



Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

03.09.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem 3-Familienhaus bebaute Grundstück
Am Kraftwerk 5 in 42369 Wuppertal**



Geschäftsnummer:	400 K 141/24
Art der Liegenschaft:	3-Familienhaus, als betreute Jugendwohnrichtung genutzt
Verkehrswert, lastenfrei:	205.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 38 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Ausführung und Ausstattung	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	15
6. Verkehrswertermittlung	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2. Bodenwertermittlung	17
6.3. Ertragswertermittlung	18
6.4. Sachwertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7. Verkehrswert	25
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	27
9. Anlagen	28
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	28
Anlage 2 – Massenberechnungen	29
Anlage 3 – Bauzeichnungen	31
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	35
Anlage 5 – Fotodokumentation	36

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 30.12.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Ronsdorf Blatt 1739

Gemarkung Ronsdorf, Flur 24, Flurstück 145, Gebäude- und Freifläche, Am Kraftwerk 5, 42369 Wuppertal,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 30.06.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Freistehendes 3-Familienhaus, als betreute Jugendwohneinrichtung genutzt

Grundstücksfläche: 394 m² Bodenwert: 87.000,00 €

Hauptnutzung	Lage	Wohnfläche
Wohnen	Erdgeschoss	51 m ²
	Obergeschoss	51 m ²
	Dachgeschoss	37 m ²

Baujahr: Nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Vorläufiger Ertragswert: 195.000,00 € Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 204.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden – pauschale Wertminderung	-2.500,00 €
Kapitalisierte Erträge aus Vermietung Werbetafel	5.500,00 €
Mehrertrag aus Vermietung	6.600,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: 205.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 30.06.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht	-250,00 €
---	-----------

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 07.01.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 07.01.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 07.01.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom
05.12.2024

Ortsbesichtigung: 30.06.2025

Hinweis: Im Dachgeschoss waren zur Ortsbesichtigung nicht alle Räume
zugänglich.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Ronsdorf
Flur 24
Flurstück 145

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, weitestgehend rechteckig, regelmäßig,
westlicher Grenzverlauf leicht unregelmäßig

Grundstücksgröße: 394 m²

Topografie: Leichte Hanglage, nach Nordwesten abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Am Kraftwerk als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Straße Am Kraftwerk endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und -beleuchtungsanlagen versehen. Für das Bewertungsgrundstück ist demnach ein Erschließungsbeitrag für die öffentlichen Straßen im betroffenen Bereich nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht mehr zu erwarten.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Grundstücksgrenzen:	Das Wohnhaus Am Kraftwerk 5 ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Straßenbegrenzungslinie, grenzständig errichtet. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbebaut.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt. Es liegt jedoch ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen vor, das Grundstück wird als Verzeichnisfläche mit Hinweischarakter geführt, vgl. auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Grundbuch von Ronsdorf Blatt 1739

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ronsdorf Flur 24 Flurstück 143.
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, gemäß § 34 BauGB richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakten im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt, es wurde die Bauakte in digitaler Form übersandt. Demnach wurde 2023 eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine betreute Jugendwohneinrichtung genehmigt. Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden als auch die Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wird derzeit als betreute Jugendwohneinrichtung genutzt.

Art des Gebäudes: Freistehendes Wohnhaus
Satteldach
Ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellert

Baujahr: Nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Nicht bekannt

Geschossdecken: Decke über Kellergeschoss als Kappendecke-Gewölbedecke, übrige Geschossdecken nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung als Pfettendach

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Kalkzementputz
Decken:	Kalkzementputz

Treppenhaus:

Böden Hauseingangsbereich mit Kunststoffplatten
Wände verputzt, tapeziert und gestrichen, abgesetzter Sockelbereich
Hauseingangstür als Holzwerkstoff-Kassettenür mit lackierter Oberfläche
Holzwangentreppe mit Kunststoffbelag

Erdgeschoss:

Wohnküche, 2 Räume, Flur und Duschbad

Böden:	Duschbad mit Fliesenbelag, ansonsten Laminatbelag
Wände:	Duschbad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch mit Wandfliesenbelag Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand Übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Küche mit Kunststoffplatten, ansonsten teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Soweit feststellbar zeitgemäße Ausstattung
Sanitär:	Duschbad mit Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken Warmwasseraufbereitung über Warmwasser-Standspeicher zur Heizungsanlage

