1b beschrieben, in dem das Bewertungsobjekt liegt.

Art des Gebäudes:	3-geschossiges Gewerbegebäude Gemäß Darstellung im Teilungsplan Pultdach Gemäß Darstellung im Teilungsplan nicht unterkellert
-------------------	---

Baujahr:	nicht bekannt
----------	---------------

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung massiv, teilweise Ziegelmauerwerk mit Anstrich, überwiegend verputzt und gestrichen
-------------	---

Innenwände:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag auf Nutzungsänderung überwiegend massiv
-------------	---

Geschossdecken:	Gemäß Baubeschreibung zur Nutzungsänderung als Betondecken
Treppenhaus:	Gemäß Darstellung in den Teilungsplänen ist ein gemeinsames Treppenhaus nicht vorhanden, der Zugang erfolgt über eine außenliegende Wendeltreppe, vgl. Anlage 3. Hinweis: Die Außentreppe ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.
Außenanlagen:	Hoffläche mit Asphaltfeinbeton befestigt Höher gelegener Teil der Hoffläche, angrenzend an die Mehrfamilienhäuser, mit Wildwuchs

5.2. Ausbau und Ausstattung

Das zu bewertende Teileigentum liegt im 2. Obergeschoss des Gebäudes Wiescher Straße 1b mit Lage im Hof, Zufahrt von der Wiescher Straße im Haus Wiescher Straße 3 vorhanden, jedoch mit eingeschränkter Höhe der Zufahrt, ca. 2,0 m.
Gemäß Teilungsplan handelt es sich um einen Raum, als Atelier/Büro bezeichnet, ein Bad und einen Abstellraum.
Die im Teilungsplan dargestellte Außentreppe ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Grundrissgestaltung: Gemäß Teilungsplan Zugang über eine Außentreppe und einen Vorraum. Von dem Atelier/Büro sind alle übrigen zugehörigen Räume zugänglich.
Hinweis: Da, wie bereits ausgeführt, eine Innenbesichtigung der Räume nicht möglich war, war zur Ortsbesichtigung nicht bekannt ob die Raumaufteilung tatsächlich in der Örtlichkeit vorhanden ist, ebenfalls war nichts bekannt über den Ausbauzustand und den baulichen Erhaltungszustand.
Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist die Außentreppe als notwendige Erschließung in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Auf der Grundlage der Darstellung in der Teilungserklärung beträgt die Nutzfläche rd. 94 m².

Fenster: Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung, lediglich Außenansicht, sind die Fenster überwiegend als Metallrahmen-Sprossenfenster vorhanden.

Böden: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Türen: Nicht bekannt

Installationen:

Heizung: Nach Auskunft des WEG-Verwalters als Ölheizung

Elektro: Nicht bekannt

Sanitär: Nicht bekannt

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.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war lediglich eine Außenbesichtigung der hofseitigen Fassadenflächen des Hofgebäudes möglich. An der Fassadenfläche wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

- Verfärbungen mit Abplatzungen im Sockelbereich der Fassadenfläche;
- Abplatzungen im Bereich der gemauerten Fensterbänke;
- Großflächige Verfärbungen an der Schmalseite der Fassade.

Die in der Grundrisszeichnung dargestellten Fensteröffnungen an der Schmalseite der Fassade sind teilweise nicht vorhanden.

Die in der Grundrisszeichnung dargestellte Dachterrasse sowie die Feuerleiter mit Rückenschutz zur Sicherung des 2. Rettungsweges ist ebenfalls nicht vorhanden.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung fehlt in der Örtlichkeit die im Teilungsplan dargestellte Außentreppe als Erschließung der Nutzungseinheit. Ob im Inneren des Gebäudes ein zentrales Treppenhaus vorhanden ist, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt und ist auch der Darstellung in den Teilungsplänen nicht zu entnehmen, da hier lediglich der Zustand **nach** dem erforderlichen Umbau dargestellt ist.

Inwieweit der Grundrisszuschnitt des zu bewertenden Teileigentums in der Örtlichkeit tatsächlich vorhanden ist, konnte zum Ortstermin ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die im Teilungsplan dargestellten Stellplätze im Hof sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

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.

Gewerblich zu nutzende Einheiten werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Miete durchgeführt.

