

Gereon Leuz

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

Datum: 03.06.2024

Az.: 2024-1644

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. 9
in

42115 Wuppertal, Nützenberger Str. 207



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
22.05.2024 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	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	5
2.3	Gestalt und Form.....	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.5	Privatrechtliche Situation	6
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	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Außenanlagen	10
3.3	Wohnungsbeschreibung	10
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	11
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Ertragswertermittlung	15
4.5	Vergleichswertverfahren	18
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 Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	42115 Wuppertal, Nützenberger Str. 207
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 33517, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 398, Flurstück 5, Größe 757 m ²

1.2 Auftraggeber, Eigentümer und Mieter

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 104/23 Auftrag vom 09.02.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Name hier nicht abgedruckt
Mieter:	Name hier nicht abgedruckt

1.3 Verwalter

WEG-Verwalter:	Terrag-Hausverwaltungen Nevigeserstr. 25a 42113 Wuppertal
----------------	---

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	22.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers vom 22.04.2024 wurde daraufhin

am 22.05.2024 zunächst eine Außenbesichtigung vorgenommen. Die Mieter wurden angetroffen und haben Zutritt zur Wohnung gewährt, so dass auch eine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
- die Mieter der Wohnung

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Für diese Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen
- Auskunft zu Baulasten
- Erschließungsbeitragsbescheinigung (Stand 14.02.2024)
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeitrag (Stand 20.02.2024)
- Auskunft zu Altlasten (Stand 16.02.2024)
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023/2024
- Energieausweis
- Hausgeldabrechnung 2023
- Wirtschaftsplan 2024

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. 362.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:

nächstgelegene größere Städte:
Remscheid, Solingen, Düsseldorf, Essen

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A 46-Autobahnzufahrt Wuppertal-Katernberg,
Wuppertal-Varresbeck
A 535-Autobahnkreuz Sonnborn

Bundesstraßen:
B7, B 224

Bahnhof:
Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld
Bahnhof Wuppertal-Steinbeck

Flughafen:
Düsseldorf

2.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- westlicher Rand von Wuppertal-Elberfeld im Ortsteil Nützenberg
- die Entfernung zum Stadtzentrum von Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 3 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung ca. ab 1 km vorhanden
- öffentliche Verkehrsmittel (Schwebobahnhaltestelle) ca. 450m entfernt
- Entfernung bis zur Stadtverwaltung in Wuppertal-Barmen ca. 7,5 km
- einfache bis mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend geschlossene, 3-4-geschossige Blockrandbebauung mit wohnbaulicher Nutzung

Beeinträchtigungen:

Beim Ortstermin wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

- sehr starke Hanglage
- von der Straße abfallend

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 17 m
- mittlere Tiefe: ca. 40 m
- nahezu rechteckige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Ortsausfallstraße
- Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

- mehrseitige Grenzbebauung
- eingefriedet durch Zaun und Grenzmauer

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, felsigen Baugrund.

Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Zum Zeitpunkt der Anfrage durch den Sachverständigen (16.02.2024) lagen bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal für das Bewertungsgrundstück keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. Ein Verdacht auf Bodenbelastungen liegt dennoch vor, das Grundstück ist daher im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück altlastenfrei ist.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter

Belastungen: Grundbuchauszug vom 06.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Elberfeld, Blatt 33517, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 104/23). Eingetragen am 14.11.2023.

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.

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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 732-Ost folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
GR = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)
g = geschlossene Bauweise
IV = viergeschossige Bauweise

2.6.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und

Nutzungen unterstellt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 14.02.2024/20.02.2024). 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 Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	• Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen • viergeschossig • unterkellert
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Außenansicht:	• insgesamt verputzt und gestrichen • Sockel mit Quaderputz • historische Stilelemente (Jugendstilelemente an der Vorderfassade) • Zwerchgiebel
Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton- und Mauerwerk
Treppen:	Massivtreppe aus Beton, Holzgeländer und Holzhandlauf
Hauseingangsbereich:	• Haustüre aus Holz mit Lichtausschnitt • Hauseingang ungepflegt • ausgetretene Steinstufen
Dach:	Das Mansarddach (Holzbalkendach) hat eine Eindeckung aus Betondachsteinen.