Obergeschoss:	3 Räume, Flur und Duschbad
Böden:	Duschbad mit Fliesenbelag, übrige Räume mit Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend halbhoch, im Spitzwasserbereich der Dusche raumhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	1 Schlafräum mit Kunststoffplatten, ansonsten überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Soweit feststellbar zeitgemäße Ausstattung
Sanitär:	Duschbad mit Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken Warmwasseraufbereitung über Warmwasser-Standspeicher
Dachgeschoss:	3 Räume, Duschbad Zum Ortstermin war lediglich das Duschbad zugänglich, die Ausstattung entspricht den Duschbädern im Erd- und Obergeschoss. Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung entspricht die Ausstattung der Schlafräume ebenfalls den übrigen Schlafräumen.
Besondere Bauteile:	Hauseingangsüberdachung Dachgaube
Außenanlagen:	Hauszuwegung mit Betonverbundsteinpflaster befestigt Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Wildwuchs Einfriedung zur Straße mit halbhoher Toranlage

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Die Bauwerke wurden ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Kellergeschoss

Feuchteschäden mit Abplatzungen an Wand- und Deckenflächen, messbare Feuchtigkeit vorhanden;

Feuchtestellen am Boden mit messbarer Feuchtigkeit;

Freiliegende Stahlträger der Kappendecke mit Korrosionsschäden.

Erdgeschoss

Leichte Schiefelage im Flur

Dachgeschoss

Unterseite des Spitzbodens ungedämmt

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden Modernisierungen bisher wie folgt durchgeführt:

1981: Erneuerung der Fenster

2022: Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Erneuerung Heizkessel, Erneuerung der Elektroinstallationen, Erneuerung der Ausstattung der Bäder.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus, das zum Stichtag der Wertermittlung vermietet war und als betreute Jugendwohneinrichtung genutzt wird. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Miete unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt die Wertermittlung im Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **270,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 angegeben. Bei einer Bruttogrundfläche des Gebäudes auf dem Bewertungsgrundstück von 80 m², insgesamt 240 m² Geschossfläche, und einer Grundstücksgröße von 394 m² errechnet sich eine Geschossflächenzahl von rd. 0,6. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen veröffentlicht, die nachfolgend zur Anwendung kommen:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße	394 m ²
Bodenrichtwert	270,00 €/m ²
Umrechnungsfaktor GFZ	0,82
Bodenwert	87.231,60 € rd. <u>87.000,00 €</u>

6.3. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h., er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrages

Wie bereits ausgeführt war das Wohnhaus zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, der Mietvertrag lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach wird das Wohnhaus als betreute Jugendwohneinrichtung genutzt. Die monatliche Miete beträgt 1.800,00 €.

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses zur Nutzung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Marktdaten die marktübliche Miete anhand des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal zu ermitteln. Das Wohnhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohnungen. Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Anhand der noch sichtbaren Konstruktionsmerkmale, hier insbesondere im Kellergeschoss, wird ein Baualtersbereich bis 1948 angenommen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist dazu ein Mittelwert von 7,15 €/m² bei einer Spanne von 6,11 €/m² bis 8,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen, bei einer Wohnfläche von über 50 m² bis 90 m² ein Mittelwert von 6,48 €/m² bei einer Spanne von 5,59 €/m² bis 7,37 €/m² Wohnfläche. Wegen der vergleichsweise geringen Wohnfläche innerhalb der vorgenannten ausgewiesenen Spanne wird ein Wert von 6,90 €/m² Wohnfläche angenommen.

Für besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

Es sind Rolläden an den Fenstern vorhanden, dafür ist ein Zuschlag in Höhe von 0,11 €/m² angegeben.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurde die Heizungsanlage ca. 2022 erneuert, dafür ist ein Zuschlag in Höhe von 0,08 €/m² angegeben.

Die Ausstattung der Bäder wurde erneuert, ebenfalls 2022, dafür ist ein Zuschlag in Höhe von 0,10 €/m² angegeben.

Gemäß Beschreibung der vorgenannten Stichprobe lagen der Auswertung Gebäude mit drei vermieteten Wohnungen zugrunde mit einer durchschnittlichen Ausstattung, einer Miete zwischen 5,50 €/m² bis 8,00 €/m² Wohnfläche, einer Restnutzungsdauer zwischen 35 Jahren und 52 Jahren und einer Wohnfläche zwischen 185 m² bis 295 m².

Hinsichtlich der Wohnfläche ist das Bewertungsobjekt von den o. g. Durchschnittswerten abweichend, diese beträgt für das Bewertungsobjekt lediglich rd. 140 m².

Für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind die sonstigen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen, das Grundstück ist teilweise Lärmimmissionen aus dem KFZ-Verkehr der nahegelegenen Erbschlöer Straße ausgesetzt.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass keine der Wohnungen über einen Balkon verfügt.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen ist einfach.

Die Ausstattung ist insgesamt zeitgemäß.