Marktdaten zur Durchführung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens liegen nicht vor, es wird deshalb ausschließlich das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts 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 Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7 und 9 liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von **225,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt	1.844 m²
Bodenrichtwert	225,00 €/m²

Bodenwert	414.900,00 €	rd. <u>415.000,00 €</u>
------------------	--------------	--------------------------------

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt.

Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohn- und Nutzflächen besteht:

Bodenwert gesamt	415.000,00 €
Miteigentumsanteil	376 / 10.000

Bodenwert anteilig	15.604,00 €	rd. <u>16.000,00 €</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

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist das zu bewertende Teileigentum nicht über die in den Teilungsplänen dargestellte Außentreppe zugänglich, ob eine innere Erschließung innerhalb des Gebäudes vorhanden ist, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Eine Auskunft darüber, ob ein Mietverhältnis besteht, lag ebenfalls nicht vor.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird eine Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, Stand November 2021, herangezogen, eine aktuellere Auswertung liegt bisher nicht vor. Demnach werden in Wuppertal für Büroräume außerhalb der Zentrenlagen Mietpreise zwischen 4,50 €/m² und 7,50 €/m² Nutzfläche erzielt.

Die Höhe der erzielbaren Miete ist insbesondere abhängig von der Lage.

Das zu bewertende Teileigentum liegt innerhalb einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung in einem Hofgebäude. Die Nutzfläche beträgt rd. 94 m². Die Räume des Teileigentums liegen im 2. Obergeschoss, der Zugang soll gemäß Teilungsplan über eine Außentreppe erfolgen, die in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden ist.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen. Unter Berücksichtigung der Lage und der vorhandenen Nutzfläche sowie des Ausstattungsstandards nach erfolgtem Umbau, zeitgemäß, wird die erzielbare Miete geschätzt auf 7,00 €/m² Nutzfläche.

Die erforderlichen Herstellungskosten werden gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 6.4..

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses mit 420,00 € jährlich angenommen.

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

Das Mietausfallwagnis wird wegen der gewerblichen Nutzung mit 4 % des erzielbaren Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Liegenschaften nicht abgeleitet, für Teileigentumseinheiten mit gewerblicher Nutzung liegen ebenfalls keine Angaben vor.

Zur Ermittlung des angemessenen Liegenschaftszinssatzes wird hilfsweise der Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit teilweise gewerblicher Nutzung herangezogen. Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von 21 % bis 60 % wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,5 % ermittelt.

Über den Liegenschaftszinssatz wird das Risiko hinsichtlich der langfristigen erzielbaren Rendite berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb einer überwiegend durch Mehrfamilienhäuser, also Wohnen, geprägten Umgebung.

Stellplätze sind zu dem Teileigentum nicht zugehörig und im öffentlichen Straßenraum nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist für eine zukünftige Nutzung der Räumlichkeiten des Teileigentums ein umfangreicher baulicher Aufwand erforderlich, sodass nach Fertigstellung ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard vorhanden ist.

Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

Nach sachverständiger Einschätzung besteht insbesondere für kleinere Büroeinheiten durchaus eine Nachfrage, der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der vor genannten Merkmale geschätzt auf 6,0 %.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie mit 60 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung und der für die Erstellung dieses Gutachtens getroffenen Annahmen für erforderliche bauliche Maßnahmen auf 40 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Büro	94 m ² x	7,00 €/m ²	658,00 €	
			gesamt per anno		7.896,00 €
Verwaltungskosten		420,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand		1.297,20 € per anno			
Mietausfallwagnis		4% der Nettomieteinnahmen			<u>-2.033,04 €</u>
Reinertrag					5.862,96 €
Verzinsung des Bodenwertes					
		Anteiliger Bodenwert		16.000,00 €	
		Liegenschaftszinssatz		6,0%	<u>-960,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					4.902,96 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 40 Jahren					
			6,0%		
			15,046		
Ertragswert der baulichen Anlagen					73.769,94 €
zzgl. Bodenwertanteil					<u>16.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert				89.769,94 € rd.	<u>90.000,00 €</u>

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie ein Restfertigstellungsbedarf sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der zum Bewertungsobjekt zugehörigen Räumlichkeiten nicht möglich, über Ausstattung und baulichen Erhaltungszustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung fehlt jedoch die in den Teilungsplänen dargestellte Außentreppe, ob im Inneren des Gebäudes eine Erschließung, zentrales Treppenhaus o. ä., vorhanden ist, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Zur Berücksichtigung des Risikos hinsichtlich des baulichen Erhaltungszustands des Sondereigentums sowie des erforderlichen Instandsetzungsbedarfs und des Risikos, dass der in der Bauzeichnung dargestellte Grundriss in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist, wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 500,00 €/m² Nutzfläche, insgesamt **rd. 47.000,00 €** vorgenommen.

