



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

23.06.2025

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 eines Erbbaurechts gemäß § 194 Baugesetzbuch**

des 2.910/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Armin-T.-Wegner-Platz 7, 9, 13, 15, Schloßbleiche 34, 40, 42, 42 a, 44, 46,  
Mäuerchen 7, 23, 25, 27, 39, 43, Wirmhof 18 in 42103 Wuppertal  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus B im 5. Obergeschoss gelegenen  
Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss  
sowie dem Sondernutzungsrecht an 2 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage



<b>Geschäftsnummer:</b>	400 K 85/24
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Eigentumswohnung, 2 Stellplätze Tiefgarage
<b>Verkehrswert, lastenfrei:</b>	236.000,00 €

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung .....	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4
3. Grundlagen des Gutachtens .....	6
4. Grundstücksbeschreibung .....	7
4.1. Lage und Einbindung .....	7
4.2. Eigenschaften .....	9
4.3. Erschließungszustand .....	11
4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....	12
5. Gebäudebeschreibung .....	17
5.1. Ausführung und Ausstattung .....	17
5.2. Ausbau und Ausstattung .....	19
5.3. Baulicher Erhaltungszustand .....	21
6. Verkehrswertermittlung .....	23
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	23
6.2. Bodenwertermittlung .....	24
6.3. Bodenwertanteil des Erbbaurechts .....	25
6.4. Vergleichswertermittlung .....	26
6.5. Ertragswertermittlung .....	29
6.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	33
7. Verkehrswert, lastenfrei .....	36
8. Zubehör .....	38
9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs .....	39
10. Anlagen .....	43
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	43
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	44
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	45
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....	48
Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung .....	49
Anlage 6 – Fotodokumentation .....	50

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 28.08.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungserbbaugrundbuch von Elberfeld Blatt 22971

2.910/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Armin-T.-Wegner-Platz 7, 9, 13, 15, Schloßbleiche 34, 40, 42, 42 a, 44, 46, Mäuerchen 7, 23, 25, 27, 39, 43, Wirmhof 18  
in 42103 Wuppertal

als Erbbaurecht,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus B im 5. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an 2 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 85 und Nr. 86 bezeichnet

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 19.02.2025, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung und 2 Stellplätze in der Tiefgarage als Erbbaurecht

2.910/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Armin-T.-Wegner-Platz 7, 9, 13, 15, Schloßbleiche 34, 40, 42, 42 a, 44, 46, Mäuerchen 7, 23, 25, 27, 39, 43, Wirmhof 18 in 42103 Wuppertal, als Erbbaurecht,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus B im 5. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an 2 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 85 und Nr. 86 bezeichnet

Grundstücksfläche: 2.389 m<sup>2</sup> Bodenwert anteilig: rd. 40.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete marktüblich
Wohnen	243 m <sup>2</sup>	1.793,34 €
2 Stellplätze	./.	140,00 €

Baujahr: ca. 1981 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 5,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 510,00 €  
Instandhaltung: rd. 3.560,00 €  
Mietausfallwagnis: rd. 460,00 €

Jahresrohertrag: rd. 23.200,00 € Jahresreinertrag: rd. 18.700,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 273.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 296.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale:

Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum	-25.000,00 €
Pauschale Wertminderung Zahlungsausfälle Miteigentümer	-10.000,00 €
Instandsetzungskosten Schimmelpilzbefall	-2.500,00 €

**Verkehrswert, lastenfrei: 236.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 19.02.2025**

## Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1	Recht auf Mitbenutzung Erschließungs-/Verkehrsanlagen	100,00 €
Lfd. Nr. 2	Grunddienstbarkeit – Überfahrt- und Benutzungsrecht	100,00 €
Lfd. Nr. 3	Grunddienstbarkeit – Mitbenutzung Erschließungs-/Verkehrsanlagen	100,00 €
Lfd. Nr. 10	Barwert der Erbbauzinsreallast	47.900,00 €
Lfd. Nr. 11	Vormerkung zur Sicherung Anspruch Erhöhung Erbbauzins	36.000,00 €
Lfd. Nr. 12	Vorkaufsrecht	0,00 €
Lfd. Nr. 13	Reallast für Erbbauzins in Höhe von 823,25 €	24.300,00 €

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 19.09.2024

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.09.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 09.10.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom  
19.09.2024

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungserbbaugrundbuch von Elberfeld  
Blatt 22971 vom 28.08.2024

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 19.02.2025

**Hinweis:** Zur Ortsbesichtigung war lediglich das Haus B, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, zugänglich, außerdem die Tiefgarage und einige Flure im Kellergeschoss.



Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld  
Flur 337  
Flurstück 149

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, angrenzend an 3 Straßen, Mäuerchen,  
Wirmhof und Schloßbleiche, sowie an den Armin-T.-Wegner-  
Platz  
trapezförmig

Grundstücksgröße: 2.389 m<sup>2</sup>

Topografie: Überwiegend eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

- Straßenart:** Armin-T.-Wegner-Platz, Wirmhof, Schloßbleiche und Mäuerchen jeweils als öffentliche Straßenfläche  
Alle Straßen vollständig ausgebaut  
Straße Wirmhof teilweise und Armin-T.-Wegner-Platz insgesamt als Fußgängerzone, vollflächig gepflastert
- Erschließungsbeiträge:** Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, sind Erschließungsbeiträge nach BauGB für die Liegenschaft nicht mehr zu zahlen, vgl. auch Anlage 4.
- Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht zu erwarten.
- Versorgungsleitungen:** Abwasserkanal, Frischwasser, Fernwärme, Strom
- Bodenverhältnisse:** Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz für das Grundstück zurzeit nicht bekannt. Ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen liegt vor, vgl. dazu Anlage 4.
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal  
Wohnungserbbaugrundbuch von Elberfeld Blatt 22971

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Bestandsverzeichnis  
Erbbaurecht bis zum 31.12.2078

Abteilung II

Lfd. Nrn. 1, 2 und 3

Grunddienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der Erschließungs- und Verkehrsanlagen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Elberfeld, Flur 337, Flurstücke 143, 144

Lfd. Nr. 10

Reallast – bestehend aus der Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses in Höhe von 1.627,60 € jährlich, beginnend mit dem 01.01.1979, für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbau-recht belasteten Grundstücks.

Lfd. Nr. 11

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses durch Einräumung einer neuen Erbbauzinsreallast für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbau-recht belasteten Grundstücks

Lfd. Nr. 12

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer des mit dem Erbbau-recht belasteten Grundstücks für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbau-rechts

Lfd. Nr. 13

Reallast für Erbbauzins in Höhe von 823,25 € für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Wohnungserbbaurecht belasteten Grundstücks

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind zu Lasten des Grundstücks folgende Baulasten eingetragen:

Vereinigungsbaulast,

verbunden mit der Verpflichtung, auf den Flurstücken Gemarkung Elberfeld, Flur 337, Flurstücke 143 und 149 hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen das öffentliche Baurecht auf diesen Flurstücken so einzuhalten, als wenn diese Flurstücke zusammen ein einziges Baugrundstück bilden.

