



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

15.01.2026

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 239,03/1.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal belegenen Grundstück
in 42117 Wuppertal, Friedrich-Ebert-Straße 228,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten
Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum im Erdgeschoss



Geschäftsnummer:	400 K 79/25
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	9.000,00 €

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. Ausbau und Ausstattung	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	16
6. Verkehrswertermittlung	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2. Bodenwertermittlung	18
6.3. Vergleichswertermittlung	20
6.4. Ertragswertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7. Verkehrswert	27
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	29
9. Anlagen	30
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	30
Anlage 2 – Massenberechnungen	31
Anlage 3 – Bauzeichnungen	32
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	35
Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung	36
Anlage 6 – Fotodokumentation	37

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 28.07.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 48844

239,03/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42117 Wuppertal, Friedrich-Ebert-Straße 228,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum im Erdgeschoss,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 02.12.2025, festgelegt.

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 31.07.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.08.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 01.08.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
31.07.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 48844 vom
04.07.2025

Teilungserklärung vom 30.01.2015

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 02.12.2025

Hinweis: Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist das gesamte Mehrfamilienhaus unbewohnt, ein Zugang und damit eine Innenbesichtigung sowohl des Gemeinschafts- als auch des Wohnungseigentums war deshalb nicht möglich.

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 Elberfeld
Flur 399
Flurstück 44

Grundstückszuschnitt: Rechteckig, regelmäßig

Grundstücksfläche: 158 m²

Topografie: Grundstück zur Straßenseite eben, zur rückseitigen Grundstücksgrenze stark ansteigend, Steilhang

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

- Straßenart: Friedrich-Ebert-Straße als öffentliche Straßenfläche
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 228 ein Erschließungsbeitrag für die öffentliche Straßenfläche nicht mehr zu zahlen.
- Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW nicht mehr zu erwarten.
- Versorgungsleitungen: Nicht bekannt
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden.
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 48844

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten: Abteilung II, lfd. Nr. 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für die Bayer AG Leverkusen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 228 Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 228 ist unter der Nr. 1667 seit dem 13.12.1989 in die Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Mehrfamilienhaus Friedrich-Ebert-Straße 228 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 732 Ost. In dem hier maßgeblichen Bereich gelten die folgenden Festsetzungen:

MI – Mischgebiet
IV - 4-geschossige Bauweise
g - geschlossene Bauweise
GRZ – 0,4
GFZ – 1,1

Es gelten zudem textliche Festsetzungen, die die Zulassung von Neuwohnungen betreffen.

Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite der Stadt Wuppertal veröffentlicht.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsichtnahme in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor. 2014 wurde die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungseigentum bescheinigt.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 30.01.2015 sind in dem Mehrfamilienhaus Friedrich-Ebert-Straße 228 5 Eigentumswohnungen vorhanden.

Laut Teilungserklärung bedarf eine andere Nutzung einer Wohnungseigentumseinheit als zur Wohnzwecken eines zustimmen-

den Mehrheitsbeschlusses der Sondereigentümer, der mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden kann.

Im Falle einer Gebrauchsüberlassung an Dritte, insbesondere bei Vermietung und Verpachtung, muss der Eigentümer den Nutzungsberechtigten vertraglich verpflichten, den Pflichten des Eigentümers nachzukommen, die sich aus dem Gesetz, den auf den Grundbesitz eingetragenen oder noch zur Eintragung kommenden Dienstbarkeiten, dieser Gemeinschaftsordnung sowie der Hausordnung ergeben. Der Eigentümer wird durch eine solche vertragliche Regelung von seinen Pflichten nicht entbunden, er haftet für Verstöße der Nutzungsberechtigten wie für eigene Verstöße.

Es ist ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche hinter dem Gebäude und ein weiteres Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden eingeräumt.

