



G u t a c h t e n

(Internetversion)

über den Verkehrswert des 95 / 1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück: **Nützenberger Straße 79
42115 Wuppertal**

**verbunden mit dem Sondereigentum an
der im 2. Obergeschoss rechts gelegenen
Wohnung nebst Balkon und Kellerraum
im 1. Untergeschoss im Aufteilungsplan
mit Nr. 12 bezeichnet**

Auftraggeber: **Amtsgericht Wuppertal
Aktenzeichen: 400 K 090 / 20
Mein Zeichen: 0721 / 732 V-G**

Grundbuch: **Elberfeld
Blatt 33742**

Zweck der Wertermittlung: **Zwangsversteigerung**

**Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag:** **14.10.2021**

Die Internetversion des Verkehrswertgutachtens beinhaltet nicht die vollständigen Anlagen. Diese Unterlagen befinden sich in der Originalversion des Verkehrswertgutachtens, das nach tel. Rücksprache beim Amtsgericht Wuppertal (Tel. 0202 / 4980) eingesehen werden kann. Für die Internetversion sind die Namen unkenntlich gemacht worden. In der Originalversion sind sie enthalten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zweck des Gutachtens	3
1.2	Hinweis	3
1.3	Grundstücksangaben	4
1.4	Objektangaben	5
1.5	Eigentumsverhältnisse	5
1.6	Besonderheiten	5
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
1.8	Herangezogene Literatur	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Ort und Einwohnerzahl	8
2.2	Kleinräumige Lage	8
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit / Bewuchs	9
2.4	Lasten und Beschränkungen	9
2.4.1	Baulasten	9
2.4.2	Grundbuch	10
2.4.2.1	Abteilung II des Grundbuchs	10
2.4.2.2	Abteilung III des Grundbuchs	10
2.4.3	Erschließungsbeiträge	10
2.5	Altlasten	11
2.6	Planungsrechtliche Ausweisung	11
2.6.1	Vorbereitende Bauleitplanung	11
2.6.2	Verbindliche Bauleitplanung	11
2.7	Sonstiges	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Gebäudeart, Nutzung – Gemeinschaftseigentum	13
3.3	Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	13
3.4	Gemeinschaftseigentum – Ausführung, Aufteilung	14
3.5	Gesamteindruck des Gemeinschaftseigentums, Baumängel u. Bauschäden	15
4	Wohnungseigentum	16
4.1	Allgemeine Angaben zum Wohnungseigentum	16
4.2	Ausstattung der Wohnung	17
4.3	Baumängel, -schäden, Reparaturanstau u. Fertigstellungsbedarf	17
4.4	Gesamteindruck des Sondereigentums - Wohnung	17
5	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18

6	Bodenwertermittlung	20
6.1	Allgemeines	20
6.2	Bodenwert	21
7	Vergleichswertermittlung	23
7.1	Allgemeines	23
7.2	Vergleichswert	24
8	Ertragswertermittlung	28
8.1	Allgemeines	28
8.2	Gebäudedaten	30
8.3	Tatsächliche Erträge	31
8.4	Marktüblich erzielbare Miete	31
8.5	Verwalterauskunft	32
8.6	Ertragswert	33
9	Verkehrswertermittlung	35
	.	
9.1	Wertfindung	35
9.2	Verkehrswert	36
Anlage 1	Regionale Lage	
Anlage 2	Auszug aus dem Stadtplan	
Anlage 3	Auszug aus der Liegenschaftskarte	
Anlage 4	Auszug aus dem Grundbuch	
Anlage 5	Altlastenauskunft	
Anlage 6	Auskunft zur Erschließung	
Anlage 7	Auszüge aus Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung	
Anlage 8	Aufteilungspläne aus Teilungserklärung	
Anlage 9	Auskunft der Hausverwaltung	
Anlage 10	Fotos	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck: Verkehrswertermittlung zum Zwangsversteigerungsverfahren 400 K 090 / 20 mit Auftrag vom 13.07.2021

Beauftragung: Amtsgericht Wuppertal, Eiland 2, 42103 Wuppertal

Qualitätsstichtag /
Bewertungsstichtag: 14.10.2021

Datum der
Ortsbesichtigung: 14.10.2021

Die Einladung der Beteiligten zum Ortstermin erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2021

Teilnehmer: die Sachverständige und der Mitarbeiter
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ein Zugang zur Wohnung und zum Gemeinschaftseigentum wurde **nicht** ermöglicht.

Auch wurde zu einem späteren Zeitpunkt kein Besichtigungstermin ermöglicht.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden.

Veröffentlichungen oder weitere Verwendungen durch Dritte sind untersagt.

Es ist in 3-facher Ausfertigung für das Gericht zzgl. einer Ausfertigung für die Sachverständige erstellt. Das Gutachten besteht aus 37 Seiten zuzüglich Anlagen.

1.3 Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

95 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung:	Elberfeld
Flur:	394
Flurstück:	47
Größe des Flurstücks:	1.075 qm
Gesamtgröße:	1.075 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Balkon und Kellerraum im 1. Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet.