3.1.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• durchschnittliche Ausstattung • Türöffner • Gegensprechanlage • Telefonanschluss

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde vorgelegt. Der Endenergieverbrauchskenwert beträgt 160,1 kWh/(m²a).

3.1.3 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- rückseitige Balkone
- straßenseitiger Zwerchgiebel

Bauschäden und Baumängel:

- Fassade vorne und hinten sanierungsbedürftig
- Balkone sanierungsbedürftig
- Feuchtigkeit im Kellerbereich

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Das Haus macht einen ungepflegten Eindruck. Eine Sanierung der Balkone, des Daches und der Fassaden ist erforderlich.

3.2 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- (Steilhang)garten völlig verwildert, seit Jahren nicht gärtnerisch gepflegt

3.3 Wohnungsbeschreibung

Lage des Sondereigentums: Das Sondereigentum liegt im DG rechts.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung rd. 72 m². Ermittelt mit Hilfe der Aufteilungspläne ergeben sich jedoch ca. 75 m². Die ehemals offene Veranda wurde mit Fenstern geschlossen und wird daher nunmehr zur Wohnfläche voll hinzugerechnet. Es ergeben sich somit insgesamt ca. 82 m² die in dieser Wertermittlung angehalten werden.

Besonderheit: Über eine Raumpartreppe erreicht man von der Wohnung aus direkt den Spitzboden und zwei dort ausgebaut Räume. Diese befinden sich jedoch im Gemeinschaftseigentum und nicht im Sondereigentum der Einheit Nr. 9. Sie werden daher nicht der Wohnung zugerechnet.

Grundrissgestaltung: Die Wohnung besteht aus

- Wohnzimmer

- Schlafzimmer
- Küche
- Diele
- Bad
- Veranda
- Abstellraum auf halber Treppe

Der Grundriss und die Nutzung der verschiedenen Räume wurden tlw. geändert. So wurde z.B. das Bad in der ursprünglichen Küche eingebaut. Die Änderungen wurden in Anlage 5 rot markiert.

Besonnung/Belichtung:	ausreichend
Bodenbeläge	Laminat- und Fliesenböden
Wandbeläge:	Glattputz, tlw. Holzverkleidung/Paneele
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung
Heizung:	Gasetagenheizung, Fabrikat Wolf
Warmwasserversorgung:	über die Gasetagenheizung

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Mit dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte verbunden.
Instandhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023 28.521,37 €.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem unbefriedigenden Unterhaltungszustand, so sind die Balkone, Terrassenabdichtungen und die Fassaden sanierungsbedürftig, die Dachentwässerung muss überarbeitet werden. Die Balkone bedürfen (gemäß Versammlungsprotokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 30.04.2024) vor einer Sanierung zudem einer statischen Überprüfung. Im Keller und in den Abstellräumen auf halber Treppe sind Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar, die Außenflächen sind stark vermüllt und tlw. nicht betretbar. Die Eigentümergemeinschaft befindet sich zudem in Liquiditätsproblemen, eine für die o.g. Maßnahmen erforderliche Sonderumlage wurde nicht beschlossen, eine Erhöhung der regelmäßigen Erhaltungsrücklage wurde ebenfalls nicht bewilligt (Stand 30.04.2024).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 72/620 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42115 Wuppertal, Nützenberger Str. 207 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet mit Kellerraum, Veranda und Abstellraum, zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Elberfeld	33517	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	398	5	757 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.

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 225,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 1,65
Grundstücksfläche	=	757 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	225,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrund- stück	Bewertungsgrund- stück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.05.2024	×	1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	225,00 €/m²	E 2		
GFZ	1,50	ca. 1,65	×	1,05	E 3
Fläche (m²)	keine Angabe	757	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	236,25 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	236,25 €/m ²
Fläche	×	757 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	178.841,25 €
	rd.	<u>180.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 insgesamt 180.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 72/620) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert		180.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	72/620
anteiliger Bodenwert	=	20.903,23,00 €
	rd.	<u>20.900,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 20.900,00 €.

