

Dipl.-Ing. Iris Rathmann
von der SIHK zu Hagen
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Wittener Straße 38
45549 Sprockhövel
Telefon 02339 / 12 79 81
Telefax 02339 / 12 79 78
www.rathmann-bewertet.de
info@rathmann-bewertet.de

Rathmann bewertet

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen (amtliche Auskünfte etc.). Das Originalgutachten kann nach telefonischer Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Datum: 20.04.2025
AktZ.: 2511346
2. Ausfertigung
AktZ. des Gerichts: 400 K 138/25

GUTACHTEN¹

über den Verkehrswert
des bebauten Grundstücks

Charlottenstraße 85, 42105 Wuppertal



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Wuppertal
Elberfeld
45466

Flur / Karte
Flurstück

380
38 und 41

Wertermittlungstichtag
Qualitätstichtag

05.02.2026
05.02.2026

Marktwert

548.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 54 Seiten mit 54342 Zeichen (60657 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	7
2.1.2.	Ertragswertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
3.	Grundbücher	7
3.1.	Grundbuch Wuppertal	7
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	9
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	10
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Mehrfamilienhaus	11
5.1.1.	Allgemeines	11
5.1.2.	Ausstattung	12
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	13
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	13
5.1.7.	Energetische Qualität	14
5.1.8.	Mieteinheiten	14
5.1.8.1.	Erdgeschoss rechts	14

5.1.8.2.	Erdgeschoss links	15
5.1.8.3.	1. Obergeschoss rechts	16
5.1.8.4.	1. Obergeschoss links	17
5.1.8.5.	2. Obergeschoss rechts	18
5.1.8.6.	2. Obergeschoss links	19
5.1.8.7.	Wohnfläche Dachgeschoss	20
5.1.8.8.	Wohnfläche Kellergeschoss	20
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Gebäude Mehrfamilienhaus	20
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	21
6.	Wertermittlung	21
6.1.	Allgemeines	22
6.2.	Methodik	24
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	24
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	25
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	27
6.3.	Wertermittlung - Mehrfamilienhaus	30
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	30
6.3.2.	Bodenwertermittlung	31
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	31
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	31
6.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	32
6.3.2.4.	Ansätze der Bodenwertermittlung	33
6.3.3.	Ertragswertermittlung	34
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	35
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	35
6.3.3.3.	Weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt	36

6.3.3.4.	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	37
7.	Marktwert	41
8.	Rechte in Abt. II des Grundbuches	42
10.	Wohnflächenberechnung	43
11.	Verzeichnis der Anlagen	51
11.1.	Fotos	51
11.2.	Übersichtspläne	52
11.3.	Altlastenankunft	52
11.4.	Bescheinigung über Erschließungsbeiträge	52
11.5.	Baulastenankunft	52
12.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	53
12.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	53
12.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	54

1.	Allgemeine Angaben
Art des Bewertungsobjektes	Mehrfamilienhaus Charlottenstr. 85 42105 Wuppertal
Auftraggeber	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
Zwangsverwalter	
Eigentümer	
Auftrag vom	13.11.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Im Rahmen der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes Charlottenstraße 85 in 42105 Wuppertal soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert erstattet werden.
Wertermittlungs-Grundlagen	○ Angaben zu ausstehenden Erschließungsbeiträgen ○ Aufstellung über Mieter, Mietflächenart ○ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ○ Anliegerbescheinigung ○ Baubeschreibung ○ Baujahr ○ Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ○ Bodenrichtwert ○ Flurkarte ○ Fotos ○ Grundbuchauszug ○ vorhandene Altlasten bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: ○ Baugesetzbuch (BauGB) ○ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ○ Baunutzungsverordnung (BauNVO) ○ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.

Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	05.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin	
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte, bis auf das Dachgeschoss, uneingeschränkt besichtigt werden

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort	Mehrfamilienhaus Chrlothenstr. 85 42105 Wuppertal
Tag der Ortsbesichtigung	05.02.2026
Wertermittlungsstichtag	05.02.2026
Qualitätsstichtag	05.02.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
Grundstücksfläche	461,00 m²

2.1. Grundstück

Größe	461,00 m²
Verkehrswert	548.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Bauland	461,00	286,03	131.859,83
Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen			131.859,83 €
boGs der Bodenwertermittlung			0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen			0,00 €
Wert je m² ohne BoGs			286,03 €
Das sind		24,06 % vom Verkehrswert	

2.1.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	534,10 m²
Nutzfläche	0,00 m²
Rohertragsansatz	6,74 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	25,95 %
	11.213,59 €
	21,00 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	4,25 %
BoGs der Ertragswertermittlung	-75.000,00 €
Ertragswert	548.000,00 €
Rohertragsfaktor	14,42 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,13 % (ohne boG)
	1.166,88 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	548.000,00 €
Rohertragsfaktor	14,42 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,13 % (ohne boG)
	1.166,88 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Wuppertal

Grundbuch von Elberfeld

Blatt 45466

Gemarkung Elberfeld

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.
 Eintragungen in Abteilung II - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge-

richt Wuppertal, 400 K 138/25).
Eingetragen 05.09.2025.

- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht
Wuppertal, 400 L 13/25).
Eingetragen am 05.09.2025

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
380	38	Gebäude und Freifläche	21,00
380	41	Gebäude und Freifläche	440,00

Summe Flurstücke 461,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Bundesland Nordrhein-Westfalen

Beschreibung Wuppertal, mit einer Einwohnerzahl von 358.193 (Stand 31. Dezember 2024), ist die größte Stadt des Bergischen Landes und stellt ein bedeutendes Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum im Westen Deutschlands dar. Die Stadt liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf, südlich des Ruhrgebiets, und gehört zu den Oberzentren Nordrhein-Westfalens, als siebtgrößte Stadt Deutschlands.

Geografische Lage und Topografie

Das Landschaftsbild Wuppertals wird stark durch das Tal der Wupper geprägt, das sich über rund 20 Kilometer durch die Stadt schlängelt. Die steilen Hänge, die häufig bewaldet sind, verleihen der Umgebung eine besondere natürliche Schönheit. Wuppertal erstreckt sich entlang dieses Tals und grenzt im Norden an das Niederbergische Land sowie im Süden an die oberbergischen Hochflächen. Die gesamte Stadtgrenze hat eine Länge von 94,5 Kilometern. Innerhalb des Wuppertals gibt es mehrere Aufweitungen, in denen die beiden Stadtzentren Barmen und Elberfeld liegen.