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Wuppertal
Grundbuch von:	Elberfeld
Blatt:	33742
lfd. Nr. des Bestands-	1
verzeichnisses:	
Wirtschaftsart und Lage	
lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche Nützenberger Straße 79

1.4 Objektangaben

Objekt: **Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohneinheiten und 4 Doppelgaragen**

Baujahr / Jahr der Fertigstellung ca.: 1965 (lt. Aktenlage)

Jahr der Einteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum ca.: 1993

Wohnfläche Gesamtgebäude ca.: 1237,55 qm (lt. Aufteilungsplänen der Teilungserklärung)

Wohnfläche Nr. 12 ca.: 117,35 qm (lt. Aufteilungsplänen der Teilungserklärung)

1.5 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Abteilung I xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.6 Besonderheiten

Nach Studium der Akten ist Folgendes festzustellen:

Es konnte auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

Das zu bewertende Wohnungseigentum und Gemeinschaftseigentum waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Somit erfolgt diese Verkehrswertermittlung ohne Besichtigung anhand der Aktenlage.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte
2. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt, überreicht vom AG Wuppertal mit Auftragserteilung
3. Auskunft aus dem Aktenarchiv der Stadt Wuppertal
4. Auskunft zu Baulasten aus dem Baulastenverzeichnis
5. Auskunft zur Altlastensituation der Stadt Wuppertal - Ressort Umweltschutz -
6. Auskunft zur Erschließungssituation aus der Stadt Wuppertal
7. Auskünfte der Stadt Wuppertal zum Planungsrecht
8. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal aus 2021
9. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal
- 10 Grundakte mit Grundbuch Elberfeld Blatt 33731 mit dem Notarvertrag (UR:Nr. 379/1993) samt Teilungserklärung, Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung
11. Protokoll, Aufmassprotokoll, Bauskizzen und Fotodokumentation des Ortstermins vom 14.10.2021 und Informationen beim Ortstermin
12. Auskunft der Hausverwaltung vom 26.05.2021 und 06.10.2021
13. aktueller Mietspiegel der Stadt Wuppertal

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen. Bei dieser Verkehrswertermittlung lagen noch Unterlagen aus dem Gutachten 400 K 091/20 des Amtsgerichtes Wuppertal vor. Diese wurden, soweit möglich, auf Verwendbarkeit und Gültigkeit geprüft und fanden teilweise hier Anwendung.

1.8 Herangezogene Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I 1997, 2141), in der zurzeit gültigen Fassung

Landesbauordnung (BauO NRW)
in der zurzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I 1990, 132), mit den aktuellen Änderungen in der zurzeit
gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zurzeit gültigen Fassung

Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639), Inkrafttreten
am 01.07.2010 mit den aktuellen Ergänzungen

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
Sachwertrichtlinie – SW-RL mit NHK 2010
Vergleichswertrichtlinie – VW-RL
Ertragswertrichtlinie – EW-RL

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951 geändert am
23.07.2002 (BGB1.I S. 2850) und am 01.07.2007 in der aktuellen
Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
(ZVG) in der aktuellen Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFlV)

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite
Berechnungsordnung – II.BV)

DIN 276 (Kosten im Hochbau)

DIN 277 (Umbauter Raum – Ausgabe Nov. 1950)

DIN 277 (Grundfläche und Rauminhalt – Ausgabe Juni 1987)

DIN 283 (Wohnungen)

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Ort und Einwohnerzahl

Wuppertal (NRW) ist nach Düsseldorf die zweitgrößte Stadt im Bergischen Land, versteht sich aber als Hauptstadt und als Wirtschafts- und Industriezentrum des Bergischen Landes. Wuppertal befindet sich etwa in der Mitte des Verdichtungsraumes Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südwestlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich) Auf einer Fläche von ca. 170 km² leben knapp 350.000 Einwohner.

Wuppertal ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebietes beim Autobahn-Kreuz Wuppertal-Nord auf die von Köln kommende A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43.

An Bundesstraßen führen die L 29 (B 7), die L 58 (B 51) und die A 535 (B 224) durch Wuppertal. Mit dem Verkehrsnetz der Bahn, mit IC und ICE, ist eine gute Verkehrsanbindung, auch zu den Flughäfen Köln und Düsseldorf, gewährleistet.

Die bekannte Schwebebahn verbindet, zusätzlich zu den Busverbindungen, die einzelnen Ortsteile problemlos miteinander.

Demographische Entwicklung : Prognosen bezüglich der Einwohnerentwicklung können dem Internetlink www.wegweiser-kommune.de entnommen werden.

2.2 Kleinräumige Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Wuppertal Elberfeld. Elberfeld ist ein Stadtteil und einer von 10 Stadtbezirken Wuppertals mit eigener Infrastruktur. Elberfeld ist der größte Stadtteil von Wuppertal und versteht sich als Zentrum Wuppertals.

Das Zentrum von Elberfeld, mit Hauptbahnhof, Fußgängerzone, umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten und Kulturzentren, ist ca. 2 km von der Nützenberger Straße entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen. Die Busanbindung ist ebenfalls gut und gewährt eine gute Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und somit zum öffentlichen Fernverkehr.

Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Über die nahe gelegene Briller Straße ist die Anbindung an die durchs Tal führende L 29 vorhanden. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 46 (Anschlussstelle Katernberg) ist ca. 1,6 km entfernt.

Das Helius Klinikum Wuppertal befindet sich in der nahen Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum sind Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, schnell erreichbar.

Die Nützenberger Straße ist komplett erschlossen mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung. Parkmöglichkeiten gibt es teilweise an einer Straßenseite.

Die Nützenberger Straße ist von der Nord-Ost-Richtung in Süd-West-Richtung mit den steigenden Hausnummern ansteigend.

Die Umgebungsbebauung besteht in Nord-Ost-Richtung überwiegend aus dreigeschossigen Wohngebäuden, in Süd-West-Richtung überwiegend aus zwölfgeschossigen Wohngebäuden. Insgesamt ist die Umgebungsbebauung um das Bewertungsgrundstück in geschlossener Bauweise errichtet.