Unter Berücksichtigung der Lage mit Beeinträchtigungen aus Immissionen des KFZ-Verkehrs der nahegelegenen Erbschlöer Straße, der einfachen Grundrisszuschnitte und des zeitgemäßen Ausstattungsstandards sowie der vergleichsweise geringen Wohnfläche insgesamt wird der Liegenschaftzinssatz im mittleren Bereich der ausgewiesenen Spanne mit 3,5 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Zur Berücksichtigung des Gebäudealters wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 30 Jahre geschätzt.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Rohhertrag	Wohnung EG	51 m ²	x	7,19 €/m ²	366,69 €	
	Wohnung OG	51 m ²	x	7,19 €/m ²	366,69 €	
	Wohnung DG	37 m ²	x	7,44 €/m ²	<u>275,28 €</u>	1.008,66 €
					Jahresrohertrag	12.103,92 €
Verwaltungskosten:	3		x	351,00 €	1.053,00 €	
Instandhaltungskosten:	139 m ²		x	13,80 €/m ²	1.918,20 €	
Mietausfallwagnis:	2% des Rohertrages				<u>242,08 €</u>	<u>-3.213,28 €</u>
					Jahresreinertrag	8.890,64 €
Bodenwertverzinsung:						
	Bodenwert	87.000,00 €				
	Liegenschaftszinssatz	3,5%				<u>-3.045,00 €</u>
					Reinertrag der baulichen Anlage	5.845,64 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz	3,5%					
und RND 30 Jahren	18,392					
Ertragswert der baulichen Anlagen						107.513,04 €
zzgl. Bodenwert						<u>87.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert					194.513,04 €	rd. <u><u>195.000,00 €</u></u>

6.4. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Zusätzlich werden die besonderen Bauteile erfasst, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist unbekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 30 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5 % des Gebäudewertes angesetzt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Bruttogrundfläche	317 m ²		
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp: 4.1			
Ausstattung: Gebäudestandardkennzahl 2,5	780,00 €/m ²		
Baupreisindex	1,886		
Herstellungswert			466.332,36 €
Besondere Bauteile:	Hauseingangsüberdachung	+	500,00 €
	Dachgaube	+	<u>2.500,00 €</u>
			469.332,36 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Restnutzungsdauer:	30 Jahre	0,3750	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			175.999,64 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+	8.799,98 €
Bodenwert		+	<u>87.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	271.799,62 €	rd.	<u>272.000,00 €</u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Marktanpassungsfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objektes bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser nicht abgeleitet. Es wird deshalb eine in der Fachliteratur veröffentlichte Auswertung zu Sachwertfaktoren als Gegenüberstellung des vorläufigen Sachwertes und im tatsächlichen Kaufpreis herangezogen. Die Auswertung erfolgte anhand von überregionalen Kaufdaten auf der Grundlage des Bodenwertniveaus und der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Demnach ist bei einem Bodenwertniveau in Höhe von 200,00 €/m² bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 300.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,00, bei einem Bodenwertniveau von 350,00 €/m² von 1,05 angegeben. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 270,00 €/m² Grundstücksfläche ausgewiesen ist.

Für die Höhe der Marktanpassung sind die tatsächlichen Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen. Bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 270,00 €/m² Grundstücksfläche handelt es sich nach den Auswertungen des Gutachterausschusses um eine mittlere Wohnlage. Zu berücksichtigen ist jedoch die gewerblichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung, außerdem die Einwirkungen der nahegelegenen Erbschlöer Straße als Ortsdurchfahrt mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärmimmissionen aus KFZ-Verkehr. Zudem ist auch die Straße Am Kraftwerk wegen eines Lebensmittel-Discountmarkts auf dem angrenzenden Grundstück zeitweise durch erhöhtes Verkehrsaufkommen belastet.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen ist einfach, die Ausstattung jedoch weitestgehend zeitgemäß.

Energetische Modernisierungen, z. B. Erneuerung der Fenster, Wärmedämmung der Fassade, wurden bisher nicht durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,75.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert		rd. 272.000,00 €
Sachwertfaktor	0,75	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		rd. <u>204.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die im Kellergeschoss festgestellten Feuchteschäden im Sockelbereich der Wandflächen sind nach sachverständiger Einschätzung altersbedingt, ein Wertabschlag wird deshalb nicht vorgenommen.

Die Ursache für die Feuchteschäden an den Deckenflächen konnte zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

Für die sonstigen festgestellten Baumängel bzw. Bauschäden gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. wird auch unter Berücksichtigung des Gebäudealters eine pauschale Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €** vorgenommen.