Zufahrts-/Zugangsbaulast

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks und zu Gunsten des Flurstücks Flur 337, Flurstück 144 ist eine Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast eingetragen, belastet ist eine Fläche von 270 m<sup>2</sup>, verbunden mit der Verpflichtung, die belastete Fläche zu Gunsten des

begünstigten Grundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen dauernd freizuhalten.

#### Stellplatzbaulast

Zu Gunsten des Flurstücks Flur 337, Flurstück 149, auf dem die zu bewertende Wohnung liegt, sowie des Flurstücks 143 ist zu Lasten des Flurstücks 144 eine Stellplatzbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, eine Fläche von insgesamt 23 m<sup>2</sup> von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen dauernd freizuhalten.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 458, Mäuerchen/Wirmhof/Islandufer, mit den folgenden Festsetzungen:

MK	Kerngebiet
g	geschlossene Bauweise
GRZ	1,0
GFZ	3,5
FD	Flachdach

Zudem ist die Anzahl der Vollgeschosse für die einzelnen Baukörper festgesetzt und eine Baugrenze ausgewiesen, die in etwa der Straßenbegrenzung entspricht.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1979 eine Baugenehmigung zur Errichtung des City-Centers erteilt. Zu dieser Baugenehmigung erfolgten 1978 und 1980 Nachträge. 1981 erfolgte die Schlussabnahme.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum wurde 1980 erteilt.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 13.05.1980 errichten die Erbbauberechtigten ein Wohn- und Geschäftshaus mit 22 Wohnungen und 32 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten nebst einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen und einem Parkdeck im 2. OG mit 69 Stellplätzen (City-Center).

Das City-Center besteht aus 4 Häusern, sie sind im Aufteilungsplan – von Westen nach Osten – mit den Buchstaben A, B, C und D bezeichnet.

Zu jeder Wohnung sowie zu einer Gewerbeeinheit gehört ein Kellerraum.

Mit dem Sondereigentum an jeder Wohnung und an jeder nicht zu Wohnzwecken dienenden Gewerbeeinheit wird ein bestimmter Erbbaurechtsanteil verbunden.

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung oder zum Gewerbeobjekt gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören u. a. auch:

Die Zwischenwände innerhalb der Wohnung, soweit sie nicht eine tragende Funktion haben;

Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände;

die Abschluss- und Innentüren sowie die Fenster, soweit sie nicht als Teil der Fassade notwendigerweise zum Gemeinschaftseigentum gehören;

die Rolladenanlagen und Fenstergitter;

die Versorgungsleitungen für Strom von der Unterverteilung an;

die Leitungen für die Be- und Entwässerung, soweit sie im Bereich des Sondereigentums liegen und ausschließlich der Versorgung oder Entsorgung dienen;

die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an, soweit sie im Bereich des Sondereigentums liegen.

Bei einer Vermietung ist jeder Wohnungserbbauberechtigte verpflichtet, die jeweils gültige Hausordnung zum Bestandteil des Mietvertrages zu erklären und dies dem Verwalter des Wohnungseigentums unaufgefordert nachzuweisen, entsprechendes gilt für die Garagenordnung.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist der Wohnungserbbauberechtigte nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grunde verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Erbbauberechtigter oder Hausbewohner oder -benutzer mit sich bringt oder befürchten lässt, wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt oder wenn sie den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages nicht entspricht. Dies gilt entsprechend bei der Vermietung einer Wohnung.

Der Wohnungserbbauberechtigte ist verpflichtet, die im Bereich seines Sondereigentums anfallenden Glasschäden an den Fenstern, Schaufenstern und Türen ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auf eigene Kosten zu beheben. Die äußere Gestaltung des Gemeinschaftseigentums und der zu ihm gehörenden

Türen und Fenster darf ohne Zustimmung des Verwalters nicht verändert werden.

Der Wohnungserbbauberechtigte ist ferner verpflichtet, an dem im Bereich seines Sondereigentums vorhandenen Gemeinschaftseigentum die kleineren Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen oder auf Verlangen des Verwalters durch diesen vornehmen zu lassen, wenn und sowie der jeweils anfallende Kostenaufwand einen Betrag von 250,00 DM nicht übersteigt. Die jeweilige Höhe dieses Betrages unterliegt der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung. Diese Bestimmung findet insbesondere auf die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Türen und Fenster sowie auf die außerhalb der Sondereigentumsräume befindlichen Balkone, Terrassen und Umgänge Anwendung.

Das Stimmrecht der Wohnungserbbauberechtigten bestimmt sich nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen.

Die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft hat mit der Wuppertaler Stadtwerke AG einen Fernheizungsvertrag abgeschlossen. Die Erbbauberechtigten sind nicht berechtigt, sich von der Teilnahme an der Sammelheizung auszuschließen.

In der Änderung der Teilungserklärung ist eine Vereinbarung hinsichtlich des Erbbauzinses, der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses und wegen des Vorkaufrechts des jeweiligen Grundstückseigentümers enthalten. Im Erbbaugrundbuch sind in Abt. II für jedes Sondereigentum Reallasten zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers eingetragen. Jeder Erbbaurechtsanteil ist mit einer gesonderten Reallast belastet.

Das Erbbaurecht ist im Erbbaugrundbuch in Abt. II mit einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks belastet.

Erbbaurechtsvertrag: Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 28.06.1979 beginnt das Erbbaurecht mit seiner Eintragung in das Grundbuch und endet mit dem 31.12.2078. Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbliche Recht zu, auf dem Grundstück Wohn- und Geschäftshäuser zu errichten. Das Bauwerk ist zur Unterbringung von Läden, Praxen und Büros und - in einem Teil des Kellergeschosses - als Tiefgarage zu verwenden. Auch die Unterbringung gastronomischer Betriebe kommt in Betracht. Eine Nutzung des Bauwerks, die den seriösen Charakter des Bauwerks beeinträchtigen könnten, z. B. die Unterhaltung einer Spielhalle, ist nicht statthaft. Der Erbbauberechtigte trägt alle auf das Grundstück entfallenden einmaligen und laufenden Steuern, Gebühren und Beiträge sowie die sonstigen öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben jeder Art, wie sie heute bestehen oder künftig festgesetzt werden. Zur Veräußerung des Erbbaurechts und zur Veräußerung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten sowie zur Belastung des Erbbaurechts und eines Wohnungs- und Teilerbbaurechts mit einer

Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, mit Reallasten oder Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechten sowie zur Änderung des Inhalts eines solchen Rechts, welche die Belastung des Erbbaurechts erweitert, ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit allgemein seine Zustimmung zur Belastung der Wohnungs- und Teilerbbaurechte mit Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden oder Reallasten und, soweit Belastungen dieser Art später eingetragen werden, bis zur Höhe von 80 % des Verkehrswertes.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm zu benennenden Dritten zu verlangen, u. a. wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins für 2 Jahre in Rückstand ist.