Die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 3, Bewertungsobjekt, Nr. 4 und Nr. 5 sind jeweils einzeln berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer auf eigene Kosten sämtliche etwa erforderlichen baulichen Änderungen vorzunehmen um Balkone zu installieren und die entsprechenden Erklärungen abzugeben, Bewilligungen zu erklären und Anträge zu erstellen. Die Durchführung dieser Maßnahme setzt in jedem Falle voraus, dass alle behördlichen, insbesondere bauordnungsrechtlichen Genehmigungen vorliegen und dass alle Arbeiten fachmännisch durchgeführt werden.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich waren. Wie bereits ausgeführt war ein Zugang zum Gebäude und zu der zu bewertenden Wohnung zum Ortstermin nicht möglich, nach den Eindrücken zur Ortsbesichtigung steht das Gebäude leer.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich deshalb lediglich auf die Besichtigung der straßenseitigen Fassadenfläche und die baujahrestypische Ausstattung. Gemäß Eintrag in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal wurde das Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts errichtet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Lage in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohnungen.

Art des Gebäudes: 4-geschossiges Mehrfamilienhaus
Satteldach
Ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellert

Anzahl der Wohneinheiten: 5 Wohnungen

Baujahr: Gemäß Angabe der Unteren Denkmalschutzbehörde
Ende des 19. Jahrhunderts

Rohbau:

Außenwände: Massiv, straßenseitige Fassadenfläche im Sockelgeschoss als Putzfassade, übrige Geschosse mit Klinkerfassade, Stuckornamente
Rückseitige Fassadenfläche gemäß Denkmalauskunft als Putzfassade

Innenwände: Nicht bekannt

Geschossdecken: Baujahrestypisch, Decke über Kellergeschoss massiv, ansonsten als Holzbalkendecken

Dach:

Dachkonstruktion: Nicht bekannt

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung des Gebäudes und der zu bewertenden Wohnung nicht möglich, über Ausbau- und Ausstattungszustand war zur Ortsbesichtigung nichts bekannt.

Ebenfalls nicht bekannt war, ob die Grundrissgestaltung in der Örtlichkeit mit den Plänen aus der Teilungserklärung übereinstimmt.

Für die folgende Wertermittlung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des Gebäudes und besteht gemäß Teilungsplan aus Wohnraum, 3 Schlafräumen, Küche, Bad und Diele.

Grundrissgestaltung: Gemäß den Teilungsplänen aus der Teilungserklärung sind alle zur Wohnung zugehörigen Räume über die Diele zugänglich.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume gemäß Teilungsplan:

Diele:	6,0 m ²	innenliegend
Bad:	4,0 m ²	Norden
Kochen:	10,0 m ²	Norden
Wohnen:	20,0 m ²	Süden
Schlafen:	15,5 m ²	Süden
Kind 1:	20,0 m ²	Norden
Kind 2:	15,0 m ²	Süden

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 91 m².

Ausstattung: Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der Wohnung zum Ortstermin nicht möglich, über den Ausstattungsstandard und -zustand war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Für die folgende Wertermittlung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Da eine Innenbesichtigung zum Ortstermin nicht möglich war, war zur Gutachtenerstellung über den baulichen Erhaltungszustand sowohl des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums nichts bekannt.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung steht das gesamte Gebäude leer.

Zum Ortstermin war lediglich eine Inaugenscheinnahme der straßenseitigen Fassadenfläche möglich. Bis auf einige kleine Abplatzungen an der Beschichtung konnten an der Fassade keine Schäden festgestellt werden.

Nach dem äußeren Eindruck besteht der Leerstand des Gebäudes bereits seit einem längeren Zeitraum.

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.

Für die zu bewertende Wohnung wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Mieteinnahme durchgeführt.

Als vergleichendes Verfahren kommt zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwertes zur Anwendung.

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 Friedrich-Ebert-Straße 228 liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

180,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück weist vom Richtwertgrundstück abweichende Merkmale auf. Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 angegeben, die Geschossfläche des Bewertungsgrundstücks beträgt rd. 600 m², bei einer Grundstücksfläche von 158 m² errechnet sich eine Geschossflächenzahl von rd. 3,7. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen angegeben, die nachfolgend zur Anwendung kommen:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	158 m ²			
Bodenrichtwert	180,00 €/m ²			
Umrechnungskoeffizient	$\frac{\text{GFZ } 3,7}{\text{GFZ } 1,1}$	$\frac{1,80}{1,04}$	=	1,73
	180,00 €/m ²	x	158 m ²	x 1,73
				49.223,08 €
Bodenwert				rd. <u>49.000,00 €</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 Wohnflächen besteht. Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	49.000,00 €	
Miteigentumsanteil	239 / 1.000	
Bodenwert anteilig	11.712,47 €	rd. <u>12.000,00 €</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 zum Stichtag 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.430,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt wurde ca. 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 gemäß Darstellung und Angaben in der Teilungserklärung eine Wohnfläche von rd. 91 m² und besteht aus Wohnraum, 3 Schlafräumen, Küche, Bad und Diele.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist gemäß Teilungsplan ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des Gebäudes.

In dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 228 sind 5 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. Das Baujahr des Mehrfamilienhauses Friedrich-Ebert-Straße 228 war zur Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt, gemäß Angabe in der Denkmalliste wurde das Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses ist für Baujahre vor 1970 ein Umrechnungsfaktor von 1,0 angegeben.
- **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 5 Wohnungen, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,01 angegeben.
- **Geschosslage**
Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. Obergeschoss, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,99 ausgewiesen.
- **Balkon**
Die zu bewertende Wohnung verfügt nicht über einen Balkon, Umrechnungsfaktor 0,93.
- **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. 91 m², Umrechnungsfaktor 1,02.

- **Ausstattung**
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben. Da wie bereits mehrfach ausgeführt eine Innenbesichtigung nicht möglich war, ist über den Ausstattungszustand bzw. -standard nichts bekannt. Es wird ein einfacher Ausstattungsstandard angenommen. Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung hat der Gutachterausschuss nicht ausgewiesen, zur Berücksichtigung der Abweichung vom typischen Vergleichsobjekt wird ein Umrechnungsfaktor von 0,75 angenommen.
- **Vermietungszustand**
Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet, Umrechnungsfaktor 1,0.
- **Lage**
Die Zone des Immobilienrichtwertes umfasst hauptsächlich den Straßenzug entlang der Friedrich-Ebert-Straße, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

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.	91 m ²
Immobilienrichtwert		1.430,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr	Ende des 19. Jahrhunderts	1,00
Anzahl Wohnungen	5 Wohnungen	1,01
Geschosslage	2. Obergeschoss	0,99
Balkon	nicht vorhanden	0,93
Wohnfläche	91 m ²	1,02
Ausstattung	einfach	0,75
Vermietung	nicht vermietet	1,00
Lage	gemäß Richtwertzone	1,00

1.017,27 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert

92.571,73 € € rd. **93.000,00 €**

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

Für die Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen.

Die zu bewertende Wohnung war zum Ortstermin nicht vermietet, die marktübliche als ortsüblich und langfristig erzielbare Miete wird auf der Grundlage des zum Stichtag der Wertermittlung gültigen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal 2024 ermittelt. Der Mietspiegel differenziert u. a. nach Baualtersbereichen, das Baujahr des Mehrfamilienhauses wird gemäß den Angaben aus der Denkmalliste und gemäß Vorgabe im Mietspiegel mit einem Baualtersbereich bis 1948 angenommen. In dieser Altersklasse ist für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 90 m² bis 150 m² ein Mittelwert von 6,22 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 5,33 €/m² bis 7,24 €/m² Wohnfläche angegeben.

Für im Mietspiegel ausgewiesene besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden. Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, wird eine Anpassung nicht vorgenommen.

Gemäß Wohnlagenkarte handelt es sich um eine einfache Wohnlage, dafür ist ein Abzug in Höhe von 0,16 €/m² angegeben.

Auf der Grundlage des Mietspiegels wird die marktübliche Miete mit 6,00 €/m² Wohnfläche angenommen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen ausgewiesen, aus 99 Kauffällen des Jahres 2025 wurde ein Durchschnittswert von 2,9 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 6,6 % ermittelt.

Die durchschnittliche Miete betrug 7,20 €/m², die Restnutzungsdauer betrug durchschnittlich 39 Jahre und die Wohnfläche im Mittel 67 m².

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes sind die Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohnungen.

Das Grundstück grenzt direkt an die Friedrich-Ebert-Straße als innerörtliche Durchgangsstraße, ausgewiesen als Bundesstraße B7. Gemäß einer Auswertung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW bestehen erhebliche Beeinträchtigungen aus Immissionen des Kfz-Verkehrs von über 70 dB(A).