Wirtschaftliche Bedeutung

Wuppertal beherbergt 15 Weltmarktführer, darunter namhafte Unternehmen wie Coroplast, Gebrüder Becker und Vorwerk & Co. Dies positioniert die Stadt auf dem fünften Platz in Deutschland hinsichtlich der Anzahl solcher Firmen, nur hinter Hamburg, München, Berlin und Köln. Darüber hinaus verfügt Wuppertal über große Einkaufszonen in Barmen und Elberfeld sowie kleinere Einkaufsbereiche in anderen Stadtteilen wie Vohwinkel, Cronenberg und Ronsdorf.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung Wuppertals ist gut ausgebaut. Die Stadt ist über die Bahnstrecken Düsseldorf–Elberfeld und Elberfeld–Dortmund an das Schienennetz angeschlossen. Der Hauptbahnhof in Elberfeld dient als Fernverkehrshalt und wird durch Regionalzüge ergänzt. Zudem wird Wuppertal von mehreren Autobahnen umgeben, darunter die A 46 und die A 1, die durch das Autobahnkreuz Wuppertal-Nord verbunden sind. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 35 Minuten mit dem PKW erreichbar, während die Flughäfen Dortmund und

Köln/Bonn jeweils etwa 45 Minuten entfernt liegen.

Bildungs- und Kultureinrichtungen

Die Stadt Wuppertal weist eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen von regionaler Bedeutung auf, darunter mehrere Krankenhäuser. Im Bildungssektor bietet Wuppertal eine umfangreiche Auswahl mit 61 Grundschulen, verschiedenen weiterführenden Schulen und 14 Förderschulen. Besonders hervorzuheben ist die Bergische Universität Wuppertal, die 1972 gegründet wurde und als attraktiver Bildungsstandort gilt.

Wuppertal ist nicht nur ein wirtschaftliches Kraftzentrum im Bergischen Land, sondern überzeugt auch durch seine beeindruckende Natur, eine solide Infrastruktur und vielfältige Bildungseinrichtungen. Die Mischung aus industrieller Tradition, kultureller Vielfalt und landschaftlicher Schönheit macht die Stadt zu einem einzigartigen Ort in Nordrhein-Westfalen.

4.2. Mikrolage

Ort	Wuppertal
Einwohnerzahl	ca. 365.700
Grundstücksgröße	461,00 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	gute Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend wohnbaulich
Immissionen	Es sind keine Immission augenscheinlich feststellbar.
Verkehrslage	Stadttrandlage

Beschreibung Das zu bewertende Objekt liegt in Wuppertal Elberfeld. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundesautobahn A 46. Über die Wülfrather Straße und die Briller Straße erreicht man direkt die Bundesautobahn A 46 sowie das Stadtzentrum von Elberfeld.

Die Innenstand von Elberfeld ist ca. 1,5 km entfernt. Öffentliche Einrichtungen und Versorgungsmärkte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Überregionale Geschäfte befinden sich ebenfalls in der Innenstand von Elberfeld bzw. in unmittelbarer Nähe.

4.3. Topographie

Topographische Lage	starke Hanglage
Straßenfront	ca. 17,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 25,00 m
Grundstücksform	rechteckig

Höhenlage zur Straße	von der Straße her gesehen stark abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauern
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	keine Grundwasserschäden ersichtlich

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	Nach der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) nicht zu erwarten.
Abgabenrechtliche Situation	Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG NRW fallen derzeit nicht an.
Straßenart	Nebenstraße, Sackgasse
Verkehr	kein Durchgangsverkehr, mäßiger Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser, Strom, Telefon, Kanalanschluss

4.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis	Es besteht kein Altlastenverdacht.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Es bestehen folgende Baulasten: Baulastenblatt Nr. 11941 erhalten der Giebelwand Baulastenblatt Nr. 11942 erhalten der Giebelwand
Planungsgrundlagen	gemäß § 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	In dem zu bewertenden Objekt fanden ab dem Jahr 2015 umfangreiche Modernisierungen statt. Eine Bau-

genehmigung über den Altbestand bzw. eine Genehmigung über die durchgeführten Veränderungen, im Rahmen der Modernisierungen, lagen nicht vor.

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte

Eingetragene Rechte und Lasten wurden, soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung zur Baugenehmigung

Risiken aus fehlenden Bauantragsunterlagen werden gesondert berücksichtigt.

5.

Gebäudebeschreibung

5.1.

Mehrfamilienhaus

5.1.1.

Allgemeines

Nutzungsart

zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Mehrfamilienwohnhaus

Bauweise

zweiseitig angebaut

Baujahr

1927

Modernisierungsjahr

Dach 2015
Fenster Außentüren 2019-20
Leitungssysteme 2015
Heizungsanlage 2015
(Gastherme) EG rechts 2025

Wärmedämmung Außenwand 2015
Bäder 2015 fortlaufend
Innenausbau 2015
Grundrissgestaltung 2015

Belichtung und Belüftung	gute Besonnung
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: funktional - Funktion/Zuschnitt: gut - Vermietbarkeit: gut - bautechnisch: das Objekt ist in einem guten Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	es besteht ein überschaubarer Unterhaltungstau
Bauschäden und Baumängel	Überwiegend modernisiert, Restarbeiten und Mängel liegen vor
Wirtschaftliche Wertminderungen, Marktanpassung	- Genehmigungsunterlagen über den Bestand bzw. die durchgeführten Umbauten liegen nicht vor.
Zwangsverwalter	

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachgauben
Eingangstür	aus Kunststoff
Deckenflächen	Rauhfaser mit Anstrich
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk Leichtbauweise mit Rigips
Erdgeschossdecke	mit Holzbalken
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton, aus Holzbalken
Fußböden	Dielen mit diversen Nutzbelägen
Geschosstreppen	Holzwangentreppe mit Holzgeländer, Natursteinbelag
Heizung	Etagenheizung je Wohnung eine Therme

5.1.3.

Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert mit 2 Untergeschossen
Kellertüren	einfache Holzfurniertüren, Stahltüren
Kellerwände	Mauerwerk
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerfußboden	aus Beton, zum Teil mit Nutzbelägen

5.1.4.

Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschossdecke	aus Stahlbeton mit Holzbalken
Dachraumausbau	voll ausgebaut
Treppe zum Dachraum	aus Stahl, als Wendeltreppe, 2. Obergeschoss links, ohne Stufenbeläge
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	zeitgemäße Dämmung

5.1.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz mit Wärmedämmung
------------------	--------------------------

5.1.6.

Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Terrasse, Stützmauer, Versorgungsanlagen
--------------	--

Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
-------------	--

Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.
5.1.7.	Energetische Qualität
Energieausweis	ist nicht vorhanden
5.1.8.	Mieteinheiten
5.1.8.1.	Erdgeschoss rechts
Fläche (WF/NF)	60,68 m²
5.1.8.1.1.	Ausstattung:
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Eingangstür	Wohnungseingangstür weiß beschichtet
Innentüren	Furniertüren weiß beschichtet
Innenansichten	gute Tapeten, gestrichen
Deckenflächen	Rauhfaser mit Anstrich
Bodenbelag	Laminat, Fliesen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Etagenheizung
Heizung (Details)	Baujahr 2025
Modernisierung	2015
Modernisierungsumfang	modernisiert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	kleinere Restarbeiten
Mieter / Mietvertrag	Es liegt kein Mietvertrag vor.