Für die in der Örtlichkeit nicht vorhandene und für die Erschließung notwendige Außentreppe besteht ebenfalls ein Risiko hinsichtlich der aufzuwendenden Kosten, die gemäß Teilungserklärung von den Miteigentümern des Hofgebäudes gemeinschaftlich zu tragen sind. Es besteht jedoch das Risiko, dass die anteiligen Kosten durch die Miteigentümer nicht übernommen werden, die Errichtung der Treppe jedoch zur Herstellung der ordnungsgemäßen Erschließung des zu bewertenden Teileigentums notwendig ist. Zur Berücksichtigung dieses Risikos erfolgt deshalb auch unter Berücksichtigung der erheblichen Kosten, die mit der Errichtung einer Außentreppe verbunden sind, eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **rd. 5.000,00 €**.

Nach Auskunft des Wohnungseigentumsverwalters betrug die Erhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft Wiescher Straße 1b zum 31.12.2024 rd. 2.560,00 €, der nach sachverständiger Einschätzung aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme des baulichen Erhaltungszustands des Gebäudes zu gering ist. Zur Berücksichtigung des Risikos möglicher kurz- bis mittelfristig erforderlicher Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt deshalb eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**.

Zudem ist eine Ölrücklage für die Beheizung vorhanden, diese betrug zum 31.12.2024 rd. 10.650,00 €.

Außerdem gibt es eine Erhaltungsrücklage für die Grenzmauer, diese betrug zum 31.12.2024 rd. 38.000,00 €.

Ebenfalls nach Auskunft des WEG-Verwalters betrugen die jährlichen Nebenkosten für das Teileigentum in 2024 rd. 1.470,00 €, das entspricht rd. 125,00 € monatlich, die Heizkosten sind darin enthalten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass zur Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt war, ob die Räumlichkeiten genutzt wurden und genutzt werden können.

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.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 90.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Ermittlung des Verkehrswertes

Vorläufiger Ertragswert	rd. 90.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risiko baulicher Erhaltungszustand, Herstellungskosten und Instandsetzungsbedarf	-47.000,00 €
Risiko Kostenübernahme Herstellung Treppenanlage	-5.000,00 €
Pauschale Wertminderung wegen zu geringer Erhaltungsrücklage	<u>-5.000,00 €</u>
Verkehrswert	rd. <u>33.000,00 €</u>

Der Verkehrswert für den 376/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wiescher Straße 1a, 1b, 3, 5, 7 und 9, 42277 Wuppertal

Teileigentumsgrundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Blatt 22462	Barmen	17	226, 227

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Haus 1b (Anbau) im 2. Obergeschoss rechts gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro), im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 auf rd.

33.000,00 €

in Worten: Dreiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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, 17.06.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