Der Grundrisszuschnitt gemäß Teilungsplan ist einfach, es sind jedoch keine Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume vorhanden.

Die Wohnung verfügt nicht über einen Balkon.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale, insbesondere der Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit erheblichen Immissionen des Kfz-Verkehrs und den damit verbundenen Beeinträchtigungen wird der Liegenschaftszinssatz mit 5,0 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses Friedrich-Ebert-Straße 228 war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt, gemäß Denkmalliste wurde das Mehrfamilienhaus Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, da, wie bereits mehrfach ausgeführt, eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, ist über den Modernisierungszustand nichts bekannt. Die Restnutzungsdauer wird deshalb auf 20 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	rd. 91 m ² x	6,00 €/m ²	546,00 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno		6.552,00 €
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten		420,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand		1.255,80 € per anno			
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen			<u>-1.806,84 €</u>
Reinertrag					4.745,16 €
Verzinsung des Bodenwertes					
Anteiliger Bodenwert				12.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz				5,0%	<u>-600,00 €</u>
					4.145,16 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 20 Jahren			5,0%	12,462	
Ertragswert der baulichen Anlagen					51.656,98 €
zzgl. Bodenwertanteil					<u>12.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert				63.656,98 €	rd. <u><u>64.000,00 €</u></u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind bei der Wertermittlung als Abweichung vom normalen baulichen Zustand zu berücksichtigen.

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes zum Ortstermin nicht möglich war, ist zur Gutachtererstellung über den tatsächlichen baulichen Erhaltungszustand nichts bekannt. Das Gebäude stand zum Termin der Ortsbesichtigung komplett leer, für die Wertermittlung wird angenommen, dass aufgrund des Leerstands sowohl am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum Instandsetzungsbedarf vorhanden ist.

Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum

Für das Risiko eines möglichen Instandsetzungsbedarfs am Gemeinschaftseigentum erfolgt anteilig für die zu bewertende Wohnung ein Risikoabschlag in Höhe von 200,00 €/m² Wohnfläche, **rd. 18.000,00 €.**

Instandsetzungsbedarf Teileigentum

Zur Berücksichtigung des Risikos möglicher Baumängel und Bauschäden bzw. eines Instandsetzungsbedarfs für die zu bewertende Wohnung erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von 250,00 €/m² Wohnfläche **rd. 22.500,00 €.**

Erhaltungsrücklage

Wie bereits mehrfach ausgeführt ist das gesamte Mehrfamilienhaus Friedrich-Ebert-Straße 228 unbewohnt. Es wird angenommen, dass eine Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht mehr vorhanden ist. Da die Marktdaten des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen, für die üblicherweise eine Erhaltungsrücklage vorhanden ist, ermittelt wurden, erfolgt deshalb zur Berücksichtigung der fehlenden Erhaltungsrücklage anteilig für die zu bewertende Wohnung eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €.**

Zusätzliche Risiken

Wie bereits ausgeführt ist ein Wohnungseigentumsverwalter nicht bestellt, zudem nach sachverständiger Einschätzung eine Erhaltungsrücklage nicht vorhanden. Für jeden Eigentümer besteht damit das Risiko für anfallende Kosten der Eigentümergemeinschaft sowie für unmittelbar erforderliche Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zur Nutzung seiner Wohnung über den gemäß seines Miteigentumsanteils zu zahlenden Betrag hinaus in Anspruch genommen zu werden.

Eine Prognose zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Eigentümergemeinschaft ist nicht möglich, deshalb kann im Rahmen der Wertermittlung lediglich ein pauschaler Ansatz zur Berücksichtigung dieses Risikos vorgenommen werden.

Wie bereits mehrfach ausgeführt war das Mehrfamilienhaus Friedrich-Ebert-Straße 228 zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Zur Berücksichtigung der Risiken für Zahlungen der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen zu werden, Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zur Nutzung der zu bewertenden Wohnung ohne Kostenbeteiligung der übrigen Eigentümer vornehmen zu müssen sowie für laufende Kosten der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen zu werden erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **10.000,00 €.**

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt ist das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 228 seit dem 31.12.1989 in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen. Demnach erstreckt sich der Denkmalschutz auf das gesamte Gebäude.