Mit der Beendigung des Erbbaurechts gehen die errichteten Gebäude und Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder durch Geltendmachung eines Heimfallanspruchs, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung nach dem Zeitwert für die Bauwerke zu leisten.

Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks verlängert.

Es ist eine Wertsicherungsklausel vereinbart:

Erhöht oder ermäßigt sich der zurzeit vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes gegenüber dem für den Monat Dezember 1977 bekannt gegebenen Index (146,4 auf der Basis 1970 = 100) um 10 v.H. oder mehr, so ändert sich der Erbbauzins in dem gleichen Verhältnis.

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, den Anspruch des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks auf Einräumung des neuen Erbbauzinses im Grundbuch durch Eintragung von Vormerkungen zu Lasten der Erbbaurechtsanteile bzw. der Wohnungs- und Teilerbbaurechte zu sichern.

Gemäß Ergänzung zum Erbbaurechtsvertrag vom 04.07.1980 verpflichten sich die Erbbauberechtigten Grunddienstbarkeiten als Belastung des Erbbaurechts grundbuchlich eintragen zu lassen, vgl. die vorangegangenen Ausführungen zu den grundbuchlich gesicherten Rechten und Lasten.

Das Erbbaurecht ist laut den vorausgegangenen Ausführungen gemäß Erbbaurechtsvertrag befristet bis zum 31.12.2078 und hat zum Stichtag der Wertermittlung eine Laufzeit von rd. 54 Jahren.

## 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.

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 eine Eigentumswohnung als Erbbaurecht in einem Wohn- und Geschäftshaus mit 22 Wohnungen und 32 nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten nebst einer Tiefgarage mit 34 Stellplätzen und einem Parkdeck im 2. Obergeschoss mit 69 Stellplätzen.

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus 4 Baukörpern mit 5, 6 und 7 Geschossen Flachdächer unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	Gemäß Teilungserklärung 22 Wohnungen 32 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten Tiefgarage mit 34 Stellplätzen Parkdeck im 2. Obergeschoss mit 69 Stellplätzen
Baujahr:	Gemäß Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt 1981 Schlussabnahme
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, Fassadenbekleidung teilweise aus Faserzementplatten, teilweise aus Werksteinelementen, teilweise mit Verputz und Anstrich
Innenwände:	Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

---

Geschossdecken:	massiv
Dach:	
Dachkonstruktion:	Nicht bekannt
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Nicht bekannt
Ausbau:	Nachfolgend wird lediglich die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums des Hauses B beschrieben, die übrigen Gebäudeteile waren zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich.
Treppenhaus:	Treppenlauf massiv, Belag der Stufen und Podeste aus Natursteinplatten
Böden:	Hauseingangsbereich mit Natursteinplatten
Wände:	Strukturputz
Decken:	Verputz und Anstrich
Türen:	Hauseingangstür zur Straße Schloßbleiche als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit großflächiger Füllung aus Ornamentglas Zugangstüren vom Treppenhaus zu den Geschossen als Stahlrahmentüren, ebenfalls mit großflächigen Füllungen aus Ornamentglas
Fenster:	Leichtmetallrahmenfenster mit Zweifachverglasung
Besondere Ausstattungen:	2 Personenaufzüge
Kellergeschoss:	
Böden:	Zementestrich, beschichtet
Wände:	Verputz und Anstrich
Decken:	Unbehandelt
Türen:	Überwiegend als Stahltüren
Heizung:	Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung über Fernwärme, der Heizungsraum war zum Ortstermin nicht zugänglich
Außenanlagen:	Keine, das Grundstück ist vollständig überbaut

## 5.2. Ausbau und Ausstattung

Die Wohnung Nr. 22 liegt im 5. Obergeschoss des Hauses B und besteht gemäß Teilungsplan, der Grundriss wurde nachträglich in der Örtlichkeit geändert, aus Eingang, Halle, 2 Schlafräumen, Arbeitsraum, Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, WC-Raum, 2 Fluren, 1 Atrium und 2 Balkonen.

Grundrissgestaltung: Alle zur Wohnung zugehörigen Räume sind über die beiden Flure zugänglich. Die beiden Balkone haben Zugänge jeweils von den angrenzenden Räumen. Das Atrium ist von den beiden angrenzenden Fluren zugänglich.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Eingang:	6,0 m <sup>2</sup>	Nordosten
Halle:	27,0 m <sup>2</sup>	angrenzend an das Atrium
Flur 1:	12,0 m <sup>2</sup>	angrenzend an das Atrium
Bad:	9,5 m <sup>2</sup>	Nordosten
Schlafräum Gast:	14,0 m <sup>2</sup>	Nordosten
Abstellraum:	5,5 m <sup>2</sup>	Nordosten
Wohnen/Essen:	49,0 m <sup>2</sup>	Südwesten
Schlafen 1:	20,5 m <sup>2</sup>	Nordosten
Schlafen 2:	15,5 m <sup>2</sup>	Nordwesten
Schlafen 3:	14,5 m <sup>2</sup>	Nordwesten
Küche:	19,5 m <sup>2</sup>	Südwesten
Arbeiten:	16,5 m <sup>2</sup>	Südwesten/Südosten
Flur 2:	10,0 m <sup>2</sup>	angrenzend an das Atrium
WC:	3,5 m <sup>2</sup>	innenliegend
Atrium (Grundfläche):	20,0 m <sup>2</sup>	innenliegend
Balkon 1 (Grundfläche):	22,5 m <sup>2</sup>	Nordosten
Balkon 2 (Grundfläche):	36,0 m <sup>2</sup>	Südwesten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 243 m<sup>2</sup>.

Fenster:	Leichtmetallrahmenfenster mit Zweifachverglasung, teilweise mit außenliegender Verschattungsanlage mit Handkurbel
Böden:	Überwiegend mit polierten Steinzeugfliesen
Wände:	Bad und WC-Raum umlaufend jeweils 2 m hoch mit Wandfliesenbelag Nachträglich errichtete Teeküchen im Bereich des Arbeitszimmers und des Schlafräums jeweils mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Teilweise mit Mineralfaserplatten, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Türen:	Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung als Vollholztüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen, zur Teeküche im Bereich des Schlafräums mit Schiebetür

## Installationen:

- Heizung: Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung über Fernwärme, Fernwärmeübergabestation im Heizungsraum Kellergeschoss, zum Ortstermin nicht zugänglich  
In der Wohnung Flach- bzw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
- Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, Waschbecken  
WC-Raum mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Urinal und Handwaschbecken
- Elektro: Einfache, zeitgemäße Ausstattung  
Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Netzwerkverkabelung  
Gegensprechanlage

### 5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes sowie von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde 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.

Vom Gemeinschaftseigentum war lediglich, wie bereits ausgeführt, das Treppenhaus des Hauses B, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, zugänglich, außerdem die Tiefgarage und einige Flure im Kellergeschoss. Außerdem konnte die Fassadenfläche teilweise in Augenschein genommen werden.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Fassade

Verunreinigungen und Verfärbungen, außerdem Fehlstellen an der Fassadenbekleidung

Tiefgarage

Rissschäden in der Bodenbeschichtung

Kleinere Ausbrüche an den Wandflächen

Treppenhaus

Rissschäden Bodenbelag Hauseingangsbereich

Nach Auskunft des WEG-Verwalters besteht für das gesamte Gebäude und die baulichen Anlagen gemäß einer beauftragten externen Bedarfsanalyse ein erheblicher Instandhaltungsrückstau. Insbesondere bestehen gemäß dieser Angabe erhebliche bauliche Mängel an dem Parkdeck, undichte Abdichtungsebenen, verstopfte Parkdeckabläufe, durchfeuchtete Dämmebenen, defekte Attika, fehlende Notentwässerung, unzureichende Gefälleausbildung, es handelt sich nach diesen Angaben um ein strukturell unterspültes Bauteil mit Folgeschäden in angrenzenden Nutzungseinheiten.

Neben dem Parkdeck ist ebenfalls nach Auskunft des WEG-Verwalters die technische Gesamtsituation des Objekts als instabil zu bewerten, für den Autoaufzug als einzige erforderliche Zufahrt zur Tiefgarage besteht Instandsetzungsbedarf, der derzeit Gegenstand eines gesonderten Vergabeverfahrens ist, diverse Leitungen, Schächte und Abdichtungsdetail befinden sich demnach in kritischem Zustand. Außerdem sind noch öffentlich-rechtlich angeordnete Maßnahmen zur Erweiterung der Brandmeldeanlage, für ein CO-Warnsystem sowie zur brandschutztechnischen Klassifikation des Parkhauses angeordnet, die erst teilweise umgesetzt wurden und teilweise unmittelbar anstehen, einschließlich einer brandschutztechnischen Neuplanung der Lüftungsanlage.

Die zu bewertende Wohnung war zur Ortsbesichtigung in einem insgesamt guten baulichen Zustand. An einer Wand im Flur ist ein größerer Feuchteschaden mit Schimmelpilzbefall vorhanden, Feuchtigkeit war in diesem Bereich jedoch zum Ortstermin nicht messbar, über die Schadensursache lagen keine Informationen vor.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung wurde die Ausstattung für Bad und WC ca. 2009 erneuert, ebenso die Innentüren, die Bodenbeläge und die Schalter- und Steckdosenabdeckungen.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung stammen die Fenster überwiegend noch aus dem Baujahr.

In der Wohnung wurden Ein- und Umbauten vorgenommen, wie bereits unter Ziffer 5.2. ausgeführt sind in dem mit Arbeitsraum bezeichneten Raum, vgl. Anlage 3, und in dem mit Schlafen 1 bezeichneten Raum jeweils nachträglich Teeküchen eingebaut worden.

In dem im Grundriss mit Küche bezeichneten Raum sind die erforderlichen Anschlüsse für Elektroherd, Wasser und Abwasser nicht vorhanden.

Die nachträglich eingezogenen Wände innerhalb der Wohnung wurden nach Auskunft zur Ortsbesichtigung als Leichtbauwände errichtet.

## 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.

Hinweis: Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes lastenfrei, eine mögliche Wertminderung durch die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 9.

### 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.

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Mieteinnahmen durchgeführt.

Als vergleichendes Verfahren wird zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal durchgeführt, die ausschließlich Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Gebäude, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt, enthält.

## 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 Grundstück Armin-T.-Wegner-Platz/Schloßbleiche/Mäuerchen/Wirmhof liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von **570,00 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Kerngebiet
Geschossflächenzahl	–	4,0
Grundflächenzahl	–	1,0
Zahl der oberirdischen Geschosse	–	III-V
Erschließungsbeitragsfrei		

### Ermittlung des Bodenwertes

Die Merkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen weitestgehend mit den Angaben des Bodenrichtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	2.389 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	570,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	1.361.730,00 €	rd. <b><u>1.362.000,00 €</u></b>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohnflächen besteht. Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	1.362.000,00 €	
Miteigentumsanteil	2.910 / 100.000	
<b>Bodenwert anteilig</b>	39.634,20 €	rd. <b><u>40.000,00 €</u></b>

### 6.3. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Wie bereits ausgeführt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Sondereigentum als Erbbaurecht.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ist der Zinsvorteil des Erbbauberechtigten, der sich daraus ergeben kann, dass der Betrag des regelmäßig zu zahlenden Erbbauzinses geringer ist als die marktübliche Verzinsung des Bodenwertes. Dieser Vorteil ist insbesondere dann gegeben, wenn das Erbbaurecht zum Stichtag der Wertermittlung bereits länger besteht, da der Anstieg des Bodenpreises und der damit verbundene höhere Verzinsungsbetrag deutlich über dem ursprünglich vereinbarten Erbbauzins liegt.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag betrug der ursprünglich zu zahlende Erbbauzins 1.627,60 € jährlich. In 2005 erfolgte eine weitere Eintragung als Reallast für Erbbauzins in Höhe von 823,25 €. Außerdem ist eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses vereinbart. Auf dieser Grundlage wäre eine weitere Erhöhung des Erbbauzinses möglich, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 9., sodass dann ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 3.676,28 € zu zahlen wäre, das entspricht rd. 306,36 € monatlich.

Hinweis: Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt, der zu zahlende Erbbauzins bleibt deshalb unberücksichtigt, er wird als kapitalisierte Erbbauzinsreallast gesondert berücksichtigt, vgl. dazu Ziffer 9.

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist die angemessene Bodenwertverzinsung zu ermitteln. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Marktdaten zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wegen einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet. Im Grundstücksmarktbericht NRW 2024 sind für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Auswertung der Daten von 9 Gutachterausschüssen Zinssätze ausgewertet und veröffentlicht worden. Demnach wurde ein durchschnittlicher Erbbauzinssatz von 2,5 % bei einer Standardabweichung von 0,6 % ermittelt, zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts wird der Durchschnittswert angenommen:

Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag	rd.	40.000,00 €
Angemessene Bodenwertverzinsung	2,5%	1.000,00 €
Barwertfaktor bei 54 Jahren Restlaufzeit Erbbaurecht und Zinssatz 2,5 %	29,457	29.457,00 €

**Bodenwertanteil des Erbbaurechts**

rd. **29.000,00 €**

#### 6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren zuverlässige Werte.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht, zur Ermittlung des Vergleichswertes wurde deshalb eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal eingeholt. Diese Auskunft enthält ausschließlich Kauffälle von Eigentumswohnungen der Liegenschaft Armin-T.-Wegner-Platz, Schloßbleiche, Mäuerchen, Wirmhof, für die die gleichen vertraglichen und die gleichen Lagebedingungen gelten.

Wie bereits ausgeführt ist auftragsgemäß der Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln. Da die Vergleichskaufpreise ausschließlich für Eigentumswohnungen aus der selben Liegenschaft erzielt wurden, es sich also ebenfalls um Erbbaurechte handelt, jedoch der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts zu ermitteln ist, wird dem auf dieser Grundlage ermittelten Vergleichswert der auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Erbbauzins hinzugerechnet. Ebenfalls auftragsgemäß wird der zu zahlende Erbbauzins gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 6.6.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung enthält Kaufpreise mit einem Kaufdatum zwischen 2000 und 2022. Aus den übermittelten Kaufpreisen ist keine Abhängigkeit zwischen Kaufdatum und Höhe des Kaufpreises erkennbar, ebenso kein Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Höhe des Kaufpreises und zwischen Lage der Wohnung im Gebäude und Höhe des Kaufpreises.

Da nicht für alle mitgeteilten Kauffälle Angaben zur Wohnungsgröße vorlagen, erfolgt die Auswertung anhand der Miteigentumsanteile.

Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

Lfd. Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis	MEA		€/MEA	Abweichung Mittelwert
			Zähler	Nenner		
1	2000	63.655,83 €	872	100.000	73,00	14
2	2001	87.430,91 €	972	100.000	89,95	41
3	2004	94.000,00 €	1.370	100.000	68,61	7
4	2007	74.500,00 €	1.166	100.000	63,89	0
5	2008	114.600,00 €	1.370	100.000	83,65	31
6	2009	49.000,00 €	1.036	100.000	47,30	-26
7	2012	64.500,00 €	1.425	100.000	45,26	-29
8	2014	77.500,00 €	1.242	100.000	62,40	-2
9	2017	95.000,00 €	1.036	100.000	91,70	43
10	2018	70.600,00 €	1.425	100.000	49,54	-22
11	2019	58.500,00 €	1.425	100.000	41,05	-36
12	2020	70.000,00 €	1.372	100.000	51,02	-20
13	2020	94.000,00 €	1.372	100.000	68,51	7
14	2022	90.000,00 €	1.529	100.000	58,86	-8
Mittelwert					63,91	

Die Kaufpreise variieren in einer nicht unerheblichen Spanne von +43 % bis -36 %.

Da, wie bereits ausgeführt, aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen weder Abhängigkeiten hinsichtlich des Kaufdatums, des jeweiligen Miteigentumsanteils, also der Größe der Wohnung, noch sonstiger Faktoren ersichtlich ist, wird der Mittelwert der o. g. Auswertung der nachfolgenden Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt.

Ebenfalls wie bereits mehrfach ausgeführt sind zum Bewertungsumfang die Sondernutzungsrechte an 2 Tiefgaragenstellplätzen zugehörig. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über 2 Pkw-Aufzuanlagen von der Straße Mäuerchen. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze als Teileigentum aus dem Kauf-fall Wiederverkauf ausgewertet und einen durchschnittlichen Kaufpreis von 11.400,00 € je Stellplatz ermittelt. Im Unterschied zu dem Bewertungsobjekt handelt es sich bei diesen Kauf-fällen um Teileigentum mit eigenem Grundbuchauszug, die separat veräußert werden können, bei den Stellplätzen, die zum Bewertungsobjekt zugehörig sind, lediglich um Sondernutzungsrechte. Außerdem zu berücksichtigen ist die Zufahrt über eine Pkw-Aufzuanlage, für die nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Auskünften häufiger Störungen auftreten, ebenfalls zu berücksichtigen ist die Stellplatz-situation im Bereich der Innenstadt mit einem geringen Angebot an Stellplatz-möglichkeiten. Der Vergleichswert für das Sondernutzungsrecht an zwei Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage auf dieser Grundlage wird unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale geschätzt auf 7.500,00 € je Stellplatz.

Wie bereits mehrfach ausgeführt ist auftragsgemäß der erbbauzinsfreie Verkehrswert zu ermitteln, die Erbbauzinszahlungen bleiben also unberücksichtigt. Da in den vorgenannten Kaufpreisen diese Zahlungen für die Erbbaurechte jedoch enthalten sind, den Kaufpreis also mindern, ist die kapitalisierte Erbbauzinsreallast gemäß den Ausführungen unter Ziffer 9. dem Vergleichswert hinzuzurechnen, der anhand der vertraglich vereinbarten Zahlungen und der Laufzeit des Erbbaurechts die zum Wertermittlungsstichtag ermittelt wurde mit rd. 47.900,00 € und 24.300,00 €, insgesamt rd. 72.200,00 €.

Hinweis: Berücksichtigt werden lediglich die tatsächlich zu zahlenden Erbbauzinsen, die aufgrund des Erbbaurechtsvertrages mögliche Erhöhung bleibt zu Ermittlung des Vergleichswertes unberücksichtigt und wird unter Ziffer 9. erfasst.

Auf dieser Grundlage wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

### **Vergleichswertermittlung**

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Miteigentumsanteile	2.910
Mittelwert Kaufpreisauswertung	rd. 64,00 €/Miteigentumsanteil
Vorläufiger Vergleichswert	186.240,00 €
Kapitalisierte Erbbauzinsreallast	72.200,00 €
Sondernutzungsrechte 2 Tiefgaragen-Stellplätze	<u>15.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Vergleichswert gesamt</b>	273.440,00 € rd. <b><u>273.000,00 €</u></b>

## 6.5. 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 Objektes 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

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen.

Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet. Die marktübliche und langfristig zu erzielende Miete wird deshalb auf der Grundlage des Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal 2024 ermittelt. Der Mietspiegel differenziert nach Baualtersbereichen, Wohnungsgröße und Lage. Für besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

Die im Mietspiegel angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 150 m<sup>2</sup> in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen dar. Die zu bewertende Wohnung weicht hinsichtlich der Wohnfläche mit rd. 243 m<sup>2</sup> deutlich davon ab. Der Mietspiegel dient jedoch auch für Wohnungen mit übergroßer Wohnfläche als Orientierung.

Gemäß Wohnlagenkarte liegt die Wohnung in einer mittleren Wohnlage.

Für Wohnungen des Baualtersbereichs 1978 – 1994 mit einer Wohnfläche von über 90 m<sup>2</sup> - 150 m<sup>2</sup> ist im Mietspiegel ein Mittelwert von 7,02 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Spanne von 5,87 €/m<sup>2</sup> bis 8,22 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, dafür ist ein Zuschlag in Höhe von 0,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen Bodenbelag, polierte Steinzeugfliesen, ausgestattet, dafür wird ein Zuschlag in Höhe von 0,11 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgenommen.

Zu der Wohnung sind 2 Balkone mit einer Grundfläche von jeweils rd. 22 m<sup>2</sup> bzw. 36 m<sup>2</sup> zugehörig.

Gemäß Mietspiegel ist für die Ausstattung mit einem Balkon ein Zuschlag in Höhe von 0,18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vorzunehmen.

Zusätzlich ist ein überdachtes Atrium vorhanden, gemäß Angabe im Mietspiegel ist für eine Dachterrasse mit mind. 5 m<sup>2</sup> tatsächlicher Fläche ein Zuschlag in Höhe von 0,21 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vorzunehmen, der nachfolgend in Ansatz gebracht wird.

Die Wohnung ist barrierefrei von der Straße aus erreichbar, es sind 2 Personenaufzüge vorhanden, so dass ein Zugang stufenlos möglich ist. Dafür ist ein Zuschlag in Höhe von 0,10 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Nach Auskunft und Feststellung zur Ortsbesichtigung wurde das Bad bereits erneuert, dafür wird ein Zuschlag in Höhe von 0,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgenommen.

Die Wohnung weist eine deutliche Übergröße auf, im Mietspiegel ist die Miete differenziert bis zu einer Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup>, die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 243 m<sup>2</sup>. Für große Wohnungen werden üblicherweise geringere Mieten €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, es wird deshalb ein Abschlag in Höhe von 0,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche geschätzt.

Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mietwert gem. Mietspiegeltabelle – Mittelwert		7,02 €/m <sup>2</sup>	
Bad mit Wanne und Dusche		0,16 €/m <sup>2</sup>	
Hochwertiger Bodenbelag – polierte Steinzeugfliesen		0,11 €/m <sup>2</sup>	
2 große Balkone		0,18 €/m <sup>2</sup>	
Dachterrasse: Atrium		0,21 €/m <sup>2</sup>	
Wohnung barrierefrei zugänglich		0,10 €/m <sup>2</sup>	
Baderneuerung		0,10 €/m <sup>2</sup>	
Übergroße Wohnfläche	rd. 243 m <sup>2</sup>	-0,50 €/m <sup>2</sup>	
		<u>7,38 €/m<sup>2</sup></u>	
Miete monatlich gesamt	243 m <sup>2</sup> x	7,38 €/m <sup>2</sup>	1.793,34 €

Zum Bewertungsumfang zugehörig sind 2 Stellplätze in der Tiefgarage. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Mieten für Garagen und Stellplätze ausgewertet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Angaben enthalten jedoch keine Mieten aus Innenstadtlagen. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage, aber auch der Zufahrt über einen Pkw-Aufzug wird die erzielbare Miete geschätzt auf 70,00 € je Stellplatz monatlich.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 420,00 € für die Wohnung und je 46,00 € für die Tiefgaragenstellplätze jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit je 104,00 € je Tiefgaragenstellplatz jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze ausschließlich für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet, aus Kauffällen des Jahres 2024 wurde ein Durchschnittswert von 2,9 % bei einer Spanne von 0,5 % - 6,6 % ermittelt. Der Auswertung lagen 99 Kauffälle zugrunde.

Das durchschnittliche Vergleichsobjekt ist mit einer Miete von 7,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup> angegeben.

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist die langfristige Renditeerwartung maßgeblich.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, des City-Centers, am Rand der Elberfelder Innenstadt.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich, ein Personenaufzug ist vorhanden.

Die Wohnung weist mit rd. 243 m<sup>2</sup> eine deutliche Übergröße auf.

Die Ausstattung ist teilweise überdurchschnittlich, der energetische Standard entspricht jedoch weitestgehend dem Baujahr.

Die Wohnung liegt zentral mit guter Anbindung insbesondere an den öffentlichen Personennahverkehr.

Nach sachverständiger Einschätzung besteht schon aufgrund der Flächengröße nach derartigen Wohnungen eine deutlich geringere Nachfrage, es ist deshalb von einem höheren Risiko auszugehen. Auf der Grundlage der Auswertung des Gutachterausschusses wird der Liegenschaftszinssatz deshalb mit 5,0 % angenommen.

### Restnutzungsdauer

Das City-Center wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1981 fertiggestellt. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands der Wohnung und dem baulichen Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums auf 30 Jahre geschätzt.

### Bodenwertanteil

Da auftragsgemäß das erbbauzinsfreie Erbbaurecht zu ermitteln ist, erfolgt die Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung des unter Ziffer 6.3. ermittelten Bodenwertanteils des Sondereigentums.

**Ermittlung des Ertragswertes**

Rohertrag	Wohnung	243 m <sup>2</sup> x 7,38 €/m <sup>2</sup>	1.793,34 €	
	2 Stellplätze Tiefgarage		<u>140,00 €</u>	
Jahresrohertrag			1.933,34 €	
		gesamt per anno		23.200,08 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		420,00 € per anno		
2 Stellplätze		92,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	3.353,40 € per anno			
2 Stellplätze	208,00 € per anno			
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen			<u>-4.537,40 €</u>
Reinertrag				18.662,68 €
Verzinsung des Bodenwertes				
Anteiliger Bodenwert		40.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz		5,0%		<u>-2.000,00 €</u>
				16.662,68 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz	5,0%			
und RND 30 Jahren	15,372			
Ertragswert der baulichen Anlagen				256.138,69 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>40.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		296.138,69 €	rd.	<b><u>296.000,00 €</u></b>

## 6.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Die in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen, vgl. Ziffer 4.4., werden auftragsgemäß gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 9.

Gemäß dem zur Gutachtenerstellung vorliegenden letzten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.08.2024 wurde eine Sonderumlage in Höhe von 675.000,00 € zur Herstellung der ausreichenden Liquidität der Eigentümergemeinschaft und zur Durchführung der notwendigen weiteren Erhaltungsmaßnahmen beschlossen. Die Sonderumlage war bereits fällig, Zahlungsverpflichtungen für das zu bewertende Sondereigentum bestehen deshalb nicht mehr.

Zur Gutachtenerstellung lag die letzte Jahresabrechnung für das zu bewertende Sondereigentum vor, sie wurde für das Jahr 2023 erstellt. Die jährlichen Kosten für das zu bewertende Sondereigentum betragen für das Jahr 2023 rd. 28.500,00 €, darin enthalten ist eine Vorauszahlung für Erhaltungsrücklage für Wohnung und Stellplätze in Höhe von rd. 2.300,00 €.

Die Erhaltungsrücklage für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft hatte nach Auskunft des WEG-Verwalters zum 31.12.2023 einen Stand von 0,00 €, tatsächlich war zu diesem Zeitpunkt wegen Zahlungsausfällen jedoch ein Rückstand in Höhe von rd. 11.000,00 € ausgewiesen. Zur aktuellen Höhe der Erhaltungsrücklage lagen zur Gutachtenerstellung keine Auskünfte vor.

Gemäß den Auskünften des WEG-Verwalters ist der erhebliche Sanierungsstau der Liegenschaft bereits seit 2018 bekannt, vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 5.3.. Gemäß den vorangegangenen Ausführungen war die Erhaltungsrücklage mit Stichtag zum 31.12.2023 vollständig aufgezehrt, sämtliche Rücklagenzuführungen werden jährlich entnommen, um gesetzliche Auflagen und Sofortmaßnahmen zu bedienen. Die Finanzierung zentraler Maßnahmen erfolgt ausschließlich über Sonderumlagen, wie bereits ausgeführt zuletzt in Höhe von 675.000,00 € in 2024, zur Liquiditätssicherung. Eine weitere Sonderumlage in Höhe von 251.000,00 € zur Deckung einer ausstehenden Forderung für Instandsetzungsarbeiten steht bevor. Ebenfalls gemäß Ausführung des WEG-Verwalters ist mit jedem neuen Beschluss für eine weitere Sonderumlage die wirtschaftliche Belastungsgrenze vieler Kleinanteilseigner der Wohnungseigentümergeinschaft erreicht oder überschritten.

Der Wohnungseigentumsverwalter teilt zudem mit, dass die technische Gesamtsituation des Objekts als instabil zu bewerten ist.

Der Pkw-Aufzug war zum Stichtag der Wertermittlung in Betrieb, fällt jedoch nach Auskunft des WEG-Verwalters aufgrund technischer Störungen immer wieder aus, die Instandsetzung ist Gegenstand eines gesonderten Vergabeverfahrens. Nach Angabe des WEG-Verwalters befinden sich diverse Leitungen, Schächte und Abdichtungsdetails in einem kritischen Zustand, eine technische Priorisierung ist nicht mehr seriös möglich, da nahezu sämtliche Mängel Prioritätsstufe 1 beanspruchen, entweder aufgrund akuter Betriebsrisiken oder infolge öffentlicher Vorgaben. Planmäßige Finanzierungsspielräume für die erforderlichen Arbeiten bestehen nicht.

Gemäß weiterer Angabe des WEG-Verwalters beläuft sich der Instandhaltungsrückstand auf mehr als 11,9 Mio. Euro für die gesamte Liegenschaft, davon allein 3,1 Mio. Euro für das Parkdeck. Die Finanzierung wesentlicher Maßnahmen erfolgt ausschließlich über Sonderumlagen.

Die Zahlungsfähigkeit ist demnach individuell fragil und kollektiv abhängig von einem Mehrheitseigentümer.

Die technische Lage ist instabil, die Sanierungsagenda über Jahre gestreckt.

Mieterträge sind durch technische Mängel, z. B. Durchfeuchtungen, Aufzugsdefekte, regelmäßig beeinträchtigt.

Im Laufe des Jahres 2025 stehen Sonderumlagen an für die Sanierung der Autoaufzugsanlagen und die Sanierung des Parkdecks. Aufgrund von Zahlungsausfällen müssen die übrigen Eigentümer zur Nachfinanzierung der bereits beschlossenen Sonderumlage eintreten.

Es ist deshalb auch zukünftig mit weiteren Sonderumlagen zur Behebung von technischen Problemen und Mängeln zu rechnen, die im Rahmen dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind. Eine Einschätzung des tatsächlichen Umfangs ist nicht möglich, zur Berücksichtigung dieses nicht unerheblichen Risikos erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung, die unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und der damit verbundenen Miteigentumsanteile angenommen wird mit **25.000,00 €.**

Gemäß den vorangegangenen Ausführungen besteht ein weiteres Risiko darin, dass Miteigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können und die übrigen Eigentümer dafür in Anspruch genommen werden. Dies gilt sowohl für laufende Kosten als auch für die absehbar erforderlichen Sonderumlagen. Zur Berücksichtigung dieses Risikos erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **10.000,00 €.**

In der zu bewertenden Wohnung wurde gemäß den vorangegangenen Ausführungen ein Schimmelpilzbefall festgestellt, messbare Feuchtigkeit war in diesem Bereich nicht mehr festzustellen. Die Ursache des Schadens war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt, ebenfalls war nicht bekannt, ob die Schadensursache bereits behoben wurde. Zur Berücksichtigung des Schadensbildes und des Risikos, auch die Schadensursache noch beheben zu müssen, erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **2.500,00 €.**

Gemäß Erbbaurechtsvertrag erteilt der Grundstückseigentümer allgemein seine Zustimmung zur Belastung der Wohnungs- und Teilerbbaurechte mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten bis zu einer Höhe von 80 % des Verkehrswertes. Die Beleihung des Wohnungseigentums zum Zwecke der Finanzierung ist dadurch eingeschränkt.

Gemäß der Ausführung unter Ziffer 4.4. sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Wuppertal zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen:

#### Vereinigungsbaulast

Die Vereinigungsbaulast dient der Erfüllung von planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. Da das Bewertungsgrundstück nahezu vollständig überbaut ist, ist mit der Vereinigungsbaulast eine Wertbeeinträchtigung nicht verbunden.

#### Zufahrts-/Zugangsbaulast

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks ist zu Gunsten des Flurstücks 144 eine Zuwegungs- und Zufahrtsbaulast eingetragen, belastet ist eine Fläche von 270 m<sup>2</sup> mit der Verpflichtung, die belastete Fläche zu Gunsten des begünstigten Grundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen dauernd freizuhalten.

Bei der belasteten Fläche handelt es sich um die Zufahrt zum Parkdeck, auf dem eine Stellplatzbaulast eingetragen ist, über diese Baulast wird die erforderliche Zuwegung gesichert. Da die Stellplatzbaulast lediglich zwei Stellplätze betrifft, ist eine Wertminderung mit der Baulast nicht verbunden.

#### Stellplatzbaulast

Zu Gunsten des Flurstücks 149, auf dem die zu bewertende Wohnung liegt, sowie des Flurstücks 143 ist zu Lasten des Flurstücks 144 eine Stellplatzbaulast eingetragen mit der Verpflichtung, eine Fläche von insgesamt 23 m<sup>2</sup> von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen dauernd freizuhalten.

Unter Berücksichtigung der Größe des Bewertungsobjekts und der Anzahl der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist für die zu bewertende Wohnung ein Wertvorteil mit dieser Stellplatzbaulast nicht verbunden.

## 7. Verkehrswert, lastenfrei

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. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Verkehrswerte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 273.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 296.000,00 €.