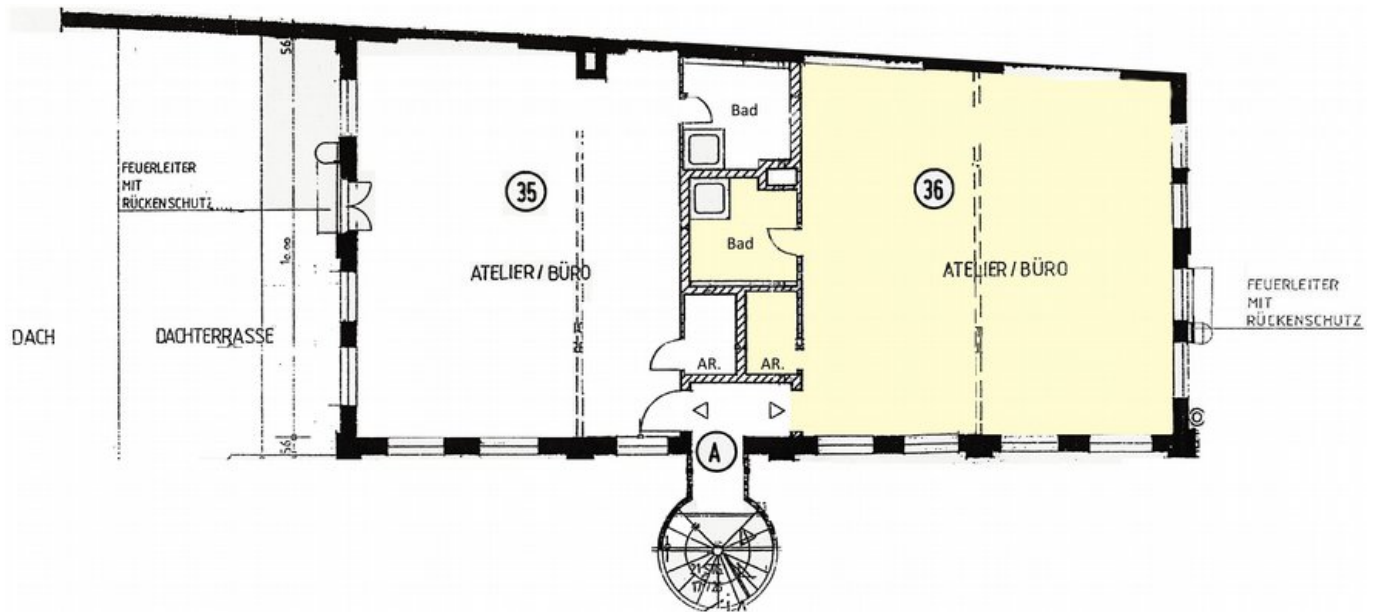
- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnungen**Büro Nr. 36**

Büro	9,30 m	x	9,00 m	=	83,70 m ²	
	+	3,00 m	x	0,20 m	=	0,60 m ²
	+	3,00 m	x	0,20 m	=	<u>0,60 m²</u> = 84,90 m ²
Bad	2,70 m	x	2,65 m	=	7,16 m ²	
	-	0,90 m	x	0,30 m	=	<u>0,27 m²</u> = 6,89 m ²
Abst	1,29 m	x	1,90 m		=	<u>2,45 m²</u>
Nutzfläche Büro Nr. 36 gesamt						<u><u>94,24 m²</u></u>

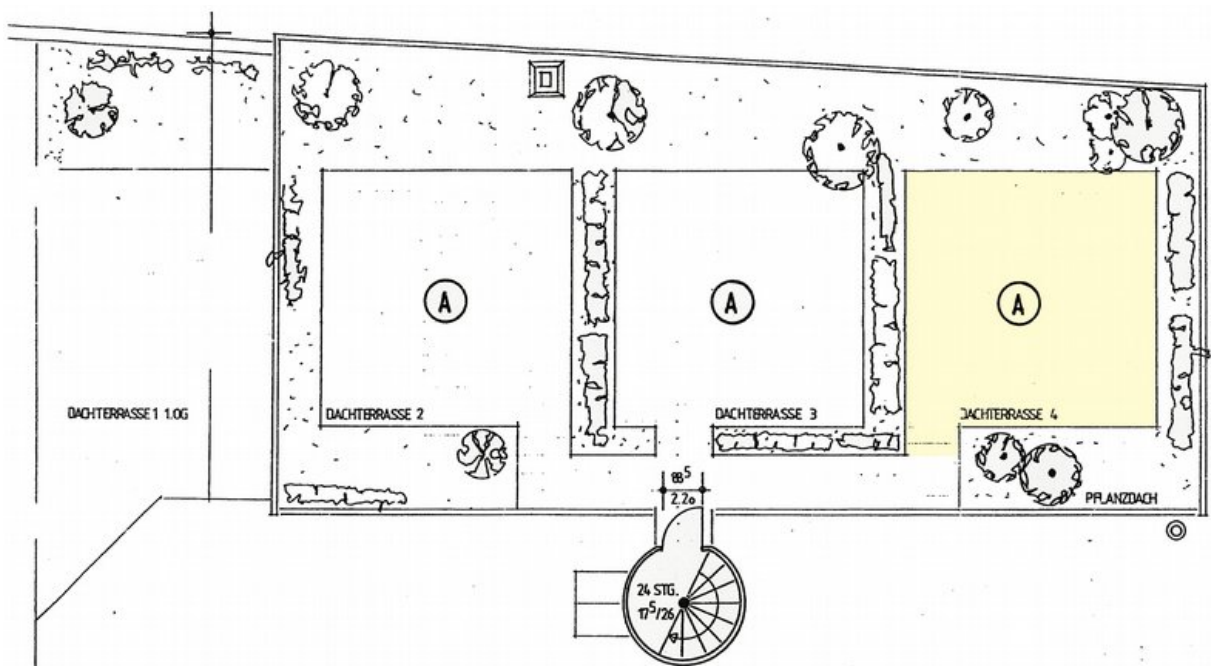
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss 2. Obergeschoss