An der Traufseite des Gebäudes ist eine Plakatwand montiert. Nach Auskunft des Mieters der Fassadenfläche besteht ein Pachtvertrag, indem eine Laufzeit bis zum 30.06.2027 vereinbart ist. Die jährliche Pacht ist mit 630,00 € netto vereinbart, zusätzlich wird eine Stromkostenpauschale gezahlt, die, da die Werbetafel beleuchtet wird, unberücksichtigt bleibt. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass das Pachtverhältnis noch weitere 10 Jahre bestehen bleibt, die vereinbarte Pacht wird auf diesen Zeitraum kapitalisiert und wie folgt ermittelt:

Werbetafel vereinbarte Pacht p. a.	630,00 €
Angenommene Laufzeit	10 Jahre
Angenommener Zinssatz: 2,5 %	8,752

Mehrertrag aus Pachteinnahme Werbetafel 5.513,76 € rd. **5.500,00 €**

Die marktübliche Miete gemäß den Modellvorgaben zur Ermittlung des Ertragswertes für die drei Wohnungen wurde ermittelt mit 1.008,66 € monatlich.

Die vereinbarte Miete gemäß Mietvertrag beträgt monatlich 1.800,00 €.

Die Differenz ist als sogenannter Mehrertrag bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dazu ist eine Laufzeit des derzeitigen Mietvertrages zu schätzen. Der Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen, es wird eine weitere Laufzeit von 10 Jahren angenommen und der Mehrertrag wie folgt ermittelt:

Tatsächlich vereinbarte Miete	1.800,00 €
Marktübliche Miete	<u>1.008,66 €</u>
Mehrertrag monatlich	791,34 €

Angenommene Laufzeit Mietvertrag	10 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,5%
Vervielfältiger	8,317

Mehrertrag aus Mieteinnahmen 6.581,57 € rd. **6.600,00 €**

7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1., Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, erläutert, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Miete gemäß aktuellem Mietspiegel für die Stadt Wuppertal durchgeführt. Dazu standen vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssätze zur Verfügung.

Als weiteres Verfahren wurde das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten durchgeführt, Marktdaten zur Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksverhältnisse standen dafür nicht zur Verfügung.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 195.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 204.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Ertragswertverfahren.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.5. sind bei der Ableitung des Verkehrswertes ebenfalls zu berücksichtigen:

Vorläufiger Ertragswert	195.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel/Bauschäden pauschale Wertminderung	-2.500,00 €
Kapitalisierte Erträge aus Vermietung Werbetafel	5.500,00 €
Mehrertrag aus Vermietung	<u>6.600,00 €</u>
Verkehrswert	204.600,00 € rd. <u>205.000,00 €</u>

Der ausschließlich aus dem Ertragswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das mit einem 3-Familienhaus bebaute Grundstück

Am Kraftwerk 5, 42369 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 1739	Ronsdorf	24	145

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

205.000,00 €

in Worten: Zweihundertfünftausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 03.09.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------------------|---|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR 06 | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) Sachwertrichtlinie
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

Flur	1,51 m	x	1,56 m	=	2,36 m ²
Duschbad	1,54 m	x	2,95 m	=	4,54 m ²
-	0,30 m	x	0,35 m	=	<u>0,11 m²</u>
				=	4,44 m ²
Kochen/Essen	3,26 m	x	4,73 m	=	15,42 m ²
Zimmer	3,67 m	x	3,89 m	=	14,28 m ²
-	0,35 m	x	0,50 m	=	<u>0,18 m²</u>
				=	14,10 m ²
Büro	3,89 m	x	3,89 m	=	<u>15,13 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt					<u>51,45 m²</u>

Obergeschoss

Flur	1,51 m	x	1,56 m	=	2,36 m ²
Duschbad	1,54 m	x	2,95 m	=	4,54 m ²
-	0,30 m	x	0,35 m	=	<u>0,11 m²</u>
				=	4,44 m ²
Schlafen 1	3,67 m	x	3,89 m	=	14,28 m ²
-	0,35 m	x	0,50 m	=	<u>0,18 m²</u>
				=	14,10 m ²
Schlafen 2	3,89 m	x	3,89 m	=	15,13 m ²
Schlafen 3	3,26 m	x	4,73 m	=	<u>15,42 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss gesamt					<u>51,45 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	3,79 m	x	4,79 m	=	18,15 m ²
-	1,39 m	x	3,00 m	=	4,17 m ²
-	1,05 m	x	3,00 m x 0,5	=	1,58 m ²
-	1,00 m	x	3,54 m	=	3,54 m ²
-	1,00 m	x	3,54 m x 0,5	=	<u>1,77 m²</u>
				=	7,10 m ²
Bad	1,24 m	x	2,85 m	=	<u>3,53 m²</u>
Übertrag					10,63 m ²

