

Gereon Leuz

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

Datum: 25.11.2024

Az.: 2024-1689

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. 8  
in

42283 Wuppertal, Hohenstein 31



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag  
17.09.2024 ermittelt mit

60.000,00 €.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer und Mieter.....	3
1.3	Verwalter .....	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2	Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Grundstücksgestaltung .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung .....	8
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen .....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Mehrfamilienhaus .....	9
3.3	Außenanlagen .....	12
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.....	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	22
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42283 Wuppertal, Hohenstein 31
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Barmen, Blatt 24495, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Barmen, Flur 345, Flurstück 6, Fläche 428 m <sup>2</sup> Gemarkung Wuppertal-Barmen, Flur 345, Flurstück 7, Fläche 461 m <sup>2</sup>

## 1.2 Auftraggeber, Eigentümer und Mieter

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 100/23
	Auftrag vom 23.07.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-
Mieter:	-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
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- der Mieter, Name hier nicht abgedruckt
- Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwertauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft
- Energieausweis
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024
- Wirtschaftsplan 2024
- Wohngeldabrechnung 2023

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 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 10 größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:  
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:  
Remscheid, Solingen, Düsseldorf, Essen, Hagen

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf

Bundesstraßen:  
B 7–Wuppertal–Schwelm  
B 51–Wuppertal–Sprockhövel

Autobahnzufahrt:  
A 46–Wuppertal–Barmen  
A 46 und A 1–Autobahnkreuz Wuppertal–Nord

Bahnhof:  
Hauptbahnhof Wuppertal–Elberfeld  
Bahnhof Wuppertal–Barmen

Flughafen:  
Düsseldorf

### 2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

- dicht bebaute Innenstadtlage
- die Entfernung zum Stadtzentrum von Wuppertal-Barmen beträgt ca. 2,0 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Schwebebahn und Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe
- mittlere bis einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

überwiegend geschlossene, 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauung

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine außerordentlichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

- starke Hanglage, nach Norden ansteigend
- der Garten des Bewertungsgrundstücks ist terrassiert und mit einer Stützmauer abgefangen

### 2.2 Grundstücksgestaltung

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 22 m
- mittlere Tiefe: ca. 40 m

- rechteckige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnsammelstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Kabelfernsehen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- mehrseitige Grenzbebauung
- eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten:  
(vgl. Anlage 7) Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 25.07.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024 vor.

Als Belastung des Grundstücks ist zu Lasten des Flurstücks Nr. 7 in Abt. II des Grundbuchs unter der lfd. Nummer 1 ein Giebelmueranbaurecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 8 (östlicher Nachbar) eingetragen. Das Recht wurde bewilligt am 15.05.1959.

Beurteilung: Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten diese

Belastung in Abt. II des Grundbuchs nicht berücksichtigt.

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.

Wohnungsbindung:

Wohnungsbindung besteht nicht.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht gemäß einer am 24.07.2024 durchgeführten Internetabfrage nicht unter Denkmalschutz.

### 2.5.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

### 2.5.3 Planungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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.

### 2.5.4 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.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 25.07.2024/26.07.2024). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 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.

## 2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 8 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 Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

## 3.2 Mehrfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus, zu Wohnzwecken genutzt
Baujahr:	ca. 1952 (gemäß Energieausweis)
Modernisierung:	Das Gebäude ist verschiedentlich umgebaut und modernisiert worden. Insbesondere sind hierbei zu nennen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung der Dacheindeckung</li><li>• Erneuerung der Haustüre mit Briefkastenanlage</li><li>• Einbau von Fenstern mit Wärmedämmverglasung</li><li>• tlw. Erneuerung der Bäder</li><li>• Erneuerung der Heizungsanlagen</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt vor. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 236 kWh/(m <sup>2</sup> a). Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fassade verputzt und gestrichen</li><li>• Sockel farblich abgesetzt</li><li>• kleine Eingangsüberdachung</li></ul>

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Aufteilungsplänen)