5.1.8.2.	Erdgeschoss links
Fläche (WF/NF)	60,68 m ²
5.1.8.2.1.	Ausstattung:
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Eingangstür	Wohnungseingangstür weiß beschichtet
Innentüren	Furniertüren weiß beschichtet
Innenansichten	gute Tapeten, gestrichen
Deckenflächen	Rauhfaser mit Anstrich
Bodenbelag	Laminat, Fliesen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Etagenheizung
Heizung (Details)	Baujahr 2015
Modernisierung	2015
Modernisierungsumfang	modernisiert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	kleinere Rastarbeiten
Wertminderung	Im 1. Untergeschoss befinden sich zu wohnzwecken ausgebaut Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer). Die Verbindung erfolgt über eine Stahltreppe mit Holzstufen. Inwieweit hierfür eine Genehmigung vorliegt, konnte nicht geklärt werden.
Mieter / Mietvertrag	Es liegt kein Mietvertrag vor.

5.1.8.3.

1. Obergeschoss rechts

Fläche (WF/NF)

45,55 m²

5.1.8.3.1.

Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss

für das Baujahr zeittypisch

Fenster

aus Kunststoff

Verglasung

Isolierverglasung

Eingangstür

Wohnungseingangstür weiß beschichtet

Innentüren

Furniertüren weiß beschichtet

Innenansichten

gute Tapeten gestrichen

Deckenflächen

Rauhfaser mit Anstrich

Bodenbelag

Laminat, Fliesen

Elektroinstallation

durchschnittliche Ausstattung

Heizung

Etagenheizung

Heizung (Details)

Baujahr 2015

Modernisierung

2015

Modernisierungsumfang

modernisiert

Belichtung und Belüftung

gut

Bauschäden und Baumängel

kleinere Rastarbeiten

Wertminderung

Die Wohnung 1. Obergeschoss rechts und links sind zu einer Wohnung zusammengelegt. Eine Trennung ist jedoch wieder möglich.

Mieter / Mietvertrag

Es liegt kein Mietvertrag vor.

5.1.8.4.

1. Obergeschoss links

Fläche (WF/NF)

83,94 m²

5.1.8.4.1.

Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss

für das Baujahr zeittypisch

Fenster

aus Kunststoff

Verglasung

Isolierverglasung

Eingangstür

Wohnungseingangstür weiß beschichtet

Innentüren

Furniertüren weiß beschichtet

Innenansichten

gute Tapeten, gestrichen

Deckenflächen

Rauhfaser mit Anstrich

Bodenbelag

Laminat, Fliesen

Elektroinstallation

durchschnittliche Ausstattung

Heizung

Etagenheizung

Heizung (Details)

Baujahr 2015

Modernisierung

2015

Modernisierungsumfang

modernisiert

Belichtung und Belüftung

gut

Bauschäden und Baumängel

kleinere Rastarbeiten

Wertminderung

Die Wohnung 1. Obergeschoss rechts und links sind zu einer Wohnung zusammengelegt. Eine Trennung ist jedoch wieder möglich.

Mieter / Mietvertrag

Es liegt kein Mietvertrag vor.

5.1.8.5.

2. Obergeschoss rechts

Fläche (WF/NF)

73,42 m²

5.1.8.5.1.

Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile Gauben im Dachgeschoss

Raumnutzung / Grundriss für das Baujahr zeittypisch

Fenster aus Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

Eingangstür Wohnungseingangstür weiß beschichtet

Innentüren Furniertüren weiß beschichtet

Innenansichten gute Tapeten, gestrichen

Deckenflächen Rauhfaser mit Anstrich

Bodenbelag Laminat, Fliesen

Elektroinstallation durchschnittliche Ausstattung

Heizung Etagenheizung

Heizung (Details) Baujahr 2015

Modernisierung 2015

Modernisierungsumfang modernisiert

Belichtung und Belüftung gut

Bauschäden und Baumängel kleinere Rastarbeiten

Wertminderung Im Dachgeschoss befinden sich zu wohnzwecken genutzte Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer). Die Verbindung erfolgt über eine Stahltreppe mit Holzstufen. Inwieweit hierfür eine Genehmigung vorliegt, konnte nicht geklärt werden. Ein Zugang war nicht erlaubt.

Mieter / Mietvertrag Es liegt kein Mietvertrag vor.

5.1.8.6.

2. Obergeschoss links

Fläche (WF/NF)

61,21 m²

5.1.8.6.1.

Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile Gauben im Dachgeschoss

Raumnutzung / Grundriss für das Baujahr zeittypisch

Fenster aus Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

Eingangstür Wohnungseingangstür weiß beschichtet

Innentüren Furniertüren weiß beschichtet

Innenansichten gute Tapeten, gestrichen

Deckenflächen Rauhfaser mit Anstrich

Bodenbelag Laminat, Fliesen

Elektroinstallation durchschnittliche Ausstattung

Heizung Etagenheizung

Heizung (Details) Baujahr 2015

Modernisierung 2025 noch nicht fertiggestellt

Modernisierungsumfang modernisiert

Belichtung und Belüftung gut

Bauschäden und Baumängel erhebliche Rastarbeiten

Wertminderung Im Dachgeschoss werden Räume zu wohnzwecken ausgebaut (Schlafzimmer und Kinderzimmer). Die Verbindung soll über eine Stahltreppe erfolgen. Die Holzstufen sowie das Geländer waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vorhanden. Inwieweit hierfür eine Genehmigung vorliegt, konnte nicht geklärt werden. Ein Zugang war nicht möglich.

Mieter / Mietvertrag Es liegt kein Mietvertrag vor.

5.1.8.7. Wohnfläche Dachgeschoss

Fläche (WF/NF) 87,94 m²

Für die Wohnflächen der Wohneinheiten 2. Obergeschoss rechts und links im Dachgeschoss erfolgt ein separater Wertansatz.

5.1.8.8. Wohnfläche Kellergeschoss

Fläche (WF/NF) 60,68 m²

Für die Wohnfläche der Wohneinheiten Erdgeschoss links im Kellergeschoss erfolgt ein separater Wertansatz.