				Übertrag	10,63 m ²
Schlafen 1	2,90 m	x	4,16 m	=	12,06 m ²
-	0,35 m	x	0,50 m	=	0,18 m ²
-	0,50 m	x	4,16 m	=	2,08 m ²
-	1,00 m	x	4,16 m x 0,5	=	<u>2,08 m²</u> = 7,73 m ²
Schlafen 2	3,11 m	x	4,16 m	=	12,94 m ²
-	0,50 m	x	4,16 m	=	2,08 m ²
-	1,00 m	x	4,16 m x 0,5	=	<u>2,08 m²</u> = 8,78 m ²
Schlafen 3	3,56 m	x	4,79 m	=	17,05 m ²
-	0,30 m	x	0,50 m	=	0,15 m ²
-	1,00 m	x	4,79 m	=	4,79 m ²
-	1,00 m	x	4,79 m x 0,5	=	<u>2,40 m²</u> = <u>9,72 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt					<u>36,85 m²</u>

Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss	=	51,45 m ²
Obergeschoss	=	51,45 m ²
Dachgeschoss	=	<u>36,86 m²</u>
Wohnfläche gesamt		<u>139,75 m²</u>

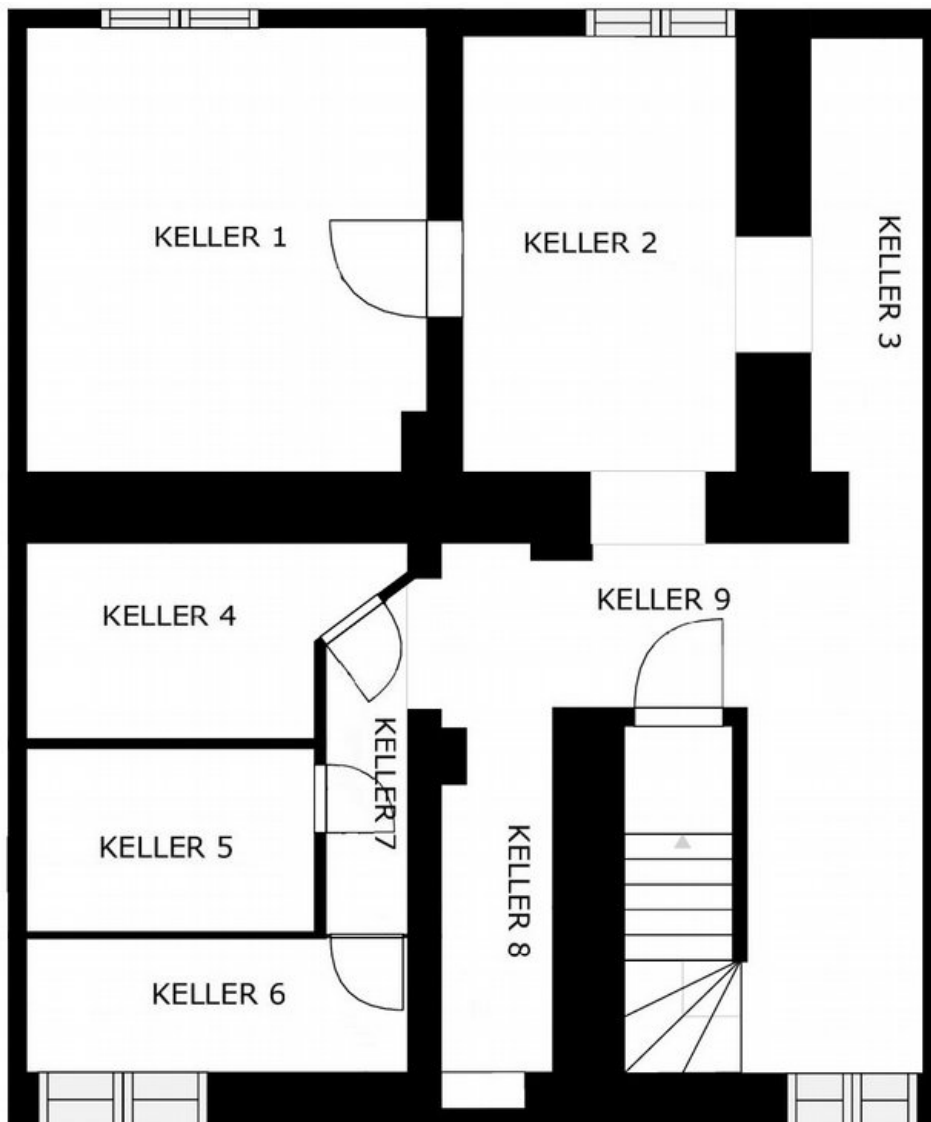
Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	9,62 m	x	8,23 m	=	79,17 m ²
Erdgeschoss	9,62 m	x	8,23 m	=	79,17 m ²
Obergeschoss	9,62 m	x	8,23 m	=	79,17 m ²
Dachgeschoss	9,62 m	x	8,23 m	=	<u>79,17 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt					<u>316,69 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