Für alle baulichen Maßnahmen an und im Gebäude ist vorab eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Für aus dem Ursprungsbaujahr noch vorhandene Bauteile können aufgrund der Unterschutzstellung teilweise auch deutlich höhere Baukosten für Instandsetzung bei einer Instandsetzung anfallen.

Gemäß § 7i des Einkommenssteuergesetzes gelten für die Erhaltung von Baudenkmalern steuerliche Vorteile.

Eine Wertanpassung aufgrund des Denkmalschutzes erfolgt deshalb nicht.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 8.

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. 93.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 64.000,00 €.

Die beiden Verfahrensergebnisse weisen eine ungewöhnlich hohe Differenz auf. Zu berücksichtigen ist, dass im Vergleichswertverfahren keine Anpassung zur Berücksichtigung der Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts vorgenommen werden konnte, hier Eigentumswohnung in einem komplett leerstehenden Mehrfamilienhaus, für das im Rahmen des Ertragswertverfahrens ein entsprechender Liegenschaftszinssatz angenommen wurde.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Ertragswert:

Ermittlung des Verkehrswertes

Vorläufiger Ertragswert		64.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Risikoabschlag Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum, anteilig	-18.000,00 €	
Risikoabschlag Instandsetzungsbedarf Teileigentum	-22.500,00 €	
Pauschale Wertminderung fehlende Erhaltungsrücklage	-5.000,00 €	
Pauschale Wertminderung zusätzliche Risiken WEG	-10.000,00 €	
Verkehrswert	8.500,00 €	rd. <u>9.000,00 €</u>

Der ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert für den 239,03/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42117 Wuppertal, Friedrich-Ebert-Straße 228, Gemarkung Elberfeld, Flur 399, Flurstück 44, Gebäude- und Freifläche,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum im Erdgeschoss,

Grundbuch:
Blatt 48844

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
399

Flurstück:
44

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 geschätzt auf rd.

9.000,00 €

in Worten: Neuntausend 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, 15.01.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird die Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen separat vorgenommen.

Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für die Bayer Aktiengesellschaft Leverkusen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach sind alle Einwirkungen auf das Bewertungsobjekt entschädigungslos zu dulden, die durch behördlich genehmigte oder geduldete oder sonst zulässige, insbesondere gewerbliche Anlagen der „Bayer AG“ sowie ihrer Beteiligungsgesellschaften oder deren Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger und/oder sonstiger Dritten auf Grundstücken der „Bayer AG“ ansässiger Unternehmen in Form von Lärm, Geruch, Rauch, Gas, Stoffen oder in ähnlicher Form entstehen sowie gegen solche Anlagen und Genehmigungsanträge für neue Anlagen keine privat- oder öffentlich-rechtlichen Einwendungen zu erheben und die Genehmigung, die Errichtung sowie den Betrieb solcher Anlagen nicht mit Rechtsmitteln anzugreifen und auch nicht durch Dritte solche Einwendungen oder Rechtsmittel anzuregen, zu betreiben oder sich an diesen Handlungen zu beteiligen sowie wegen Immissionen keine Ansprüche, insbesondere keine Schadensersatzansprüche, Unterlassungsansprüche oder Entschädigungsansprüche geltend zu machen und/oder Behörden nicht zu einem Einschreiten zu veranlassen und die vorgenannten Verpflichtungen auch einem eventuellen Rechtsnachfolger in vollem Umfang mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass dieser die Verpflichtungen entsprechend weiterzugeben hat.

Durch die Eintragung kann die Wohnlage durch Immissionen des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Industriestandortes beeinträchtigt sein. Da bereits in beiden Wertermittlungsverfahren die Wohnlage berücksichtigt wurde, beim Vergleichswertverfahren durch den aus der unmittelbaren Umgebung abgeleiteten Immobilienrichtwert, im Ertragswertverfahren durch einen Lageabzug bei der Ermittlung der marktüblichen Miete, wird hier lediglich eine pauschale Wertminderung zur Berücksichtigung der eigentlichen Grundbucheintragung in Höhe von **100,00 €** vorgenommen.