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 1,5. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 1,65. 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 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 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 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.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung DG rechts	82,00		6,10	500,00	6.000,00
Summe			82,00	-		500,00	6.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung DG rechts	82,00		6,10	500,00	6.000,00
Summe			82,00	-		500,00	6.000,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.639,00 €
jährlicher Reinertrag	=	4.361,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)		
4,25 % von 20.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	888,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.472,75 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,217
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	52.844,84 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	73.744,84 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	73.744,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	14.483,87 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	59.260,97 €
	rd.	59.300,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. 82 m². Sie wurde vom Unterzeichner mit Hilfe der Aufteilungspläne plausibilisiert. Sie 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. 25 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	1.107,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	120,00
Summe			1.639,00

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

- die sanierungsbedürftigen Gemeinschaftsanlagen (insbesondere Rückfassade, Balkone, Dach- und Terrassenabdichtung)
- die für eine Sanierung nicht ausreichende Erhaltungsrücklage
- das ungepflegte Gesamtobjekt mit erhöhtem Vermietungsrisiko

Es ist daher ein über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,25 % 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 gemeinschaftliche Eigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung nach MEA 72/620
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.483,87 €
• Sanierung Balkone (8 Balkone á 8.000 €) -64.000,00 € • Sanierung der Rückfassade (290 m² á 150 €/m²) -43.500,00 €	
Summe	-12.483,87 €

Die Sanierung der Vorderfassade wird als noch disponibel eingestuft und daher hier nicht berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
Rückbau des Zugangs zum Spitzboden/Einbau einer Dusche	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

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 €/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 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, Zentralheizung	

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.190,00 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 9.

$$1.190,00 \text{ €/m}^2 \times 82 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 97.580,00 \text{ € rd. } 98.000,00 \text{ €}$$

Hinweis/Beurteilung:

Die Auswertungen des Gutachterausschusses beziehen sich regelmäßig auf Objekte mit Heizung, Bad/WC, ohne größeren Instandhaltungsstau/Renovierungsbedarf. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann daher für die hier zu bewertende Eigentumswohnung, die sich in einem sanierungsbedürftigen Gebäude befindet, nicht herangezogen werden.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines historischen Mehrfamilienhauses in Wuppertal-Elberfeld. Die Wohnlage ist als einfach bis mittel einzustufen. Die Wohnung befindet sich mit Ausnahme der fehlenden Dusche in einem zufriedenstellenden, das Gemeinschaftseigentum hingegen in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 59.300,00 € ermittelt. Der Vergleichswert wird nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Der Verkehrswert für den 72/620 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42115 Wuppertal, Nützenberger Str. 207, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, mit Kellerraum, Veranda und Abstellraum, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	33517	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Elberfeld	398	5

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2024 aus dem Ertragswert 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, 03.06.2024

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

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)

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 Fachmedienv Verlag, 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
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeigerverlag, 1. Auflage, 2008
- (6) Hankammer, Gunter: Schäden an Gebäuden, Erkennen und Beurteilen, Rudolf Müller Verlag, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage 2009

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



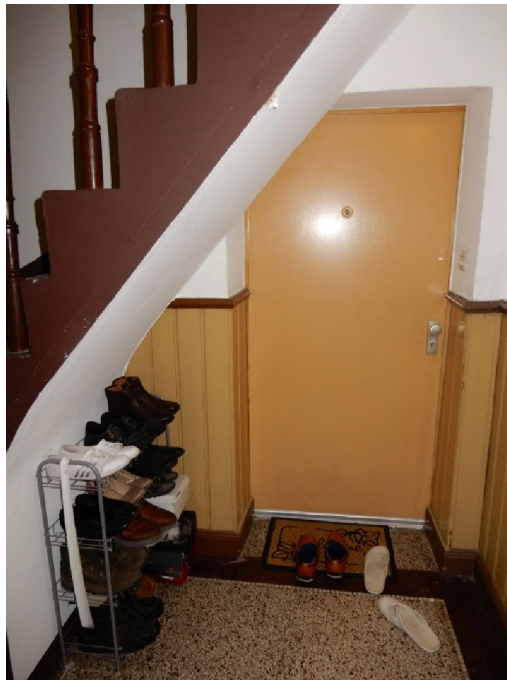
Haustüre



Rückansicht



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Veranda



durchfeuchteter Hausanschlussraum



massive Fassadenschäden / nachträgliche Balkonabstützung