

Gereon Leuz

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

Datum: 13.01.2025

Az.: 2024-1704

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

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

über die Eigentumswohnung Nr. 6
in

42283 Wuppertal, Adlerstr. 17



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
19.12.2024 ermittelt mit

48.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer	3
1.3	Verwalter	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Mikrolage	5
2.3	Gestalt und Form.....	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Ertragswertermittlung	16
4.5	Vergleichswertverfahren	19
5	Verkehrswert.....	20
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	21
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42283 Wuppertal, Adlerstr. 17
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Barmen, Blatt 24254, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Barmen, Flur 341, Flurstück 8, Fläche 305 m ²

1.2 Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 81/24
	Auftrag vom 18.09.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Eigentümer laut Grundbuchauszug vom 12.09.2024: -Name hier nicht abgedruckt-
	Eigentümer laut Auftrag des Amtsgerichts Wuppertal vom 12.09.2024: -Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Verwalter

WEG-Verwalter:	Kaiser Immobilien GmbH Bundesallee 243 42103 Wuppertal
----------------	--

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
--------------------------------	--

Wertermittlungstichtag:	19.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.12.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Mieterin, Name hier nicht abgedruckt• Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2024 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000• Bodenrichtwertauskunft• Erschließungsbeitragsbescheinigung• Auskunft über Wohnungsbindung• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal• Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen• Gewerbemelderegisterauskunft• Baulastauskunft• Energieausweis• Wohngeldabrechnung 2023• Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 8 Abs. 3, Ziffer 6 ImmoWertV 2021 keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Makrolage

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

2.2 Mikrolage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<ul style="list-style-type: none">• innerstädtische Wohnlage• die Entfernung zum Ortszentrum von Wuppertal-Barmen beträgt ca. 1 km• Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung• öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Schwebebahn) in fußläufiger Nähe• mittlere Wohnlage
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend geschlossene, 4- bis 5-geschossige Blockrandbebauung mit wohnbaulicher Nutzung
Beeinträchtigungen:	Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.
Topografie:	<ul style="list-style-type: none">• Hanglage, nach Norden ansteigend• der Garten des Bewertungsgrundstücks ist eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<ul style="list-style-type: none">• Straßenfront: ca. 13 m• mittlere Tiefe: ca. 25 m• unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert• Gehwege beiderseitig vorhanden• Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser• Gas aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">• mehrseitige Grenzbebauung• eingefriedet durch Zaun und Grenzmauer
Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 27.09.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Ertrags- und Vergleichswertermittlung ab.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Barmen, Blatt 24254 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Barmen Band 263 Blatt 11447, Flur 341 Flurstück 12, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Barmen Band 291 Blatt 12286, Flur 341, Flurstück 7, lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses, sowie Barmen Band 290-Blatt 12246, Flur 341, Flurstück 6, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. bzw. 28. Juni 1956 eingetragen am 29. August 1956, hierher und in die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Barmen Blätter 24249 bis mit 24258 übertragen am 15. Februar 1995.

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 81/24). Eingetragen am 11.07.2024.

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

keine

Wohnungsbindung:

Wohnungsbindung besteht nicht

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es besteht gemäß einer Internetrecherche bei der Unteren Denkmalbehörde Wuppertal kein Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 6) Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 24.09.2024 und 25.09.2024).

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1955
Wohnfläche:	Die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 6 beträgt gemäß Teilungserklärung 42,45 m ² .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Hausanschlussraum, Heizraum
	<u>Erdgeschoss:</u> zwei Wohnungen
	<u>1. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen
	<u>2. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen
	<u>3. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen
	<u>Dachgeschoss:</u> zwei Wohnungen

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Fassade verputzt und gestrichen mit Vollwärmeschutz• Sockel farblich abgesetzt
Haustür:	Aluminiumrahmentür, großflächig verglast mit Drahttriffelglas und feststehendem Oberlichtelement
Kellerwände:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer und Stahlhandlauf
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> mit Beton- oder Tondachziegeln (das Dach konnte nicht besichtigt werden)

Wärmedämmung:

Dachflächen durch den Ausbau des Dachgeschosses vermutlich wärme gedämmt

Dachaufbauten:

straßenseitig eine große Dachgaube

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	tlw. veraltet
Heizung:	Gaszentralheizung BJ 2003 gemäß Energieausweis; die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Telefon• Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde vorgelegt. Der Endenergiebedarf des Gebäudes beträgt 215 kWh/(m ² a).