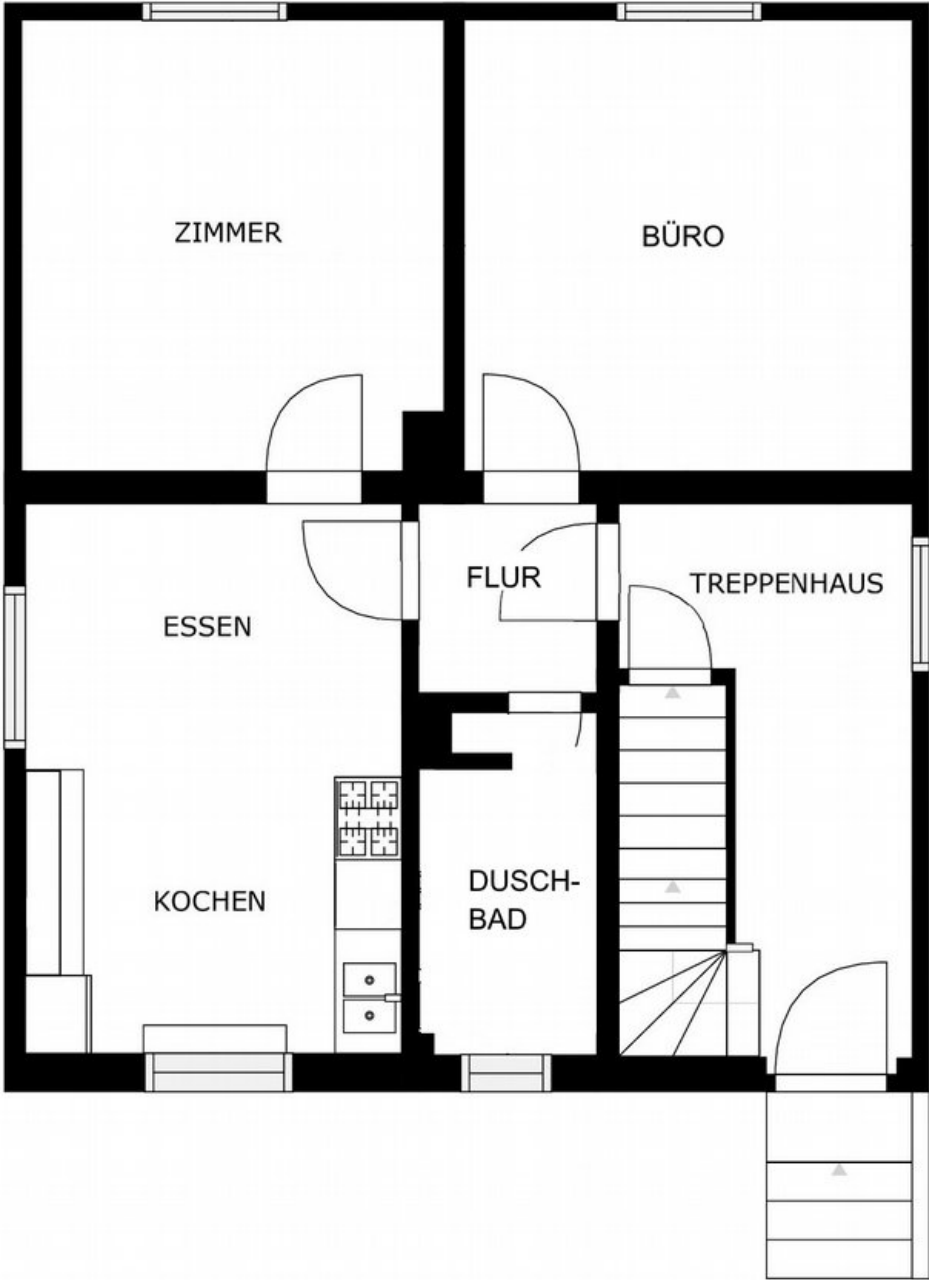
Zur Gutachtenerstellung wurden Grundrisszeichnungen des Eigentümers zur Verfügung gestellt, die anhand der digitalen Flurkarte auf ihre Maßhaltigkeit überprüft wurden. Die dargestellten Grundrisse stimmen weitestgehend, soweit zur Ortsbesichtigung zugänglich, mit der Örtlichkeit überein.