5.1.9. Berechnung der BGF von:
Gebäude Mehrfamilienhaus

Geschoss / Etage Keller 1 / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.060 * 17.560	176,65

Geschoss / Etage Keller 2 / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.060 * 17.560	176,65

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.060 * 17.560	176,65

Geschoss / Etage 1. Obergeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.060 * 17.560	176,65

Geschoss / Etage 2. Obergeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.060 * 17.560	176,65

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.060 * 17.560	176,65

Summe 1.059,90 m²

5.1.10.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1927
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	99 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	20	18
Modernisierungsgrad	5 / umfassend modernisiert	

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 56 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr	2002
------------------	------

6.

Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Charlottenstr. 85 , 42105 Wuppertal
Gemarkung	Elberfeld
Flur / Karte	380
Flurstück	38
Größe	21,00 m²
Flur / Karte	380
Flurstück	41
Größe	440,00 m²
Grundstücksgröße insgesamt	461,00 m²
Wertermittlungstichtag	05.02.2026

6.1.

Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

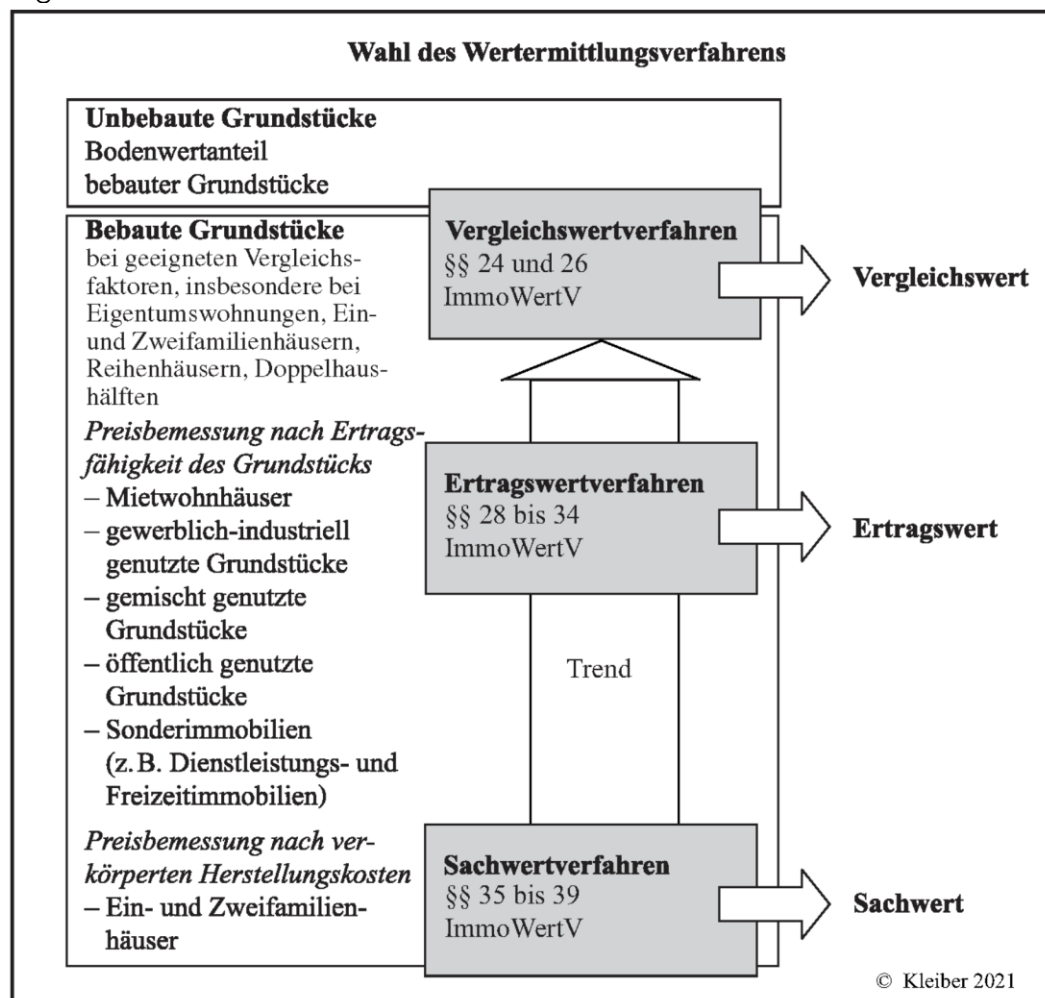
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.2.

Methodik

6.2.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den

Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2.

Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren

lautet:

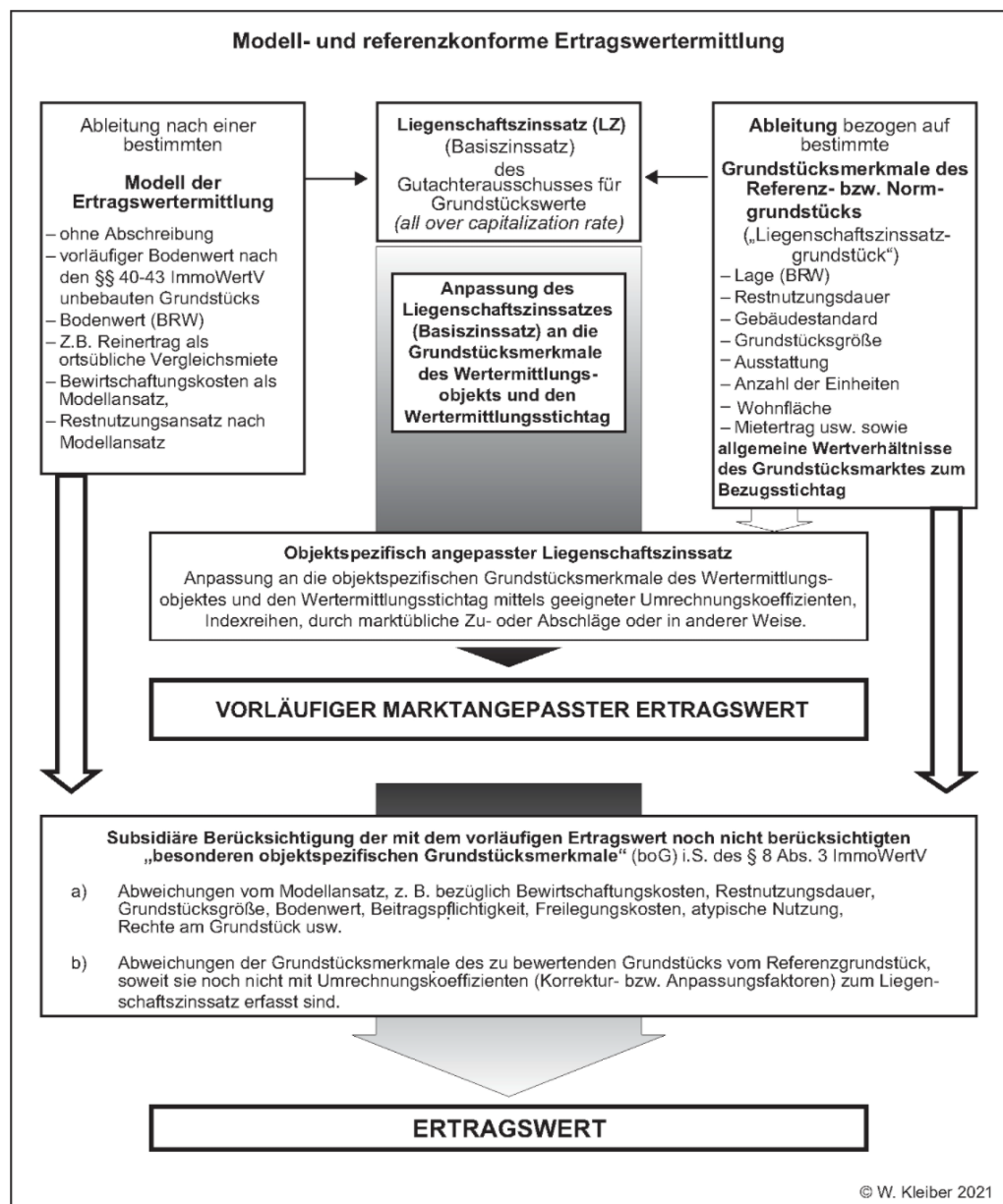
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß

Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

6.2.2.1.

Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Stadt Wuppertal verfügt über einen offiziellen Mietspiegel.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre 359,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - älter 32 Jahre 14,00 €/m²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre 2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für Grundstück
Liegenschaftszinssatz: 4,25 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für das Mehrfamilienhaus 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Mehrfamilienhaus 56 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

6.3.

Wertermittlung - Mehrfamilienhaus

6.3.1.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grund-

stücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3.2.

Bodenwertermittlung

6.3.2.1.

Bodenrichtwert

Richtwert

in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2026 = 320,00 € / m²

Richtwertnummer

1278

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: WA
Erschließungsbeitrag: pflichtig
Anzahl der Vollgeschosse: 5,00
WGFZ: 1,80

6.3.2.2.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$461,00 \text{ m}^2 \cdot 286,03 \text{ €/m}^2 = 131.859,83 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen erschließungsbeitragsfreies Bauland	461,00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		131.859,83 €
Grundstücksgröße		461,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		131.859,83 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		131.859,83 €

6.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Anpassung an abweichende Geschossflächenzahl (WGfZ/GfZ)

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert auf dieses Maß der baulichen Nutzung anhand der Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Wuppertal Geschosswohnungsbau umgerechnet

WGfZ/GfZ des Bewertungsobjektes		1,44
Bodenrichtwert		320,00 €
Umrechnungskoeffizient für WGfZ/GfZ (Richtwertgrundstück)		1,300
Umrechnungskoeffizient für WGfZ/GfZ (Bewertungsobjekt)		1,162
WGfZ/GfZ angepasster Bodenrichtwert	$320,00 \text{ €/m}^2 \cdot 1,162 / 1,300 =$	286,03 €/m ²

Berücksichtigung von Abweichungen mittels Ab- bzw. Zuschlägen

Bezüglich der WGfZ/GfZ	-10,62 % =	-33,97 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-33,97 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen	286,03 €
--	----------

6.3.2.4.

Ansätze der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert, Bodenrichtwertzone

Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal weist für das Grundstück einen Bodenrichtwert Nr. 1278 Stand 01.01.2026 mit folgenden Merkmalen aus:

Baureifes Land,
Erschließungsbeitragsfrei,
Wohnbaufläche,
Geschossflächenzahl 1,8
I-V geschossige Bauweise,
Bodenrichtwert 320,00 €/qm

Sachverständigenseits wird der Bodenrichtwert Nr. 1278 in Höhe von 320,00 €/qm für die weitere Berechnung zu Grunde gelegt. Dieser Bodenrichtwert spiegelt die Eigenschaften des Objektes wider.

Preise je m²

Entwicklungszustand, planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen:

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Ein Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht.

Nutzungsqualität / bauliche Ausnutzung / Größe:

Die Nutzungsqualität, bauliche Ausnutzung und die Größe entsprechen nicht den Eigenschaften des Regelgrundstückes.

Die Ausnutzung des Grundstücks weicht vom Regelgrundstück ab. Eine Anpassung wurde ermittelt.

Zuschnitt:

Das Grundstück ist noch regelmäßig geschnitten.

Lage:

Die Lage des zu bewertenden Grundstücks weicht nicht von der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Erschließung:

Das Grundstück ist erschlossen.

Individueller Bodenwert Baulandfläche: 320,00 €/qm
Kalkulierbare allgemeiner wertmindernde Abschläge bzw. wertsteigernde Zuschläge bestehen:

Ih. Berechnungen 33,97 €/qm

individueller Bodenwert - gerundet - 286,03 €/qm

6.3.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Erdgeschoss rechts	60,68	7,50	455,10	5.461,20
Erdgeschoss links	60,68	7,50	455,10	5.461,20
1. Obergeschoss rechts	45,55	7,50	341,63	4.099,56
1. Obergeschoss links	83,94	7,50	629,55	7.554,60
2. Obergeschoss rechts	73,42	7,50	550,65	6.607,80
2. Obergeschoss links	61,21	7,50	459,08	5.508,96
Wohnfläche Dachgeschoss	87,94	6,00	527,64	6.331,68
Wohnfläche Kellergeschoss	60,68	3,00	182,04	2.184,48

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 43.209,48 €

Anmerkung Vom Eigentümer wurden mir im Ortstermin Wohnflächenberechnungen überreicht. Pläne lagen nicht vor. Diese Berechnungen wurde stichprobenartig überprüft und für die weiteren Berechnung, im Rahmen der Wertermittlung, zu Grunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 2.872,00 €

Instandhaltungsaufwendungen 7.477,40 €

Mietausfallrisiko 864,19 €

Summe BWK² - 11.213,59 €

Jährlicher Reinertrag 31.995,89 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) 4,25 % * 131.859,83 € - 5.604,04 €
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 26.391,85 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen⁴ 56,00 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor * 21,242
bei 56,00 Jahren Restnutzungsdauer
und 4,25 % Liegenschaftszinssatz

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 560.615,68 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 35³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 131.859,83 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	692.475,51 €

6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel ⁶	-75.000,00 €	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		-75.000,00 €
Ertragswert insgesamt		617.475,51 € rd. 617.000,00 €

6.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	8,00	359,00	2.872,00

Verwaltungskosten	2.872,00 €
% von Rohertrag	6,65 %
Rohertrag	43.209,48 €

6.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	43.209,48	2,00	864,19

Mietausfallrisiko	864,19 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	43.209,48 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