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachgaube an der Gebäudevorderseite
Besondere Einrichtungen / Ausstattung:	keine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung Nr. 6

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5): Die Wohnung besteht aus

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Diele
- Bad
- Küche

	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung 42,45 m ² .
Bodenbeläge:	Laminat- und Fliesenböden
Wandbekleidungen:	Tapeten/Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Glattputz, gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, z. B. aus dem Jahr 1980
Türen:	Holztüren in Holzzargen, weiß lackiert, tlw. mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 2,20 m hoch gefliest, modernisierte Ausstattung vermutlich aus den 2010er Jahren
Küchenausstattung:	Einbauküchenzeile (mieterseits)
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude wurde verschiedentlich modernisiert. Insbesondere sind hierbei zu nennen: <ul style="list-style-type: none">• Modernisierung der Heizungsanlage (2003)• Fassadensanierung mit Anbringung eines Vollwärmeschutzes• Renovierung des Badezimmers in der Wohnung Nr. 6• Erneuerung der Fenster in den 1980er Jahren
Bauschäden und Baumängel / Zustand und Sonstiges:	Das Gebäude und die Wohnung befinden sich in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. Lediglich die elektrische Anlage ist tlw. veraltet. Die Kellerräume sind tlw. vermüllt, die Kellerzuordnung in der Teilungserklärung ist nach Angaben im Eigentümersammelprotokoll 2023 nicht korrekt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Schlafzimmer ist nur vom Wohnzimmer aus zugänglich.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Rasenfläche hinter dem Haus
- Einfriedung mit Zaun und Grenzmauer
- mittelhohe Zierbepflanzung an den Grundstücksrändern

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden laufend durchgeführt, die elektrische Anlage ist hingegen tlw. veraltet. Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Zustand mit modernisiertem Badezimmer und macht einen ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 93/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42283 Wuppertal, Adlerstr. 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Barmen	24254	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Barmen	341	8	305 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt 270,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Zahl der Vollgeschosse	=	2-4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	ca. 2,0
Zahl der Vollgeschosse	=	4
Grundstücksfläche	=	305 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	270,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.12.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 270,00 €/m ²	E 2
GFZ	1,8	ca. 2,0	× 1,05	E 3
Fläche (m ²)	keine Angabe	305	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2-4	4	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 283,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	283,50 €/m ²
Fläche	×	305 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	86.467,50 €
	rd.	<u>86.500,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 93/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert		86.500,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	93/1.000
anteiliger Bodenwert	=	8.044,50 €
	rd.	<u>8.040,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 8.040,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

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

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

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

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,8. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 2,0. Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 1,05.

4.4 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG links	42,45	4,71	200,00	2.400,00
Summe			42,45		200,00	2.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG links	42,45	6,50	275,93	3.311,16
Summe			42,45		275,93	3.311,16

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -911,16 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.311,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.051,30 €
jährlicher Reinertrag	= 2.259,86 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils) 3,50 % von 8.040,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 281,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.978,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,355
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 42.250,01 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.040,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 50.290,01 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 50.290,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.010,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 48.280,01 €
	<u>rd. 48.300,00 €</u>

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. 42,50 m². Die Angaben stammen aus der Teilungserklärung und wurden vom Unterzeichner mit Hilfe der Aufteilungspläne plausibilisiert. Die Wohnfläche ist für diese Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit bestimmt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Wohnung ist vermietet, die tatsächliche Miete liegt unter dem aktuellen Marktniveau. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück

marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Wohnungsausstattung, der Gebäudeart und des Gebäudealters abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

In Anlehnung an die Punktrastermethode nach „ImmoWertV 2021“ zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer von modernisierten Wohngebäuden wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren beigemessen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	573,08
Mietausfallwagnis	2,00	----	66,22
Summe			1.051,30