Grundriss Kellergeschoss



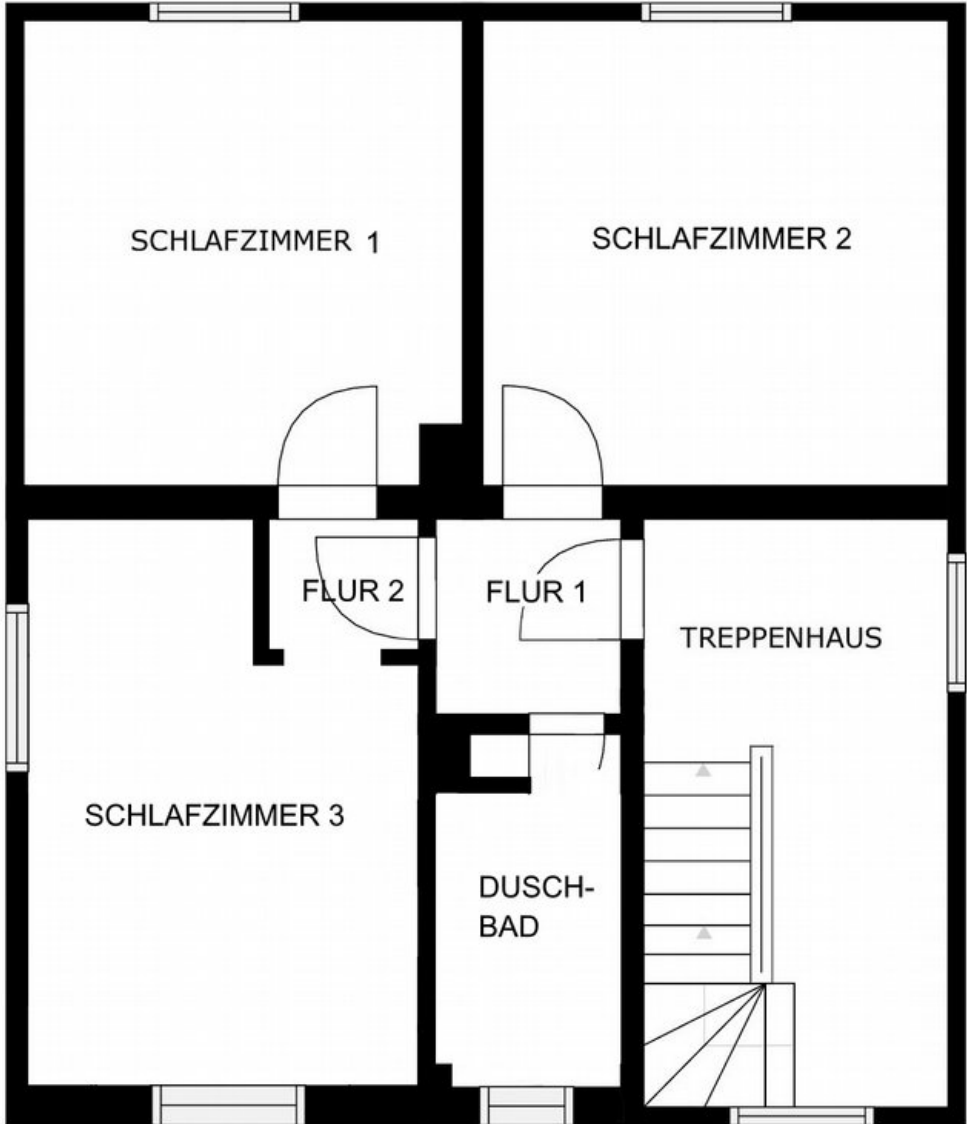
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