6.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	534,10	14,00	7.477,40

Instandhaltungskosten	7.477,40 €
% von Rohertrag	17,30 %
Rohertrag	43.209,48 €

6.3.3.2.4. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gebäude	Ertrag/Monat (€)	Anteile (%)	GND (Jahre)	Anteil GND
Gebäude	3.600,79	100,00	80	80,00
Summe	3.600,79		Summe	80,00
			GND gerundet (Jahre)	80,00

6.3.3.2.5. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Gebäude	Ertrag/Monat (€)	Anteile (%)	RND (Jahre)	Anteil RND
Gebäude	3.600,79	100,00	56	56,00
Summe	3.600,79		Summe	56,00
			RND gerundet (Jahre)	56,00

6.3.3.2.6. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/
Baumängel⁷

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Restarbeiten an den Allgemeinflächen, geschätzt	25.000,00 €	25.000,00 €
Restarbeiten im Bereich der Wohnungen, geschätzt	50.000,00 €	50.000,00 €

Summe Reparaturstau -75.000,00 €

6.3.3.3. Weitere Anpassung an den Grundstücksmarkt

Anmerkung

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts üblicherweise durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV). Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

⁷ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Markteinflüsse lassen sich nicht mit mathematischer Genauigkeit errechnen. Sie reflektieren Werteeinflüsse aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation sowie typische wertrelevante Faktoren. Dabei spielt der Gesamteindruck einer Immobilie einschließlich seiner energetischen Qualität eine prägende Rolle. Das Ergebnis des vorläufigen Ertragswertes ist auf seine Marktfähigkeit zu prüfen und ggf. durch Zu- oder Abschläge der Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Bei dem zu bewertenden Objekt liegen keine Grundrisse vor. Inwieweit die Dachgeschoss- und Kellergeschossausbauten genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind kann abschließend nicht beurteilt werden. Ferner sind noch diverse Restarbeiten auszuführen, deren Kostenrahmen nur geschätzt werden kann. Die sich aus den vorstehenden Erläuterungen ergebenden Risiken werden im Ertragswert mit einem Abschlag von -10 % berücksichtigt.

Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (Ertragswert) wird nach § 7 Abs.2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zu-/Abschlag von -10,00 % erforderlich.

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Teils	692.475,51 €
Zu- / Abschlag -10,00 % * 692.475,51 €	-69.247,55 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-75.000,00 €
Ertragswert	548.227,96 €
Gerundeter Ertragswert	rd. 548.000,00 €

6.3.3.4.

Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Marktübliche Erträge

Nachhaltige Erträge

Der Mietspiegel der Stadt Wuppertal weist für den Baualtersbereich bis 1948 für Wohnungen folgende Mietwerte aus:

- Wohnfläche 17,5 qm bis 50 qm einen Mittelwert von 7,15 bei einer Spanne von 6,11 - 8,00 €/qm

- Wohnfläche über 50 qm bis 90 qm
einen Mittelwert von 6,48
bei einer Spanne von 5,59 - 7,37 €/qm
- Wohnfläche von 90 qm bis 150 qm
einen Mittelwert von 6,22
bei einer Spanne von 5,33 - 7,24 €/qm

Sachverständigenseits werden die Mieten mit 7,50 €/qm in Ansatz gebracht. Hierbei wurden die ursprünglichen Wohnungsgrößen zu Grunde gelegt. Die ausgebauten Bereiche im Keller- und Dachgeschoss wurden separat bewertet. Die Dachgeschossfläche wurde mit 6,00 €/qm und die Kellerfläche mit 3,00 €/qm, unter Berücksichtigung der Belichtung, in Ansatz gebracht.

Tatsächliche Erträge

Derzeit sind die Wohnungen vermietet. Mietverträge lagen nicht vor. Laut Auskunft des Zwangsverwalter werden derzeit keine Mietzahlungen geleistet. Tatsächlichen Erträge liegen somit derzeit nicht vor.

Verwaltungskosten (BWK)

Die Verwaltungskosten werden bezogen auf die Wohnungen mit 359,00 €/je Wohnung berücksichtigt.

Instandhaltungsaufwendungen (BWK)

Die Instandhaltungskosten werden entsprechend den im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wuppertal ausgewiesenen Instandhaltungskosten gemäß der II. BV. für Wohnungen in Ansatz gebracht. Für Wohnungen werden 14,00 €/qm Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis (BWK)

Der Mietausfall wird gemäß den im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wuppertal ausgewiesenen 2 % berücksichtigt.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal weist in seinem Grundstücksmarktbericht für

- Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1948 mit
- Miete von 7,00 €/qm
Spanne 3,43 €/qm - 10,86 €/qm
- mit einer mod. Restnutzungsdauer
von i.M. 32 Jahren Spanne 25 - 40 Jahre
- Bodenrichtwert 240 €/qm
Spanne 180 bis 280 €/qm
- Anzahl der Wohneinheiten 7 Spanne 4 – 12
- und einer gesamt Wohnfläche von 517 qm

Der Gutachterausschuss hat daraus zum 01.01.2026 folgende Liegenschaftssätze abgeleitet:

Liegenschaftszins 2025

tats. Spanne 1,3 - 9,2 zum 01.01.2026 einen Wert 3,9

Ertragsfaktor 2025

tats. Spanne 10,1 - 20,5 zum 01.01.2026 einen Wert 15,5

Anzahl der Fälle 16

Sachverständigenseits wird ein Liegenschaftszins von 4,25 % in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer wird, gemäß der ImmowertV, mit 80 Jahren berücksichtigt.

Restnutzungsdauer (RND)

Entsprechend dem baulichen Zustand, unter Berücksichtigung der Modernisierungen, wird zum Stichtag eine Restnutzungsdauer von 56 Jahren für das Gebäude in Ansatz gebracht.

Reparaturstau,
Bauschäden/ Baumängel

Reparaturstau:

Bei der Wertermittlung gilt es auch ggf. Baumängel und Bauschäden im Sinne von § 8 Immo-WertV zu berücksichtigen.

Der Reparaturstau (auch: fällige Instandhaltungsmaßnahmen) definiert einen Sammelbegriff für erforderliche oder in absehbarer Zeit fällige technische und wirtschaftliche Maßnahmen zur Beseitigung ggf. vorhandener (leichterer) Mängel und / oder Schäden.

Bei der Wertminderung aus Baumängeln und Bauschäden handelt es sich um einen Teilwert. Dieser ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht nach den vorstehenden Sätzen bereits erfasst wurden.

Dabei ist darauf zu achten, dass eine Doppelerfassung nicht erfolgt.