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit / Bewuchs

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beträgt laut Grundbuch 1075 qm. Die Bebauung reicht nahezu an die Grundstücksgrenze mit Abständen von ca 1,00 m bzw. 3,00 m.

Der Zuschnitt ist in etwa rechteckig. Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück ca. 23,00 m breit. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 43,00 m. Das Bewertungsgrundstück hat ein starkes Gefälle von der Straßenseite (Norden) zur rückwärtigen Gartenseite (Süden).

2.4 Lasten und Beschränkungen

2.4.1 Baulasten

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wuppertal sind auf dem Bewertungsgrundstück **keine Baulasten eingetragen.**

Somit ist das Grundstück zum Bewertungsstichtag als **baulastenfrei** einzustufen.

2.4.2 Grundbuch Elberfeld Blatt 33744

2.4.2.1 Abteilung II des Grundbuchs

unter lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Bezug: Amtsgericht Wuppertal 400 K 090 / 20.
Eingetragen am 28.05.2020

2.4.2.2 Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Folgende Auskunft der Stadt Wuppertal – Ressort für Straßen und Verkehr – liegt vor:

Das Bewertungsgrundstück wird durch die öffentliche Erschließungsanlage Nützenberger Straße erschlossen.

„Die **Nützenberger Straße** ist im betroffenen Bereich endgültig programmgemäß hergestellt.“

Nach den derzeit rechtlichen Bestimmungen sind für das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen.

Abgaben nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG NRW) sind derzeit nicht bekannt.

Das Grundstück ist somit **zum Bewertungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei** einzustufen.

2.5 Altlasten

Auf Anfrage teilte mir die untere Bodenschutzbehörde, Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie der Stadt Wuppertal mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten eingetragen ist.

„In dem vorgenannten Kataster sind für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden.“

Somit ist das **Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag als altlastenfrei** einzustufen.

2.6 Planungsrechtliche Ausweisung

2.6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Wuppertal ist im Flächennutzungsplan das Gebiet um das Bewertungsgrundstück als „Wohnbaufläche“ (W) ausgewiesen.

2.6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Wuppertal besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein qualifizierter Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag, nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.7 Sonstiges

Bei der Umgebung des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um ein vereinfachtes Sanierungsgebiet.

Weitere wertrelevante planungsrechtliche Auskünfte bezüglich des Grundstücks liegen nicht vor.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung sowie Inhalte aus den Bauunterlagen. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes erfolgte nicht.

Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden.

Allgemeiner Hinweis zur Energie-Einsparverordnung (EnEV): Bei einem Eigentümerwechsel können Nachrüstverpflichtungen zum Zweck der Energieeinsparung entstehen. Zudem gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Bei einem früheren Ortstermin für ein anderes Wohnungseigentum im gleichen Mehrfamilienwohnhaus konnte das Gemeinschaftseigentum nur in Bereichen des Treppenhauses besichtigt werden. Die übrigen Bereiche waren nicht zugänglich. Die Beschreibung erfolgt zu Teilen anhand der Aktenlage und der Inaugenscheinnahme bei diesem Ortstermin am 15.07.2021.

3.2 Gebäudeart, Nutzung, Entstehung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein siebengeschossiges Mehrfamilienwohnhaus. Das Gebäude ist in geschlossener Bauweise errichtet. Bedingt durch die ausgeprägte Hanglage befinden sich zur Straßenseite (Nordseite) vier Geschosse und zur rückwärtigen Seite sieben Geschosse.

In dem Gebäude befinden sich 14 Wohnungen und 4 Doppelgaragen.

Laut Aktenlage ist das Gebäude im Jahr 1965 errichtet worden. Die Teilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1993. Insgesamt gibt es 18 Miteigentumseinheiten, davon 14 Wohnungseigentumseinheiten und 4 Teileigentumseinheiten (Garagen).

3.3 Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Gebäudeaufteilung wiedergegeben.

- 3. Untergeschoss: Flur mit Treppe, Heizungskeller,
zwei Wohnungen (Nr. 1 und Nr. 2)
Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich

- 2. Untergeschoss: Treppenhaus mit Aufzug,
zwei Wohnungen (Nr. 3 und Nr. 4)
sieben Eigentümerkeller
Gemeinschaftskeller:
Fahrrad- u. Kinderwagenraum,
ehemaliger Öltankraum, Mülltonnen-Keller

- 1. Untergeschoss: Treppenhaus mit Aufzug
drei Wohnungen (Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7)
sieben Eigentümerkeller
Gemeinschaftskeller:
Waschküche und Trockenraum

- Erdgeschoss: Treppenhaus mit Aufzug
zwei Wohnungen (Nr. 7 und Nr. 8)
vier Doppelgaragen (Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 18)

- 1. Obergeschoss: Treppenhaus mit Aufzug
zwei Wohnungen (Nr. 9 und Nr. 10)

2. Obergeschoss: Treppenhaus mit Aufzug
zwei Wohnungen (Nr. 11 und Nr. 12)

3. Obergeschoss: Treppenhaus mit Aufzug
zwei Wohnungen (Nr. 13 und Nr. 14)

Zur Ausführung des Gebäudes liegen keinerlei Unterlagen aus dem Archiv und Informationen des Eigentümers vor. Die Beschreibung erfolgt ausschließlich anhand der äußeren Inaugenscheinnahme und der eigenen Unterlagen.