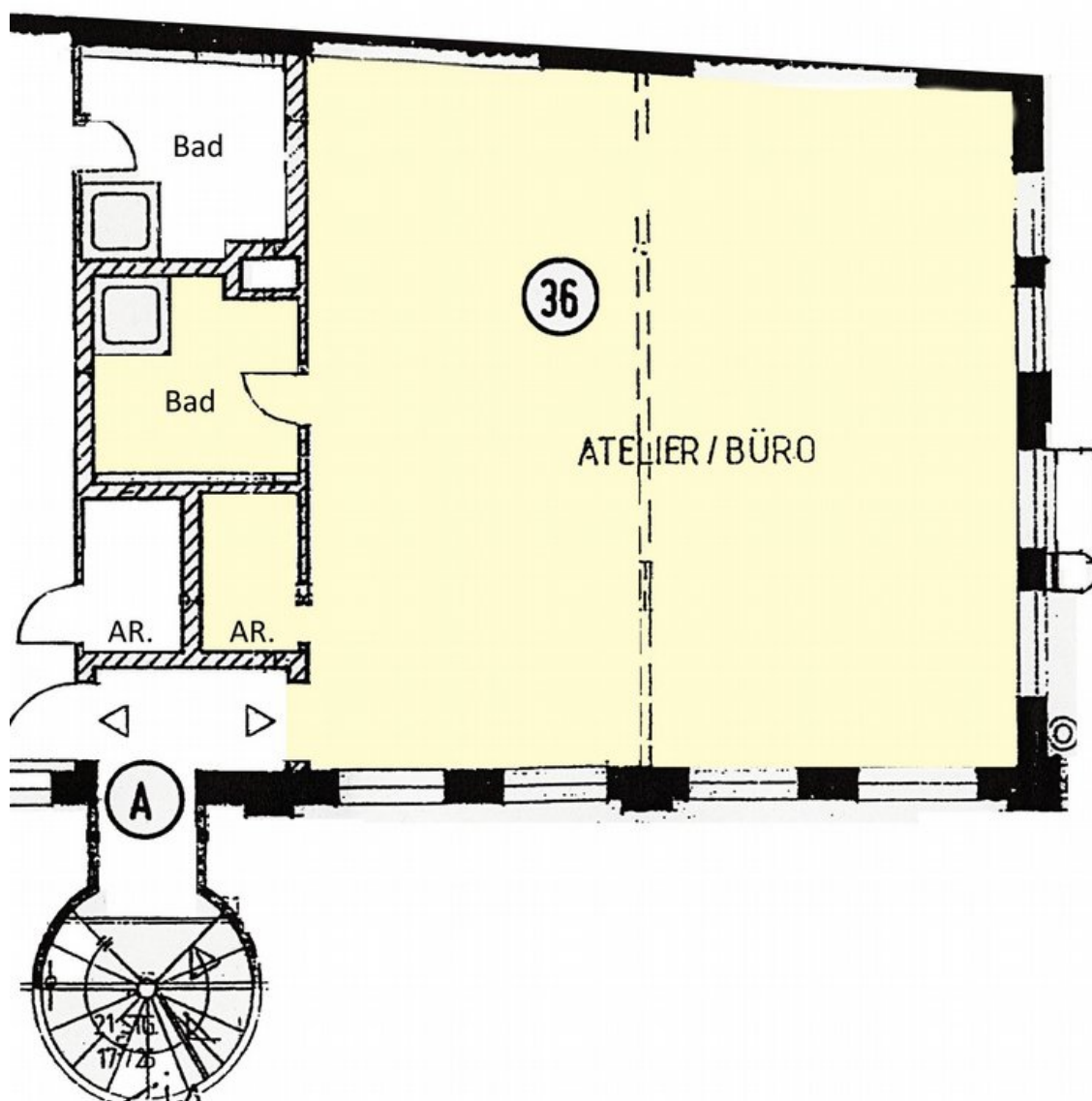
Grundriss Dachterrasse

Hinweis: Die Dachterrasse ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.