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

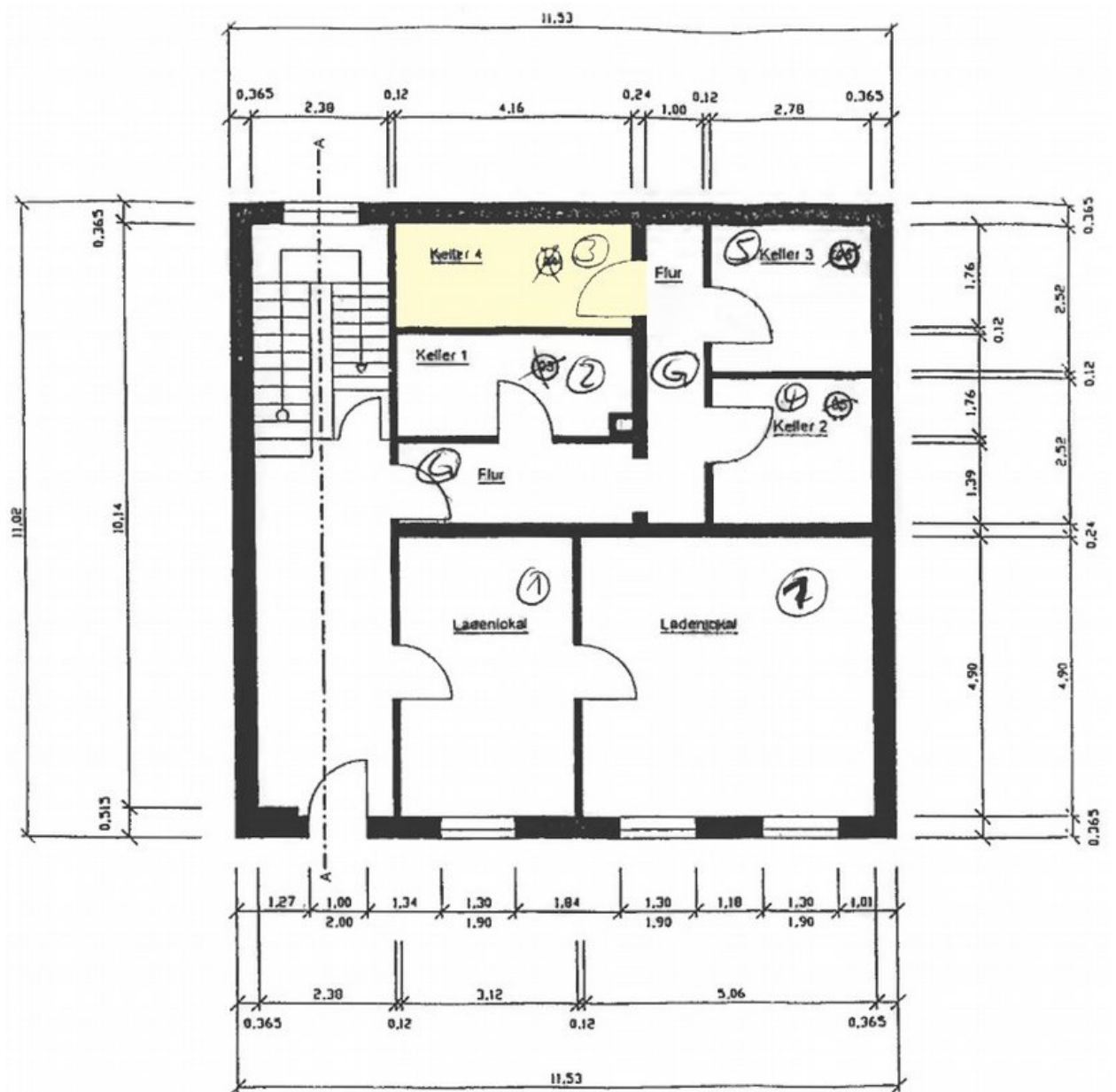
- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR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

Anlage 2 – Massenberechnungen**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung Nr. 3**