3.4 Gemeinschaftseigentum, Ausführung

Nutzung: siebengeschossiges Wohnhaus mit vier Doppelgaragen

Bauart: massive Bauweise

Mauerwerk: konventioneller Mauerwerksbau, verputzt

Baujahr: 1965

Fassade: Putz (Farbe lichtgrau)
Sockel in ca. Erdgeschosshöhe
abgesetzt in dunklerer Graustufe

Dach: Flachdach mit Notausstieg im oberen Treppenhaus

Dachaufbau: unbekannt

Geschossdecken: vermutlich Stahlbetondecken

Treppenhaus:

Treppe: Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag.
Treppengeländer Metall, Farbe schwarz
mit grauem Handlauf aus Kunststoff,
an den Wandbereichen teilweise nur Handlauf,
übriger Bodenbelag im Treppenhaus wie Treppenstufen

Wände: Rauputz, weiß gestrichen

- Hauseingangstür: Metalltür mit Milchglasfüllung
ohne Überdachung
Klingelanlage und Gegensprechanlage vorhanden
Briefkästen innen liegend
- Fenster: im Treppenhaus Betonfertigteilkonstruktion
mit Kleinaufteilung aus Buntglas,
ansonsten Fenster aus Kunststoff
- Wohnungstüren: Holztüren mit Stahlzargen
- Keller: es können keine Angaben gemacht werden

Es gibt einen Ausgang vom Kellerflur zum rückwärtigen Grundstück.

Das gesamte Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Diese Angaben sind dem Energie-Ausweis entnommen.

3.5 Baumängel-, Bauschäden-, Renovierungsbedarf und Gesamteindruck des Gemeinschaftseigentums

Das Gemeinschaftseigentum entspricht von der Ausstattung seinem Bauzeitalter. Es macht einen beanspruchten Eindruck. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht erkennbar.

Das Treppenhaus weist besonders an den Wänden starke Abnutzungsspuren auf. Die Fassade ist einfach gestaltet. Renovierungsarbeiten sind dringend erforderlich. Auch sind die Treppenhausfenster in einem schlechten baulichen Zustand. Es sind keinerlei energetische Verbesserungsmaßnahmen erfolgt, was ebenfalls als Mangel anzusehen ist.

Der Aufzug war beim Ortstermin nicht nutzbar und mit einem Warnhinweis versehen. Genauere Angaben hierüber liegen jedoch nicht vor. Der rückwärtige Grundstücksbereich kann aufgrund des unkontrollierten Bewuchses nicht genutzt werden und sieht ungepflegt aus.

Soweit einsehbar, befinden sich die Balkone ebenfalls in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Da die Kellerbereiche nicht besichtigt werden konnten, liegt auch hier ein Risiko für nicht bekannte Mängel bzw. Schäden vor.

Das Äußere des Gebäudes ist wenig ansprechend. Hierzu trägt besonders die Ausstattung und der Zustand des Eingangsbereichs und im Inneren das Treppenhaus bei. Die Umgebungsbebauung besteht jedoch teilweise aus historischer eindrucksvoller Bebauung.

Diese Angaben beruhen auf den Recherchen zum Ortstermin am 15.07.2021 für eine andere Verkehrswertermittlung (400K021/20). Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine weiteren Arbeiten erfolgt, sodass vorausgesetzt werden kann, dass die genannten Angaben noch Gültigkeit haben.

Der Abzug für die unter diesem Punkt gemachten Ausführungen findet bei den nachfolgenden Berechnungen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

4 Wohnungseigentum

4.1 Allgemeine Angaben zum Wohnungseigentum

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss rechts.

Die Wohnung besteht aus Flur, Diele, Küche, Wohnraum, vier Zimmern, Bad mit WC, Abstellraum und Gäste-WC und Balkon / Loggia.

Das Bad, das WC, Abstellraum und Flure sind ohne Fenster.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 12 im 1. Untergeschoss.

Die Wohnfläche beträgt ca. 117,35 qm.

Diese Angaben sind den Akten entnommen, da keine Besichtigung stattgefunden hat.

4.2 Ausstattung der Wohnung

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung (3/89)

Beheizung: zentral, Fernwärme

Warmwasserbereitung: zentral

Zur Ausstattung der Wohnung können aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung keine Angaben gemacht werden.

4.3 Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf

Hierzu können ebenfalls aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung **keine Angaben** gemacht werden.

4.4 Gesamteindruck des Sondereigentums

Der Zuschnitt der Wohnung ist als zeitgemäß zu bezeichnen. Küche, Wohn- und Schlafräum haben durch die Fenster Tageslicht. Das innen liegende Bad zur Belichtung und Belüftung ist weniger vorteilhaft.

Die Lage im Gebäude selbst im 2. Obergeschoss ist zufriedenstellend.

5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs. Maßgebend ist der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Qualitätsstichtag / Bewertungsstichtag).

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

Die Praxis der Wertermittlung sieht zunächst grundsätzlich drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor, nämlich

das Vergleichswertverfahren

das Ertragswertverfahren

das Sachwertverfahren.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach der Art des Objektes und nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Vergleichswertverfahren im Wesentlichen bei Vorliegen von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke herangezogen. Von wesentlicher Bedeutung ist das Vergleichswertverfahren ebenfalls bei der Bewertung von Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren bestimmt den Wert des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile im Wesentlichen auf der Grundlage der daraus erzielbaren Erträge. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht, z.B. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren bestimmt den Wert des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile im Wesentlichen auf der Grundlage der Herstellungskosten. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete und eigen genutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und industriell genutzte Grundstücke.

Je nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles können auch mehrere dieser Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten in Betracht kommen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, welche sich im 2. Obergeschoss des siebengeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohnungen und 4 Doppelgaragen befindet.

Für Eigentumswohnungen ist das Vergleichswertverfahren von Bedeutung. Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal liegen vor. Somit findet das Vergleichswertverfahren hier Anwendung.