- Eine randscharfe Kalkulation des Wertes ist nicht möglich, da
- Teile der erforderlichen Investitionen das Schicksal des Gesamtobjektes teilen und damit auch einer entsprechenden Entwertung unterliegen;
- nicht alle Maßnahmen unmittelbar erfolgen müssen und damit eine zeitliche Quotierung berücksichtigt werden muss;

- die Bemessung eines Abschlages aus Reparaturstau im Rahmen üblicher Kaufpreisverhandlungen eine Verhandlungsgröße darstellt und damit nicht exakt zu fixieren ist.

Die Wertminderung aus dem Reparaturstau entspricht also nicht exakt dem Betrag der aufzuwendenden Kosten, sondern ist vergleichbar mit einem Verdachtsminderwert.

Der bauliche Zustand ist als modernisiert anzusehen. Der Ausstattungsstandart (die Fensterqualität, der Umfang der Dämmung im Dachgeschoss bzw. im Bereich der Außenwände etc. sowie die Installationen (Sanitär und Elektro)) wurde bereits bei der Berechnung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Zum Stichtag wurde ein Reparaturstau festgestellt. In Teilbereichen der Wohnungen sind noch Restarbeiten auszuführen. Insbesondere im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss sind die Arbeiten noch nicht abgeschlossen. Baujahrs bedingte Risiken aus verbauten Materialien werden ebenfalls berücksichtigt.

Ferner sind nach Restarbeiten im Bereich des Kellergeschosses, des Treppenhauses und der Fassade, hier im Sockelbereich, auszuführen.

Für die Beseitigung der Restarbeiten in den Wohnungen wurde Kosten in Höhe von 50.000,00 € in Ansatz gebracht. Die Restarbeiten im Bereich des Kellergeschosses, des Treppenhauses und der Fassade werden mit 25.000,00 € erfasst.

Leerstand

Derzeit besteht kein Leerstand.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau: 75.000,00 €

7. Marktwert

Marktwert	für das gesamte Grundstück Charlottenstr. 85 42105 Wuppertal
Gemarkung	Elberfeld
Flur / Karte Flurstück	380 38 und 41
Wertermittlungstichtag	05.02.2026
Verkehrswert / Marktwert	548.000,00 €
Belastungen nicht im Marktwert enthalten	Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sind eingetragene Rechte in Abt. II des Grundbuches noch nicht berücksichtigt. Wertmindernde Rechte liegen nicht vor.
Anmerkung	Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Sprockhövel 21.04.2025

Iris Rathmann

8.

Rechte in Abt. II des Grundbuches

Beurteilung

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 138/25).
Eingetragen 05.09.2025.

kein Werteeinfluss

- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 L 13/25).
Eingetragen am 05.09.2025

kein Werteeinfluss

10.

Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung
Charlottenstraße 85
42105 Wuppertal

Zusammenfassung der Wohnflächen

Edgeschoß rechts 60,68 qm

Edgeschoß links 60,68 qm



Erste Etage links 83,94 qm

Erste Etage rechts 45,55 qm

Zweite Etage links 97,15 qm

Zweite Etage rechts 125,42 qm

Gesamtwohnfläche 473,42 qm



Wohnflächenberechnung

Charlottenstraße 85

42105 Wuppertal

Wohnung Erdgeschoß links

Diele	:	3,04 m x 1,21 m	=	3,68 qm
	+	0,81 m x 0,41 m	=	0,33 qm
	+	0,13 m x 0,69 m	=	0,09 qm
	+	0,81 m x 0,17 m	=	0,14 qm

			=	4,24 qm
Bad	:	3,04 m x 2,62 m	=	7,86 qm
	+	0,43 m x 0,54 m	=	0,23 qm

			=	7,63 qm
Schlafzimmer	:	4,46 m x 3,77 m	=	16,81 qm
	+	0,15 m x 0,92 m	=	0,14 qm
			=	16,67 qm

Küche	:	4,03 m x 3,97 m	=	16,00 qm
	+	0,81 m x 0,41 m	=	0,33 qm
			=	16,33 qm

Wohnraum	:	4,48 m x 3,53 m	=	15,81 qm
----------	---	-----------------	---	----------

Gesamtwohnfläche	:		=	60,68 qm
------------------	---	--	---	----------

Wohnung Erdgeschoß rechts, identisch mit Erdgeschoß links			=	60,68 qm
---	--	--	---	----------

Wohnfläche Erdgeschoß			=	121,36 qm
-----------------------	--	--	---	-----------

Wohnflächenberechnung

Charlottenstraße 85

42105 Wuppertal

Wohnung 1. Etage links

	Diele	:	2,07 m x 2,75 m	=	5,69 qm	
		+	1,34 m x 0,96 m	=	1,29 qm	
		-	0,70 m x 0,15 m	=	0,11 qm	
		-	0,81 m x 0,18 m	=	0,15 qm	
				=		4,14 qm
	Bad	:	2,87 m x 3,07 m	=	8,53 qm	
		+	0,41 m x 0,40 m	=	0,16 qm	
				=		8,37 qm
	Wohnzimmer	:	6,00 m x 4,60 m	=	27,60 qm	
		-	1,42 m x 0,13 m	=	0,18 qm	
		-	0,96 m x 0,15 m	=	0,14 qm	
				=		27,28 qm
	Kinderzimmer	:	3,37 m x 3,35 m	=	11,29 qm	
		+	1,30 m x 1,18 m	=	1,53 qm	
		-	0,90 m x 1,14 m	=	1,26 qm	
				=		11,56 qm
	Schlafzimmer	:	4,42 m x 3,52 m			15,56 qm
	Küche	:	3,96 m x 4,30 m			17,03 qm
Gesamte Wohnfläche 1.Etage links						= 83,94 qm
						=====

Wohnflächenberechnung

Charlottenstraße 85

42105 Wuppertal

Wohnung 1. Etage rechts

Diele	:	4,78 m x 1,33 m	=	6,36 qm	
	+	0,81 m x 0,28 m	=	0,23 qm	
	+	0,80 m x 0,10 m	=	0,08 qm	
	+	0,68 m x 0,10 m	=	0,07 qm	
	+	0,68 m x 0,10 m	=	0,07 qm	
			=	6,81 qm	
Bad	:	2,83 m x 1,54 m	=	4,36 qm	
	-	0,67 m x 0,55 m	=	0,37 qm	
			=	3,99 qm	
Schlafzimmer	:	3,03 m x 4,30 m	=	13,03 qm	
	-	0,73 m x 1,45 m	=	1,06 qm	
			=	11,97 qm	
Küche	:	2,61 m x 2,41 m	=	6,29 qm	
Wohnraum	:	3,53 m x 4,67 m	=	16,49 qm	
Gesamtwohnfläche	:		=	45,55 qm	