Diele	4,16 m	x	1,39 m	=	5,78 m ²
Bad	1,06 m	x	3,64 m	=	3,86 m ²
Küche	2,86 m	x	3,64 m	=	10,41 m ²
-	0,40 m	x	0,40 m	=	<u>0,16 m²</u>
				=	10,25 m ²
Wohnen	4,13 m	x	4,90 m	=	20,24 m ²
Schlafen	3,13 m	x	4,90 m	=	15,34 m ²
Kind 1	3,90 m	x	5,15 m	=	20,09 m ²
Kind 2	3,06 m	x	4,90 m	=	<u>14,99 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 3 gesamt					<u>90,54 m²</u>

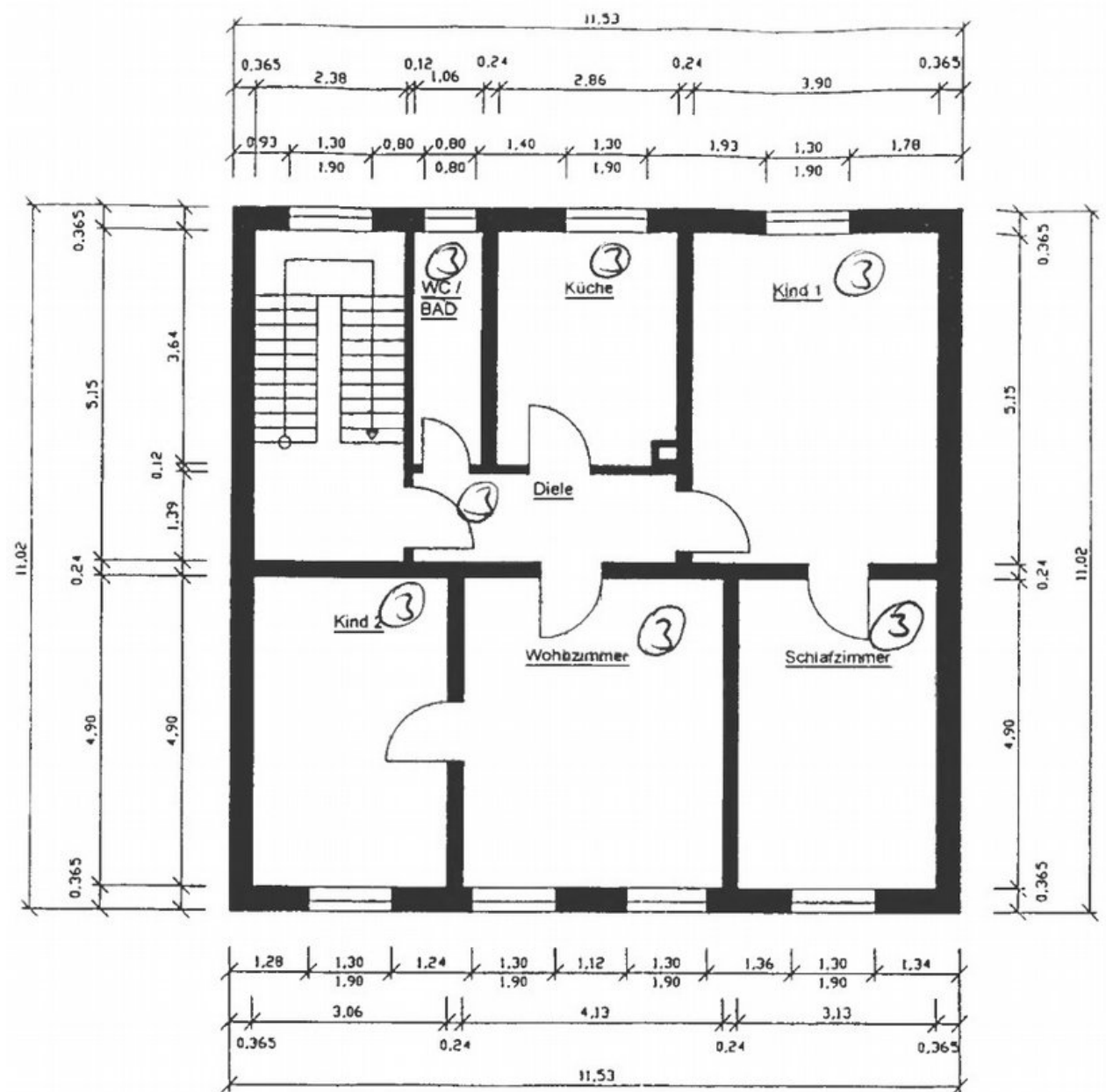
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Erdgeschoss