Da es sich bei Eigentumswohnungen häufig um ein Vermietungsobjekt handelt, das primär zur Erzielung einer Rendite dient und daher auch als Ertragswertobjekt zu betrachten ist, werden bei der folgenden Bewertung auch Berechnungen zum Ertragswert gemacht. Diese dienen jedoch nur zur Darstellung der möglichen Rendite.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertvermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird bei dieser Wertermittlung das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewandt.

Gegenstand der Wertermittlung ist der 95 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst dazu gehörigen Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet.

Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht = Qualitätsstichtag (Wertermittlungsstichtag)

6 Bodenwertermittlung

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert (§16 ImmoWertV) ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Vergleichswertverfahren (§15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch zusätzlich auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Für das bebaute Bewertungsgrundstück liegen vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal zonale Richtwerte vor. Geeignete Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke liegen für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Die Grundstücke stimmen nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend überein. Wesentliche Unterschiede bei den allgemeinen Wertverhältnissen bestehen nicht.

Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass die Abweichung der auf den Quadratmeter umgerechneten Bodenwerte der einzelnen Grundstücke in Bezug auf den Bodenrichtwert im Allgemeinen nicht größer als 30 Prozent nach oben oder unten sind. Darüber hinaus gehende Wertunterschiede können sich ergeben, wenn sich das Einzelgrundstück in den Grundstücksmerkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück unterscheidet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Er bezieht sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für diese Zone typisch sind.

Daher wird bei der folgenden Bodenwertermittlung unter Betrachtung der zonalen Bodenrichtwerte aus der direkten Umgebung Bezug genommen und es werden im nächsten Schritt entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Das hier herangezogene Richtwertgrundstück wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal zum 01.01.2021 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) bei Erfüllung der Kriterien

Bodenrichtwert-Nr.	1203
Gemeinde	Wuppertal
Ortsteil	Elberfeld
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	II - V
Geschossflächenzahl	1,5

mit **205,00** EUR/m² definiert.

Bei Richtwerten handelt es sich stets um Stichtags bezogene Durchschnittswerte. Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Belastungen, individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen oder individuellen tatsächlichen Belastungen. Daher sind, falls vorhanden, Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

6.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 47 mit insgesamt 1075 qm.

Hierbei handelt es sich laut Grundbuch um Gebäude und Freifläche. Ausgehend vom ausgewiesenen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

Bodenrichtwert zum 01.01.2021 **205,00 EUR/qm**

Es sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Daher ergibt sich:

Bodenwert des Gesamtgrundstücks (erschließungsbeitragsfrei)

Die Gesamtfläche Freifläche und Wohnen beträgt

$$1075 \text{ qm} \times 205,00 \text{ EUR / qm} = 220.375,00 \text{ EUR}$$

Bodenwert insgesamt **rd. 220.400,00 EUR**

Bodenwert des 95 / 1.000 Miteigentumsanteils

$$220.400,00 \text{ EUR} \times 95 / 1.000 = 20.938,00 \text{ EUR} \quad \text{rd. } \underline{\underline{20.900,00 \text{ EUR}}}$$

Die GFZ ist ausschließlich für diese Wertermittlung zur Berechnung des Bodenwertes ermittelt worden. Hierbei sind die Bodenrichtwertdefinitionen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte der Fachinformation des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal berücksichtigt worden. Bei der ermittelten GFZ handelt es sich um die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), d.h. die Flächen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen, sind anzurechnen (es handelt sich also nicht um die nach baurechtlichen Vorschriften anzuwendende GFZ). Die Begünstigung (Kanalisationsrecht) im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs hat keinen weiteren Werteeinfluss auf den Bodenwert.

Die Begünstigung (Kanalisationsrecht) eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs hat keinen weiteren Werteeinfluss auf den Bodenwert und muss daher bei dieser Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt werden.

7 Vergleichswertermittlung

7.1 Allgemeines

Im Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren nach § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie.

Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus Kaufpreisen abgeleitet und stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt. Neben der lagebezogenen Darstellung werden die wertbestimmenden Merkmale dargestellt. Die Immobilienrichtwerte sind in Zonen mit Wohngebiets- oder Mischgebietsausweisung dargestellt und beziehen sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2015 bis 2020 die Datengrundlage. Dabei wurden die Kaufpreise der zurückliegenden Jahrgänge über den Preisindex für Wohnungseigentum auf den 01.01.2021 hochgerechnet. Ausgeschlossen wurden Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen.

Insgesamt standen 2.356 Kaufverträge über Eigentumswohnungen zur Verfügung. Das Datenmaterial wurde analysiert, wobei der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Eigentumswohnung in Bezug auf den Kaufpreis untersucht wurde. Einen signifikanten Einfluss hat der Kaufzeitpunkt, das Alter, die Wohnfläche, die Ausstattung, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, der Bodenrichtwert, die Geschosslage, das Vorhandensein eines Balkons und die Vermietungssituation.

7.2 Vergleichswert

Für die Zwecke der Bewertung des vorliegenden Objektes auf der Basis des Vergleichswertverfahrens wurden Immobilienrichtwerte in der Richtwertzone vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal beschlossen und veröffentlicht. Diese Immobilienrichtwerte müssen für die Vergleichswertermittlung als Bewertungsgrundlage herangezogen werden.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.
Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Eigentumswohnungen mit folgenden Eigenschaften (**=normierte Eigentumswohnung**)

Gemeinde	Wuppertal
Ortsteil	Elberfeld
Immobilienrichtwert-Nr.	101203
Immobilienrichtwert	1.270,00 EUR/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Ausstattungs-kategorie	mittel
Baujahr	1970
Wohnfläche	70 – 89 m²
Geschosslage	Erdgeschoss
Balkon	vorhanden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7-9
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/kosten- erstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Mietsituation	unvermietet

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstückmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür stellt der Gutachterausschuss Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Das zu bewertende Wohnungseigentum weist folgende Merkmale auf:

Anzahl der Wohnungen im Gebäude	14 Wohnungen
Geschosslage	2. OG
Ausstattung	mittel
Balkon	vorhanden
Wohnfläche	117 qm
Alter des Gebäudes	56 Jahre
Stellplatz	nicht vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand	erschließungs- / kosten- erstattungsbeitragspflichtig
Mietsituation	unbekannt jedoch bewohnt

Da Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Eigentumswohnung und der normierten Eigentumswohnung vorhanden sind, muss dies durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Eigenschaften, die signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert einer Eigentumswohnung haben, sind die Lage im Stadtgebiet, die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, die Geschosslage, die Ausstattung, das Vorhandensein eines Balkons und die Mietsituation. Die Umrechnungsfaktoren müssen sachverständig gewürdigt werden.

Ermittlung des Vergleichswertes

Immobilienrichtwert (aus Boris. NRW)	1.270,00 EUR / qm
Korrektur für Wohneinheiten	x 0,96
Korrektur für Geschosslage	x 0,98
Korrektur für Ausstattung	x 1,00
Korrektur für Terrasse / Balkon	x 1,00
Korrektur für Wohnfläche	x 1,06
Korrektur für Alter	x 1,00
Korrektur für Mietsituation	x 1,00

$$1.270,00 \text{ EUR/qm} \times 0,96 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,06 \times 1,00 \times 1,00 \\ = 1.266,50 \text{ EUR/qm}$$

Der anzuwendende Immobilienwert beträgt rd. **1.267,00 EUR/qm**

Eine Korrektur für die Vermietungssituation wurde nach sachverständiger Würdigung nicht vorgenommen, da es sich um eine Bewertung für das Zwangsversteigerungsverfahren mit besonderen Bedingungen handelt. Es konnte auch nicht eindeutig festgestellt werden, ob die Wohnung vom Eigentümer selbst oder Verwandten bewohnt wird.

Anpassungen für Ausstattung sind aufgrund mangelnder Informationen nicht gemacht worden. Diese erfolgen im weiteren Verlauf der Gutachtenerstellung. Zunächst wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.

Bei der Anpassung für die Geschosslage wurde das Vorhandensein eines Aufzugs berücksichtigt. Die Lage in einem höheren Geschoss ist in diesem Gebäude von Vorteil.

Somit ergibt sich **1.267,00 EUR / qm**

Vorläufiger Vergleichswert:
117 qm x 1.267,00 EUR / qm = 148.239,00 EUR

Vorläufiger Vergleichswert ca.: **148.200,00 EUR**

Marktanpassung ca.: **7.000,00 EUR**

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ca.: **155.200,00 EUR**

In den vergangenen Jahren ist eine jährliche Marktanpassung von ca. 7 bis 8 % verzeichnet worden. Die Auswertungen für das laufende Jahr liegen zwar noch nicht vor, es sind jedoch insgesamt weitere Steigerungen zu verzeichnen. Da der Bewertungsstichtag im letzten Quartal des laufenden Jahres liegt, wird bei dieser Bewertung eine Marktanpassung von ca. 5 % zugrunde gelegt.

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (s. S. 27) **34.000,00 EUR**

Der Vergleichswert beträgt rd. 121.000,00 EUR

Die m² Wohnfläche ist der Aktenlage entnommen und konnte nicht geprüft werden. Diese Angaben dienen lediglich als Berechnungsgrundlage für das Gutachten.

Ermittlung der Objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Um den Vergleichswert zu ermitteln, ist es erforderlich, dass die besondere objektspezifische Marktanpassung zur subsidiären Berücksichtigung „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ erfolgt.

Baumängel und Bauschäden sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie der Markt sie beurteilt. Instandhaltungsrückstau nur soweit, wie er noch nicht durch Einordnung in die Baualtersklasse berücksichtigt wurde. Bei Berücksichtigung der Ausführungen unter Punkt 3.5 des Gutachtens (zunächst ohne Risikoabschlag) und auch unter Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften und des nicht nutzbaren Aufzugs wird hierfür sachverständig ein Abzug von ca.

16.00,00 EUR

festgelegt.

Die vorhandene Instandhaltungsrücklage findet hierbei Berücksichtigung.

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und somit der Zustand nicht bekannt ist, erfolgt hierfür ein Risikoabschlag für unbekannte Mängel in Höhe von ca.

15.00,00 EUR

Ferner erfolgt noch ein weiterer Risikoabschlag für verdeckte Mängel für den nicht begehbaren Kellerraum und die nicht begehbaren Gemeinschaftsflächen in Höhe von ca.

3.000,00 EUR

Somit erfolgt noch ein Gesamtabzug von ca. 34.000,00 EUR für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

8. Ertragswertermittlung (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

8.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich** erzielbarer Erträge ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage **periodisch unterschiedlicher Erträge** ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert aus dem ermittelten Bodenwert (§16) und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrags ermittelt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Der vorläufige Ertragswert (§§17-20 ImmoWertV) bedarf, falls noch nicht berücksichtigt, der Marktanpassung. Die Marktanpassung berücksichtigt die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. In der Regel ist die Marktanpassung durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes bereits genügend gewürdigt.

Um den endgültigen Ertragswert zu erhalten, muss noch die subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale erfolgen.

Dies können sein:

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge

Objektspezifische Grundstücksmerkmale können aber auch sein:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge von Restfertigstellungsbedarf, unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Bei allen Ertragswertermittlungen ist grundsätzlich von den am Wertermittlungstichtag **marktüblich** erzielbaren Erträgen auszugehen. Dies können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch insbesondere die ortsüblichen Erträge sein.

Als eine der Grundlagen zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete wird u. a. auch der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt.

Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Wohnungsmarkt, sowie der Gegebenheiten der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) wird zum Bewertungsstichtag ein marktüblich erachteter Rohertrag angesetzt.

Der alterswertgeminderte Aufwand für die Instandsetzungsmaßnahmen, sowie für die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden, die gegebenenfalls notwendig sind, um einen mängelfreien Zustand zu erreichen, werden im Ertragswertverfahren bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geregelt. Ebenso werden hier weitere anfallende Kosten in Ansatz gebracht. Diese sind erst im Anschluss an die Marktanpassung zu berücksichtigen (§8 Abs.2 ImmoWertV).

Die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) definiert in § 14 Abs. 3 die Liegenschaftszinssätze „als die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§17-20) abzuleiten“.

Bei dieser Wertermittlung wird lediglich der vorläufige Ertragswert ohne weitere Anpassungen (auch ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale!) ermittelt, um die Renditeeigenschaften dieses Objektes in Ansätzen darzustellen.

Hierbei wird unterstellt, dass sich die Wohnung in einem vermietbaren Zustand befindet.

8.2 Gebäudedaten

Bei ordnungsgemäßer Instandhaltung wird für dieses Bewertungsobjekt eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren angenommen.

Den vorhandenen Angaben entsprechend, weist das Gebäude folgende Daten auf:

Art:	Wohnungseigentum	
Fertigstellung ca.	1965	
Tatsächliches Alter zum Stichtag ca.:	56	Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	24	Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Bau- u. Unterhaltungszustandes und der wirtschaftlichen Verwendbarkeit im Mittel in Jahren rund:	30	Jahre
somit wird bei den nachfolgenden Berechnungen ein Alter von zugrunde gelegt	50	Jahren
<hr/>		
Wohnfläche (WF) in qm ca.:	117	

Diese im Gutachten angewandten Flächen sind nur als Berechnungsgrundlage für die weitere Wertermittlung bestimmt.

8.3 Tatsächliche Erträge

Die Wohnung wird vom Eigentümer oder einem Verwandten des Eigentümers bewohnt (ungesicherte Auskunft). Erträge sind nicht bekannt.

8.4 Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertberechnung ist die marktüblich erzielbare Miete am Qualitätsstichtag von Bedeutung.

Dabei weist der aktuelle Mietspiegel (2020) von Wuppertal für Wohnungen, die im Zeitraum von 1961 bis 1977 bezugsfertig wurden bei einer Größe von 90 qm bis 150 qm eine Preisspanne von 4,69 EUR bis 6,21 EUR aus.

Bezogen auf das zu bewertende Eigentum unter Berücksichtigung der Gegebenheiten wird hier als marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete der Wert von **5,70 EUR / qm** für die Wohnung festgelegt.

Die vermietbare Fläche wird mit (gerundet) 117 qm zugrunde gelegt. Insgesamt wird unterstellt, dass sich die Wohnung in einem vermietbaren Zustand befindet.

8.5 Verwalterauskunft

Da verständige Erwerber von Wohnungseigentum immer mehr dazu übergehen, die Bewirtschaftungskostensituation der Eigentümergemeinschaft zu erfragen und zum Gegenstand ihrer Kaufentscheidung zu machen, ist es übliche Praxis der Unterzeichnerin, die jeweilige WEG – Verwaltung anzuschreiben und entsprechende Auskünfte einzuholen.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.05.2021 und 06.10.2021

wurden keine Sonderumlagen beschlossen

bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum

bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse

sind keine Zahlungen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAB NW) angekündigt

beträgt das Hausgeld für die Wohnung 399,00 EUR/Monat

Ein Energieausweis ist am 21.11.2018 erstellt worden. Aussteller ist die McMakler GmbH, Dipl.-Ing. Tim Sommerwerk, 10119 Berlin.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt für das Gebäude 113,3 kWh(m².a). Hierin ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Vorgänge zu dem Grundstück bei denen Behörden beteiligt waren, liegen nicht vor. Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31.12.2020 Angaben gemäß ca.

9.189,64 EUR

Ferner besteht ein Bausparguthaben (BHW) mit einem Stand zum 31.12.2020 Angaben gemäß von

45.410,34 EUR

Die Firma **xxxxxx xxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxx**

ist für die **Hausverwaltung** zuständig.

8.6. Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Ertrag

Wohnung	117	qm	5,70	EUR/ qm	666,90	EUR
---------	-----	----	------	---------	--------	-----

Monatlicher Rohertrag				rd	667,00	EUR
------------------------------	--	--	--	-----------	---------------	------------

Wohnung	12	x	666,90	EUR	8.002,80	EUR
---------	----	---	--------	-----	----------	-----

Jahresrohertrag				rd	8.003,00	EUR
------------------------	--	--	--	-----------	-----------------	------------

Übliche Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung

Wohnungseigentum	117	qm	x	11,70	EUR/qm	1.368,90	EUR
------------------	-----	----	---	-------	--------	----------	-----

- Verwaltung

Wohnungseigentum				358,00	EUR	358,00	EUR
------------------	--	--	--	--------	-----	--------	-----

- Mietausfallwagnis

Wohnungseigentum	2	%	x	8.003,00	EUR	160,06	EUR
						<u>1.886,96</u>	EUR

somit rd.			23,5 %			1.887,00	EUR
-----------	--	--	--------	--	--	-----------------	------------

Die durchschnittlichen **Bewirtschaftungskosten** für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis sind dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal entnommen. Diese sind nach dem Modell der AGVGA.NRW ermittelt worden.