Wohnflächenberechnung

Charlottenstraße 85

42105 Wuppertal

Wohnung 2. Etage links

	Diele	:	3,00 m x 1,35 m	=	4,05 qm	
		+	0,83 m x 0,28 m	=	0,23 qm	
		+	0,83 m x 0,17 m	=	0,14 qm	
		+	0,70 m x 0,17 m	=	0,12 qm	
				=	4,54 qm	
	Bad	:	3,10 m x 2,77 m	=	8,59 qm	
		-	0,41 m x 0,43 m	=	0,18 qm	
				=	8,41 qm	
	Zimmer links	:	3,34 m x 4,60 m	=	15,36 qm	
		-	0,93 m x 0,14 m	=	0,13 qm	
				=	15,23 qm	
	Schlafzimmer	:	4,63 m x 3,51 m	=	16,25 qm	
	Küche	:	4,26 m x 3,94 m	=	16,78 qm	
	Diele oben	:	3,18 m x 3,21 m	=	10,21 qm	
		-	2,12 m x 0,18 m	=	0,38 qm	
		-	(1,21 m x 1,26 m)/2	=	0,76 qm	
		+	2,34 m x 1,20 m	=	2,81 qm	
		+	0,83 m x 0,17 m	=	0,14 qm	
		+	0,83 m x 0,17 m	=	0,14 qm	
				=	12,16 qm	
	Bad oben	:	2,00 m x 1,23 m	=	2,46 qm	
		+	0,15 m x 0,20 m	=	0,03 qm	
		+	1,08 m x 0,20 m	=	0,22 qm	
		+	1,28 m x 0,20 m	=	0,26 qm	
		+	(1,29 m x 1,27 m)/2	=	0,82 qm	
		+	(2,33 m x 0,95 m)/2	=	1,11 qm	
				=	4,90 qm	

1. Wohnraum oben	:	4,12 m x 3,48 m	=	14,34 qm	
	-	0,93 m x 0,18 m	=	0,17 qm	
	-	(0,93 m x 1,00 m)/2	=	0,47 qm	
	-	1,38 m x 0,18 m	=	0,25 qm	
	-	(1,38 m x 1,00 m)/2	=	0,70 qm	
	-	(1,18 m x 1,18 m)/2	=	0,70 qm	
			=		12,05 qm
2. Wohnraum oben	:	4,12 m x 3,30 m	=	13,60 qm	
	-	0,26 m x 0,85 m	=	0,22 qm	
	-	(1,18 m x 1,18 m)/2	=	0,70 qm	
	-	(0,74 m x 1,00 m)/2	=	0,37 qm	
	-	0,74 m x 0,18 m	=	0,13 qm	
	-	(1,19 m x 1,00 m)/2	=	0,60 qm	
	-	1,19 m x 0,18 m	=	0,21 qm	
			=		11,37 qm
	+	4,13 m x 3,19 m	=	13,17 qm	
	+	2,70 m x 0,94 m	=	2,54 qm	
	+	1,07 m x 0,18	=	0,19 qm	
	-	(1,07 m x 1,00 m)/2	=	0,54 qm	
	-	(1,18 m x 1,18 m)/2	=	0,70 qm	
	-	2,09 m x 0,18 m	=	0,38 qm	
	-	(2,09 m x 1,00 m)/2	=	1,05 qm	
	-	0,95 m x 0,95 m	=	0,90 qm	
	-	(0,80 m x 0,94 m)/2	=	0,38 qm	
			=		11,57 qm
			=		22,94 qm
Gesamte Wohnfläche Etage rechts			=		125,42 qm

Wohnflächenberechnung

Charlottenstraße 85

42105 Wuppertal

Wohnung 2. Etage rechts

Diele	:	3,03 m x 1,34 m	=	4,06 qm	
	+	0,83 m x 0,34 m	=	0,28 qm	
	+	0,83 m x 0,20 m	=	0,17 qm	
	+	0,70 m x 0,20 m	=	0,14 qm	
			=		4,65 qm
Bad	:	2,87 m x 2,77 m	=		7,95 qm
Zimmer rechts	:	6,04 m x 4,62 m	=	27,91 qm	
	-	1,42 m x 0,15 m	=	0,21 qm	
	-	0,90 m x 0,15 m	=	0,14 qm	
			=		27,56 qm
Schlafzimmer	:	4,61 m x 3,48 m	=		16,04 qm
Küche	:	3,97 m x 4,28 m	=	16,99 qm	
	+	0,81 m x 0,28 m	=	0,23 qm	
			=		17,22 qm
Diele oben	:	3,52 m x 3,18 m	=	11,19 qm	
	-	2,07 m x 0,18 m	=	0,37 qm	
	-	(2,07 m x 1,00 m)/2	=	1,04 qm	
	-	0,28 m x 0,18 m	=	0,05 qm	
	-	(0,28 m x 1,00 m)/2	=	0,14 qm	
	-	(1,18 m x 1,18 m)/2	=	0,70 qm	
	+	2,21 m x 1,20 m	=	2,65 qm	
	+	0,81 m x 0,17 m	=	0,14 qm	
			=		11,82 qm
Bad oben	:	3,45 m x 3,20 m	=	11,04 qm	
	-	1,14 m x 1,38 m	=	1,57 qm	
	-	0,21 m x 1,88 m	=	0,39 qm	
	-	0,83 m x 2,06 m	=	1,71 qm	
	-	2,18 m x 0,18 m	=	0,39 qm	
	-	(2,18 m x 1,00 m)/2	=	1,09 qm	
	-	(1,18 m x 1,18 m)/2	=	0,70 qm	
			=		5,19 qm

1.Wohnraum oben	:	3,49 m x 4,11 m	=	14,31 qm	
-	-	1,17 m x 0,18 m	=	0,21 qm	
-	-	(1,17m x 1,02m)/2	=	0,60 qm	
-	-	1,14 m x 0,18 m	=	0,21 qm	
-	-	(1,14m x 1,02m)/2	=	0,58 qm	
-	-	(1,20m x 1,18m)/2	=	0,71 qm	
			=		12,00 qm
2.Wohnraum oben	:	4,11 m x 2,20 m	=	9,04 qm	
-	-	(1,20m x 1,18m)/2	=	0,71 qm	
-	-	0,95 m x 0,18 m	=	0,77 qm	
-	-	(1,02m x 0,95m)/2	=	0,48 qm	
-	-	0,78 m x 0,26 m	=	0,20 qm	
			=		6,88 qm

Gesamt 2.Étage links

= 97,15 qm

=====

11. Verzeichnis der Anlagen

11.1. Fotos



Straßenseitige Ansicht



Rückansicht mit Terrassenüberdachung



Rückansicht mit Terrasse



Rückansicht

11.2. Übersichtspläne

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

11.3. Altlastenauskunft

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

11.4. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

11.5. Baulastenauskunft

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten

12. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

12.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

12.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

WoFG

Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004