#### Kellergeschoss:

Kellerräume, eine gewerbliche Einheit

#### Erdgeschoss:

Kellerräume, zwei Wohnungen

#### 1. Obergeschoss:

drei Wohnungen

2. Obergeschoss:  
drei Wohnungen

3. Obergeschoss:  
drei Wohnungen

4. Obergeschoss:  
drei Wohnungen

Dachgeschoss:  
zwei Wohnungen, davon eine nachträglich ausgebaut

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Außentreppe zum Garten: massive Betontreppe  Geschosstreppe: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Kunststoffhandlauf
Hauseingangsbereich:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangstür als pulverbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit großem Lichtausschnitt</li><li>• integrierte Briefkastenanlage</li><li>• Treppenhaus mit Rauputz und Kunststeinbelag</li><li>• Holzgeländer und Holzhandlauf</li></ul>
Dach:	Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• in der Wohnung veraltete Ausstattung, tlw. noch zweiadrige Stegleitungen vorhanden, kein FI-Schutzschalter vorhanden</li></ul>

- Türöffner mit Sprechanlage
- Telefonanschluss
- Kabelfernsehen

Heizung: Gas-Etagenheizungen; in Wohnung Nr. 8 eine Vaillant Gastherme

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: über Elektrodurchlauferhitzer

### 3.2.5 Wohnung Nr. 8

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Aufteilungsplänen 57,67 m<sup>2</sup>.

Bodenbeläge: Fliesen- und Laminatböden

Wandbekleidungen: Tapeten oder Raufasertapeten

Deckenbekleidungen: verputzt und gestrichen oder tapeziert

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung

Türen: weiße Holztüren in Holzzargen

sanitäre Installation: Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Toilette. Das Bad ist gefliest und mit weißen Sanitärelementen ausgestattet. Die Fliesen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,30 m angebracht. Die Ausstattung ist veraltet und stammt überwiegend noch aus dem ursprünglichen Baujahr.

Bauschäden und Baumängel, Zustand und Sonstiges:

- Stützmauer zum Garten schadhaft
- Stützmauern und Treppenanlagen im oberen Gartenbereich schadhaft, tlw. eingestürzt/demontiert
- Farbanstrich Fassadenvorderseite tlw. überarbeitungsbedürftig (Graffiti-Schäden)
- Klingelanlage defekt, Heizung in der Wohnung defekt (nach Angaben des Mieters)
- sonst keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile und Einrichtungen:

- Außentreppe zum rückwärtigen Grundstück
- kl. Eingangsüberdachung
- Rauchabzugsanlage im Treppenhaus

Besonnung und Belichtung: ausreichend (innenliegende Wohndiele ohne direktes Tageslichtfenster)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist insgesamt noch zufriedenstellend, macht aber einen leicht vernachlässigten Eindruck.

### 3.2.7 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte: Mit dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte verbunden.

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedung (Zaun)
- befestigter Innenhofbereich
- terrassierte Gartenanlage mit steiler Zugangstreppe (derzeit in Überarbeitung/Sanierung/Rodung)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 63/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42283 Wuppertal, Hohenstein 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Barmen	24495	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wuppertal-Barmen	345	6	428 m <sup>2</sup>
Wuppertal-Barmen	345	7	461 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<u>889 m<sup>2</sup></u>

### 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 ein Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

### 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 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Zahl der Vollgeschosse	=	2-5
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 1,4
Zahl der Vollgeschosse	=	5
Grundstücksfläche	=	889 m <sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

#### I. Bodenrichtwert

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

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.09.2024	× 1,00	E 1

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	270,00 €/m <sup>2</sup>	E 2
GFZ	1,8	ca. 1,4	× 0,88 E 3

Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	889	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	2-5	5	×	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				= 237,60 €/m <sup>2</sup>

#### IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	237,60 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	889 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	211.226,40 €
		<u>rd. 211.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 insgesamt 211.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 63/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

#### V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert		211.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	63/1.000
anteiliger Bodenwert	=	13.293,00 €
		<u>rd. 13.300,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 13.300,00 €.