Die tatsächlichen Verwaltungskosten liegen gemäß Wirtschaftsplan 2025 bei 412,00 € jährlich. Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 258,00 €. Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023 für das Gesamtgebäude 21.466,79 €.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen zwischen 0,5 % und 7,9 % bei einem Mittelwert von 3,2 %. Die Wohnung befindet sich in mittlerer Wohnlage in dicht bebauter Innenstadtlage. Ein Balkon ist nicht vorhanden, ebenso kein zugehöriger Kfz-Stellplatz. Es ist daher ein über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 % als sachgerecht anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Die Wohnung ist zu einem Quadratmeterpreis von 4,71 €/m² vermietet. Dies liegt deutlich unter der marktüblich erzielbaren Miete. Die Miete kann aufgrund der gesetzlichen Kappungsgrenze von 20 % nicht unmittelbar an die marktübliche Miete angepasst werden. Der Barwert der Mindermiete bis zum Erreichen der marktüblichen Miete am 01.08.2028 wird vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht, vgl. Berechnung in Anlage 9.

4.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Für die Analyse standen 1.562 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen¹ zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt	2021-2023	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	170 €/m ² bis 470 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1800 bis 2019	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 200 m ²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentral-/Etagenheizung	

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.120,00 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 10.

$$1.120,00 \text{ €/m}^2 \times 42,45 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 47.544,00 \text{ €, rd. } 47.500,00 \text{ €}$$

Hinweis:

Aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 10 ein Wert in Höhe von 48.000,00 € angegeben.

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine kleine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. OG eines 10-Familienhauses in Wuppertal, gelegen in der Talachse von Barmen. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen, mit Tendenz zur einfachen Wohnlage. Die Wohnung und das Gebäude befinden sich in einem zufriedenstellenden Zustand. Nachteilig sind das Fehlen eines Balkons und eines Kfz-Stellplatzes in der dicht besiedelten Innenstadtlage. Die Wohnung eignet sich insbesondere zur Vermietung an kleinere Haushalte mit 1-2 Personen.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 48.300,00 € ermittelt, der Vergleichswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) mit 47.500,00 €. Der Verkehrswert des Objektes wird aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet.

Der Verkehrswert für den 93/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42283 Wuppertal, Adlerstr. 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Barmen	24254	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Barmen	341	8

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2024 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Ertragswertes mit

48.000,00 €

in Worten: achtundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Wuppertal, 13.01.2025

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

BGB:

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

GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

-in der jeweils gültigen Fassung-

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedienverlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auskunft aus dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten zum Bewertungsobjekt
- Anlage 8: Teilungserklärung
- Anlage 9: Berechnung des Barwertes der Mindermiete
- Anlage 10: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW



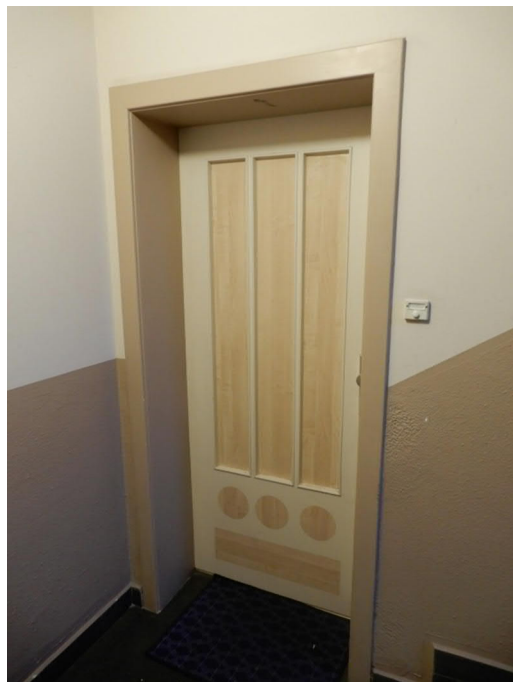
Straßenansicht



Rückansicht



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre