



Exposé zum Gutachten

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

Lage: Nützenberger Straße 79, 42115 Wuppertal

Auftraggeber: Amtsgericht Wuppertal
Aktenzeichen: ~~400 K 090/20~~ 400 K 146/24
Mein Zeichen: 0721 / 732 V-G

Grundbuch: Elberfeld
Blatt 33742

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** 14.10.2021

Gemarkung: Elberfeld
Flur: 394
Flurstück: 47
Grundstücksgröße: 1.075 qm

Bodenwert

- Lasten: erschließungsbeitragsfrei, wertrelevante Lasten: keine
- Lage: an komplett erschlossener Straße in Wuppertal Elberfeld
Umgebungsbebauung: mehrgeschossige teilweise historische Wohnbebauung in geschlossener Bauweise
- Anbindung: Autobahnanschluss A 46 in ca. 1,6 km Entfernung, gute Anbindung in das Straßenverkehrsnetz und gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Einrichtungen: durch gute Anbindung bequem erreichbar bzw. in der Nähe
- Planausweisung: FNP – Wohnbaufläche (W)
kein B-Plan, Beurteilung nach § 34
- Bodenrichtwert: 205,00 EUR / qm erschließungsbeitragsfrei
- Bodenwertanteil des 95 /1.000 Miteigentumsanteils: **20.900,00 EUR**

Gebäudebeschreibung

Beim Ortstermin konnte das gesamte Gebäude nicht besichtigt werden. Auch wurde zum späteren Zeitpunkt keine Innenbesichtigung ermöglicht. Somit erfolgt die Wertermittlung ohne Innenbesichtigung.

Es liegen der Sachverständigen noch Unterlagen aus einer anderen Wertermittlung aus dem Gebäude vor. Diese wurden - soweit möglich - zu dieser Bewertung mit hinzugezogen.

Allgemeines zum

Objekt: Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem siebengeschossigen Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bauweise. Bedingt durch die ausgeprägte Hanglage befinden sich zur Straßenseite vier Geschosse und zur rückwärtigen Seite sieben Geschosse. In dem Gebäude befinden sich 14 Wohnungen und 4 Doppelgaragen.

Das Baujahr ist 1965. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1993.

Allgemeines zum
Wohnungseigentum:

Es handelt sich um eine Wohneinheit im 2. Obergeschoss rechts.
Die Wohnung besteht aus Flur, Diele, Küche, Wohnraum mit
Balkon, vier Zimmern, Bad mit Abstellraum und Gäste-WC.

Die Wohnfläche beträgt ca. 117 m².
Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im 1. Untergeschoss.

Der Zugang zu den Räumen der Wohnung war nicht möglich.
Der Kellerraum konnte ebenso nicht besichtigt werden. Daher
können hierzu keine Aussagen bzw. Beschreibungen erfolgen.

Instandhaltungsrückstau:

Das Gemeinschaftseigentum (soweit bei einem anderen
Verfahren begehbar) befindet sich in keinem guten Unter-
haltungszustand. Das Treppenhaus weist besonders an den
Wänden starke Abnutzungsspuren auf. Die Treppenhausfenster
sind desolat. Energetische Maßnahmen sind nicht erfolgt. An
der Fassade besteht Instandhaltungsbedarf.

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind Instandhaltungsmaß-
nahmen an der Fassade, am Dach, an den Balkonen inklusiv
Geländer erforderlich. Der Aufzug ist seit Jahren nicht mehr
nutzbar und abgestellt. Für die Instandsetzung fehlen die Mittel.
Der rückwärtige Grundstücksbereich ist verwildert.

Zum Sondereigentum Wohnung können keine Angaben gemacht
werden.

Es besteht das Risiko verdeckter Mängel wegen nicht
ermöglichter Begehbarkeit.

Zum Ortstermin war die Wohnung wahrscheinlich vom
Eigentümer oder einem Verwandten bewohnt. Gesicherte
Angaben liegen nicht vor.

Vergleichswert Wohnung

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.

Das Vergleichswertverfahren ist hier als erstes Verfahren angewandt worden, da
Immobilienrichtwerte als Bewertungsgrundlage vorliegen. Diese Immobilien-

richtwerte wurden vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal beschlossen und veröffentlicht.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben. Da Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Eigentumswohnung und der normierten Eigentumswohnung vorhanden sind, sind Zu- bzw. Abschläge auf den Immobilienrichtwert erforderlich.

Die Abweichungen zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Bewertungsgrundstück sind angepasst worden.

Bei den Berechnungen haben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung gefunden (siehe Ausführungen im Gutachten).

Der ermittelte Immobilienwert beträgt		1.267,00 EUR/qm
Somit ergibt sich		1.267,00 EUR / qm
Vorläufiger Vergleichswert: 117 qm x 1.267,00 EUR / qm =		148.239,00 EUR
Vorläufiger Vergleichswert:		148.200,00 EUR
Marktanpassung zzgl.:	rd.	7.000,00 EUR
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	rd.	155.200,00 EUR
Abzug für objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Risikoabschlag, etc.)	rd.	34.000,00 EUR
Der ermittelte Vergleichswert beträgt	rd.	121.000,00 EUR

Ertragswert Wohnung

Zur **Darstellung der Renditeeigenschaft** wurde der vorläufige Ertragswert ermittelt.

Bei einer Miete von 5,70 EUR/qm, einem Liegenschaftszins von 3,5% und einer Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren beträgt der vorläufige Ertragswert

rd. **120.000,00 EUR**

Die Marktanpassung und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Baumängel, Bauschäden, Risikoabschläge etc.) sind hierbei noch **nicht** berücksichtigt.

Bei den Berechnungen wurde eine Wohnung im vermietbaren Zustand unterstellt.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Qualitätsstichtag (Wertermittlungsstichtag), dem 14.10.2021 wird der unbelastete Verkehrswert für den 95 / 1.000 Miteigentumsanteil (Wohnungseigentum) vom Vergleichswert abgeleitet und festgestellt mit

121.000,00 EUR (i. W. einhunderteinundzwanzigtausend EUR)

(Damit ergibt sich ein Wert von rd. 1.034,00 EUR Wohnfläche einschl. Grund und Boden)

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