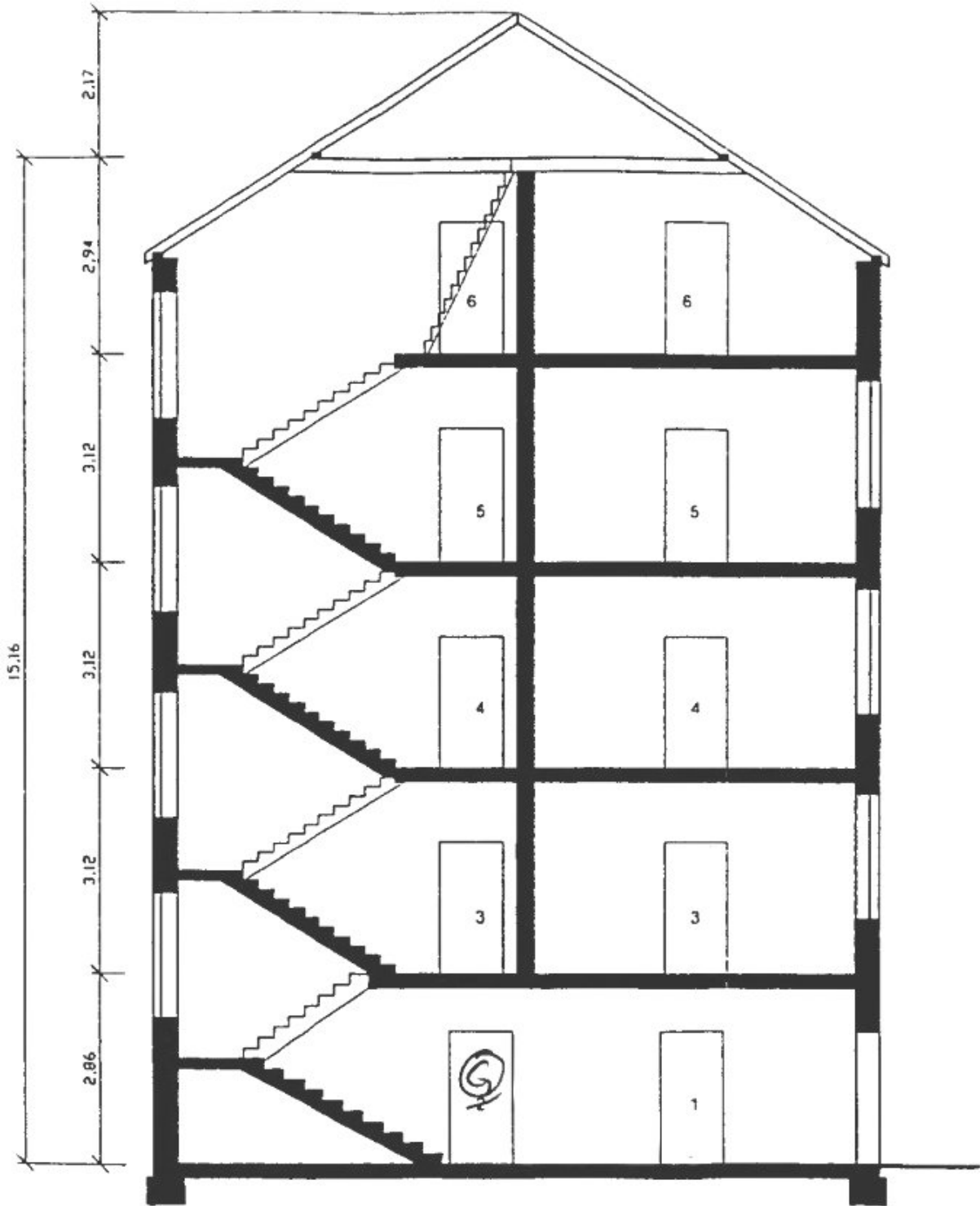
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



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



Straßenseitige Fassade



Hauseingangstür



Teilansicht Fassadenfläche



Teilansicht Fassadenfläche