### 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. 1,4. In Anlehnung an die in den örtlichen Fachinformationen zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich eine Anpassung des Bodenwertes mit dem Faktor 0,88.

#### 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 Vergleichswertverfahren 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 Gesamtreinertrag 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 <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG mitte	57,67	6,76	390,00	4.680,00
Summe			57,67		390,00	4.680,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht in vorliegendem Fall der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG mitte	57,67	6,76	390,00	4.680,00
Summe			57,67		390,00	4.680,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.680,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.284,15 €
jährlicher Reinertrag	=	3.395,85 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)		
4,75 % von 13.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	631,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.764,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 4,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,763
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	49.098,71 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	62.398,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	62.398,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	58.398,71 €
	rd.	58.400,00 €

#### 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen 57,67 m<sup>2</sup>. Sie wurde vom Unterzeichner mit Hilfe der Aufteilungspläne plausibilisiert und 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 Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet. Sie entspricht in vorliegendem Fall der tatsächlichen Nettokaltmiete.

##### 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 <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	778,55
Mietausfallwagnis	2,00	----	93,60
Summe			1.284,15

Die tatsächlichen Verwaltungskosten betragen gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 407,67 € für das Jahr 2024, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage 630,00 €.

Die tatsächlich vorhandene Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt betrug nach den vorliegenden Verwaltungsunterlagen 41.441,50 € zum 31.12.2023.

Die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen betragen 208,00 €. Die Heizkosten sind darin nicht enthalten.

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 kleine Wohnung befindet sich in mittlerer bis einfacher Wohnlage. Insbesondere zu berücksichtigen sind:

- die veraltete Sanitärausstattung der Wohnung und der verwohnte Zustand
- die für eine von der Eigentümergemeinschaft angedachte Fassadensanierung nicht ausreichende Erhaltungsrücklage
- das ungepflegte Gesamtobjekt mit erhöhtem Vermietungsrisiko
- der fehlende Balkon

Es ist daher ein über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,75 % 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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klingelanlage und Heizungsanlage reparaturbedürftig -1.000,00 €</li> <li>• Schönheitsreparaturen erforderlich -3.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-4.000,00 €

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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 durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschuss 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 Merkmalen<sup>1</sup> zur Verfügung:

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

<sup>1</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.080,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 9.

$$1.080,00 \text{ €/m}^2 \times 57,67 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 62.283,60,00 \text{ € rd. } 62.000,00 \text{ €}$$

Hinweise:

Aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 9 ein Wert in Höhe von 63.000,00 € ausgewiesen.

Im Gegensatz zur Ertragswertermittlung wird bei der direkten und indirekten Vergleichswertermittlung kein Abzug wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorgenommen. In der Ertragswertermittlung wird ein bereits modernisierter/renovierter Zustand fiktiv unterstellt unter Abzug der erforderlichen Investitionen. Bei der Vergleichswertermittlung hingegen kann unterstellt werden, dass sich die unterschiedlichen Ausstattungszustände der Verkaufsobjekte in den Kaufpreisen ausgleichen und der Mittelwert/Quadratmeterpreis eine „altersadäquate Ausstattung“ abbildet.

## 5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine eher einfach ausgestattete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Wuppertal-Barmen. Die Wohnlage ist als einfach bis mittel einzustufen. Die Wohnung und das Gebäude befinden sich in einem vernachlässigten Zustand, ein Balkon ist nicht vorhanden.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 58.400,00 € ermittelt, der Vergleichswert mit 62.000,00 €.

Der Verkehrswert für den 63/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42283 Wuppertal, Hohenstein 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet nebst Kellerraum im Kellergeschoss, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Barmen	24495	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wuppertal-Barmen	345	6, 7

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und mit

**60.000,00 €**

in Worten: sechzigtausend 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, 25.11.2024

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
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wuppertal 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 Kanalanchlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 8: Teilungserklärung
- Anlage 9: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW



Straßenansicht



Rückansicht



Haustüre



Treppenhaus



Innenhof, Stützmauer zum Garten



Schaden am Mauerwerk der Stützmauer zum Garten, beispielhaft