Jahresrohertrag				rd.	8.003,00	EUR
-----------------	--	--	--	-----	----------	-----

abzügl. Bewirtschaftungskosten				rd.	<u>1.887,00</u>	EUR
--------------------------------	--	--	--	-----	-----------------	-----

6.116,00 EUR

Jahresreinertrag **6.116,00 EUR**

abzgl. Bodenertragsanteil
(eb-frei)

3,5% von 20.900,00 EUR 731,50 EUR
5.384,50 EUR

Reinertrag des Gebäudes rd. 5.385,00 EUR

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat für vermietetes Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze in der Spanne von 1,0 – 7,8 % beschlossen. Der Liegenschaftszins orientiert sich an der Renditeerwartung und Risikoeinschätzung des Objektes. Aufgrund der Größe und Lage, der Vermietbarkeit, der Restnutzungsdauer, des Modernisierungszustands und der sonstigen Gegebenheiten ist für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszins von 3,5 % anzusetzen.

Bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 %
beträgt der Rentenbarwertfaktor: 18,39

Zusammenfassung der Reinerträge

5.385,00 EUR x 18,39 99.030,15 EUR

Gebäudeertragswert rd. 99.000,00 EUR

zzgl. Bodenwert 20.900,00 EUR

vorläufiger Ertragswert 119.900,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert rd. 120.000,00 EUR

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertfindung

Der Vergleichswert hat immer dann eine besondere Bedeutung für die Ableitung des Verkehrswertes, wenn er sich auf den Vergleich von Objekten mit im Wesentlichen übereinstimmenden Wertmerkmalen beziehen kann und genügend Vergleichskaufpreise vorliegen, sodass Immobilienrichtwerte gebildet werden können. Dies ist hier der Fall. Für das Bewertungsgrundstück wurden anwendbare Immobilienrichtwerte vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal gebildet. Somit ist hier das Vergleichswertverfahren als wertbildendes Verfahren anzuwenden

Mit der Ertragswertberechnung wird bei dieser Bewertung lediglich die Vermietungssituation dargestellt und entsprechend gewürdigt. Die Ertragswertermittlung hat beim (vorläufigen Ertragswert!!) eine Abweichung nach unten gegenüber dem Vergleichswert ergeben.

Dies ist auch u.a. sicherlich darin begründet, dass Wohnungen in dieser Größe überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt werden und somit der Eigennutzung dienen, wodurch sicherlich eine größere Bereitschaft vorhanden ist, bei den extrem gestiegenen Immobilienpreisen der vergangenen Jahre mitzuhalten. Dieses spiegelt sich in den vorliegenden Kaufpreisen wider.

Wie schon bei der Vergleichswertermittlung aufgeführt, sind die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren um ca. 7 bis 8 % jährlich gestiegen. Dieser Umstand hat auch unter Betrachtung des Zeitpunkts des Wertermittlungstichtags im laufenden Jahr 2021 eine weitere Marktanpassung erforderlich gemacht, die berücksichtigt wurde.

Mit dem vorläufigen Ertragswert (ohne weitere Anpassungen!!) wird lediglich die Vermietungssituation (ohne Berücksichtigung des Risikos wegen fehlender Innenbesichtigung) dargestellt. Anzumerken ist auch noch, dass bei entsprechend höheren Investitionen auch höhere Mieten erzielt werden könnten.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten und bei Abwägung der allgemeinen zurzeit kritischen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der Verkehrswert für dieses Bewertungsgrundstück mit

121.000,00 EUR

ermittelt.

9.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert

für den **95 / 1.000 Miteigentumsanteil**
an dem Grundstück

Gemarkung Elberfeld
Flur 394
Flurstück 47
Nützenberger Straße 79
42115 Wuppertal

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der

im 2. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung
nebst Balkon und Kellerraum im 1. Untergeschoss
im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage
auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohnungseigentum zum Qualitätsstichtag
(Wertermittlungsstichtag), dem 14.10.2021, festgestellt mit

121.000,00 EUR

in Worten: **ehunderteinundzwanzigtausend Euro**

(damit ergibt sich ein Wert von rd. 1.034,00 EUR/qm Wohnfläche einschließlich Grund und Boden)

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und, dass ich das Gutachten
nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt
habe.

Sprockhövel, den 10.12.2021

.....
Dipl. Ing. Mechthild Viefhaus

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. M. Viefhaus



Straßenseitige Ansicht Nützenberger Str. 79



Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. M. Viefhaus



Treppenhaus



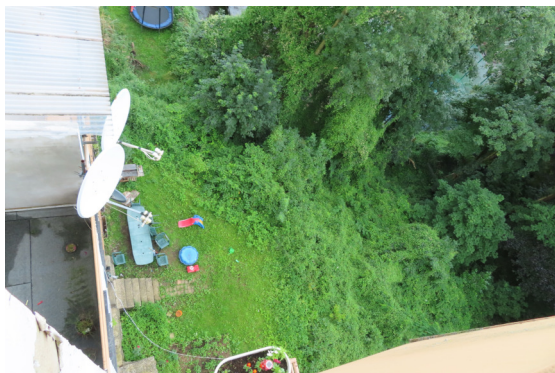
mit Notausstieg im DG



Detail Fassade 2.OG u. 3.OG rechts



Hauseingang



0721/732 V-G



Nachbarbebauung