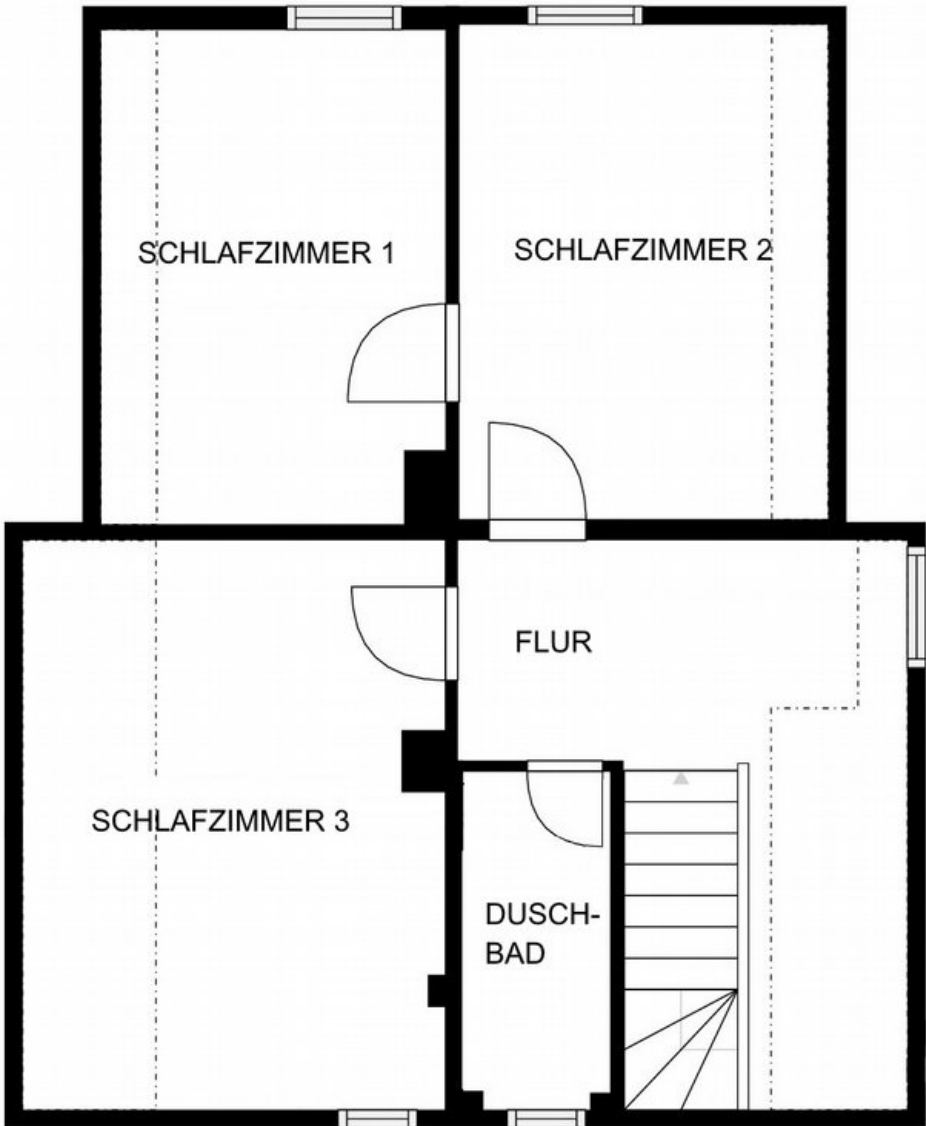
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Eine Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.



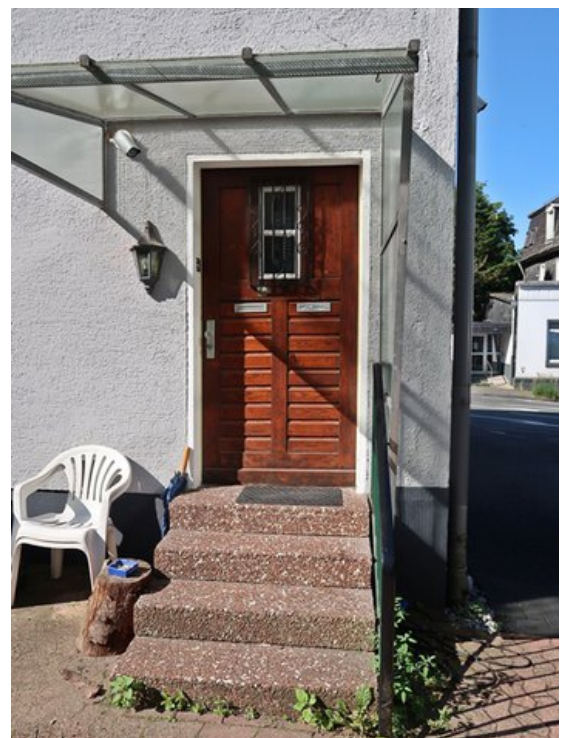
Ansicht von der Straße Am Kraftwerk



Ansicht Rückfront



Ansicht Rückfront und Traufseite



Hauseingangstür an der Gebäuderückseite



Kellergeschoss: Hausanschlussraum



Decke Kellergeschoss: Träger der Kappendecke mit Korrosionsschäden



Gaskombitherme



Warmwasser-Standspeicher



Feuchteschäden Wandfläche