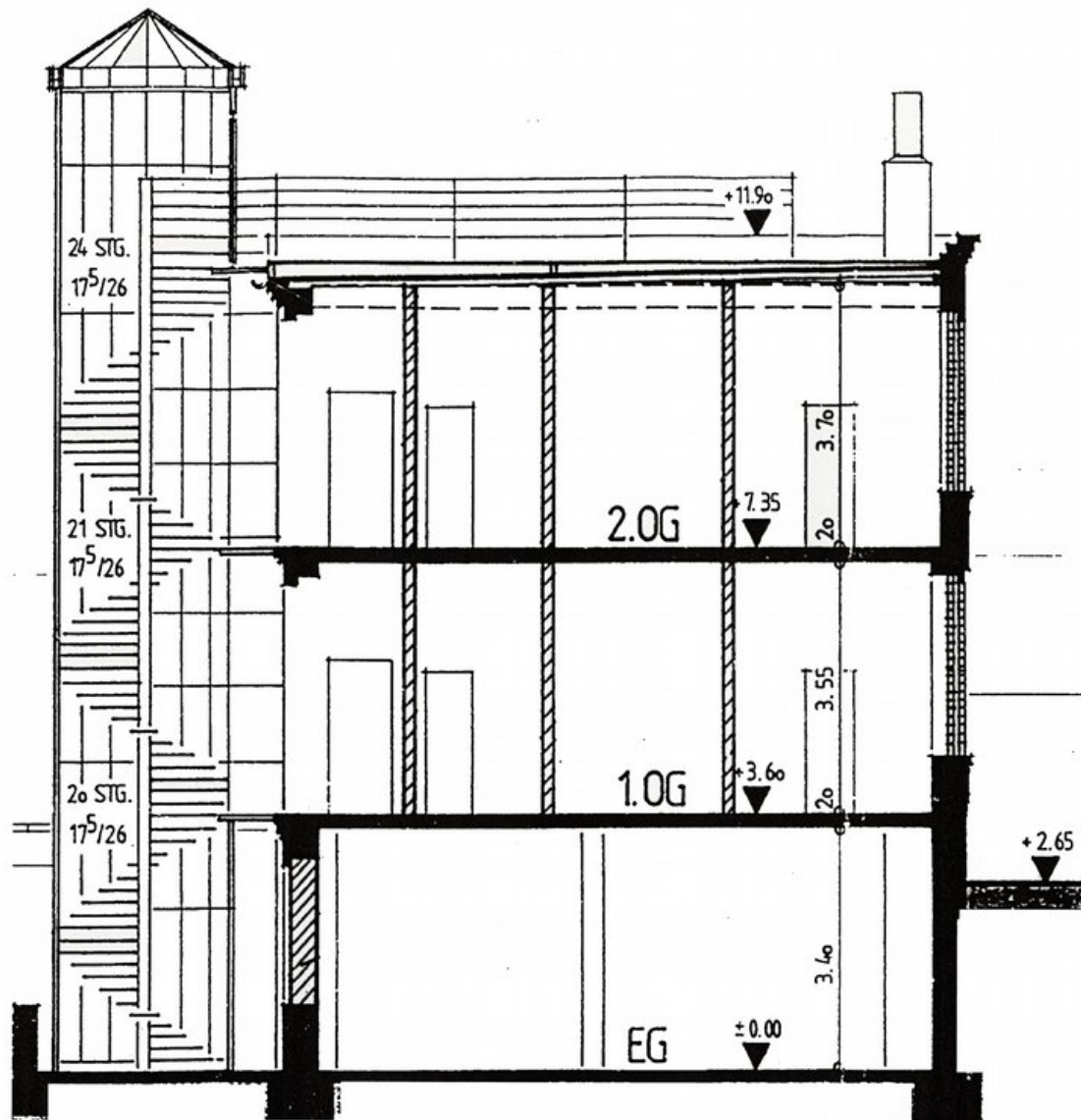
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss – Büro Nr. 36



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszug aus der Teilungserklärung

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation



Zufahrt von der Wiescher Straße



Durchfahrt zur Wiescher Straße und Teilansicht Hoffläche



Teilansicht Hoffläche



Teilansicht Hoffläche



Teilansicht Fassade Wiescher Straße 1b



Teilansicht Fassade Wiescher Straße 1b



Seitenansicht