Zu berücksichtigen ist, dass im Ertragswertverfahren auf die Marktdaten des Gutachterausschusses, die aus Marktdaten des gesamten Stadtgebietes abgeleitet wurden, zurückgegriffen wurde, zur Ermittlung des Vergleichswertes jedoch Kauffälle aus der Liegenschaft, in der auch das Bewertungsobjekt liegt, zur Verfügung standen. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts, Wohnungseigentum als Erbbaurecht und baulicher Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Vergleichswert, der aus tatsächlichen Kaufpreisen für Wohnungen in der gleichen Liegenschaft ermittelt wurde:

### Ermittlung des Verkehrswertes, lastenfrei

Vorläufiger Vergleichswert	273.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf Gemeinschaftseigentum	-25.000,00 €
Pauschale Wertminderung Zahlungsausfälle Miteigentümer	-10.000,00 €
Instandsetzungskosten Schimmelpilzbefall	<u>-2.500,00 €</u>
<b>Verkehrswert, lastenfrei</b>	<b>235.500,00 € rd. <u><u>236.000,00 €</u></u></b>

Der ausschließlich aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für den 2.910/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das Grundstück in 42103 Wuppertal,

Armin-T.-Wegner-Platz 7, 9, 13, 15, Schloßbleiche 34, 40, 42, 42 a, 44, 46, Mäuerchen 7, 23, 25, 27, 39, 43, Wirmhof 18,

als Erbbaurecht,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus B im 5. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an 2 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 85 und Nr. 86 bezeichnet,

Grundbuch:  
Blatt 22971

Gemarkung:  
Elberfeld

Flur:  
337

Flurstück:  
149

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 **ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs** geschätzt auf rd.

**236.000,00 €**

**in Worten: Zweihundertsechundsunddreißigtausend 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, 23.06.2025

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

In dem zu bewertenden Sondereigentum sind zwei Küchenzeilen in den Teeküchen vorhanden. Die Gebrauchstauglichkeit konnte zur Ortsbesichtigung nicht überprüft werden. Es handelt sich um eine durchschnittliche Ausstattungsqualität.

Der Wert des Zubehörs, 2 Einbauküchen, wird geschätzt auf

**1.000,00 €.**

## 9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

Abteilung II lfd. Nr. 1

Recht auf Mitbenutzung der Erschließungs- und Verkehrsanlagen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Elberfeld Flur 337 Flurstück 143.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor, demnach hat der jeweilige Berechtigte, der Eigentümer des Flurstücks 144, das Recht, die folgenden Erschließungs- und Verkehrsanlagen des Erbbaurechtsgebäudes mit zu benutzen:

Die Versorgungs- und Entwässerungsleitungen und -kanäle, soweit diese mit Anschlussleitungen für das berechtigte Grundstück versehen sind.

Die im Erbbaurechtsgebäude auf dem Parkdeck im 2. Obergeschoss als Durchfahrt eingerichteten Flächen, und zwar als Verbindung zwischen der öffentlichen Straßenfläche und dem begünstigten Grundstück und den darauf jeweils vorhandenen Gebäulichkeiten mit jeweils vorhandenen Parkgelegenheiten auf dem Parkdeck. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Flurstücks hat den jeweils berechtigten Grundstückseigentümer von einer Inanspruchnahme von jeglichen Kosten dauernd freizustellen, die sich aus der Ausübung der Dienstbarkeiten etwa ergeben können. Dies gilt insbesondere für die Kosten der laufenden Instandhaltung, Instandsetzung und des Betriebes der für die Ausübung der Dienstbarkeit benötigten Anlagen und Flächen. So lange an den mit den Dienstbarkeiten zu belastenden Grundstücken Erbbaurechte bestehen, erstreckt sich diese Freistellungsverpflichtung auch auf die Freistellung von der Zahlung solcher Kosten, deren Erstattung die Erbbauberechtigten etwa verlangen können.

Der Berechtigte ist von einer Inanspruchnahme von jeglichen Kosten dauernd freizustellen, die sich aus der Ausübung der Dienstbarkeit etwa ergeben können. Im Hinblick auf das Durchfahrtsrecht auf dem Parkdeck, für das nach Auskunft des WEG-Verwalters erhebliche Mängel bestehen, kann der Berechtigte an den Kosten nicht beteiligt werden. Inwieweit durch die zusätzliche Frequentierung des Parkdecks durch den Berechtigten eine zusätzliche Abnutzung erfolgt, ist nicht feststellbar. Für die Eigentümergemeinschaft des belasteten Grundstücks besteht der Nachteil, dass eine Kostenbeteiligung des Begünstigten nicht erfolgen kann, für das zu bewertende Sondereigentum wird ein Nachteil angenommen und mit einer pauschalen Wertminderung in Höhe von **100,00 €** berücksichtigt.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Überfahrt- und Benutzungsrecht) folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks Parzelle 144 darf das dienende Grundstück und die jeweils auf diesem Grundstück vorhandenen Verkehrsanlagen und -einrichtungen mitbenutzen und auch durch andere Personen mitbenutzen lassen, um eine Verbindung zwischen der Straße „Mäuerchen“ und den auf dem Parkdeck des herrschenden Grundstücks vorhandenen Parkgelegenheiten herzustellen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, die Anlagen zu unterhalten, soweit das Interesse des jeweiligen Berechtigten aus dieser Dienstbarkeit es erfordert.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass für die Einräumung und die Ausübung der Dienstbarkeit eine Gegenleistung nicht zu entrichten ist, sie ist kostenlos. Die Begünstigte ist demnach von einer Inanspruchnahme von jeglichen Kosten dauernd freizustellen, die sich aus der Ausübung

der Dienstbarkeiten etwa ergeben können. Dies gilt insbesondere für die Kosten der laufenden Instandhaltung, Instandsetzung und des Betriebes der für die Ausübung der Dienstbarkeit benötigten Anlagen und Flächen, insbesondere auch der Aufzugsanlage, hier Pkw-Aufzüge. Für Kosten, deren Entstehung die Begünstigte oder ein jeweils Berechtigter aus einer ihr eingeräumten Dienstbarkeit selbst zu vertreten haben brauchen die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht aufzukommen, wenn diese Kosten auf einer nicht sachgemäßen Rechtsausübung beruhen.

Mit der Eintragung sind für die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks Einschränkungen verbunden, die daraus resultieren, dass durch die Mitbenutzung der Verkehrsflächen und insbesondere auch der Pkw-Aufzugsanlage, eine erhöhte Abnutzung der vorhandenen Befestigungen und der sonstigen Einrichtungen gegeben ist und ein durch das Mitbenutzungsrecht erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu erwarten ist.

Eine Wertminderung aus dieser Eintragung ergibt sich aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einem damit verbundenen Verschleiß der zur Mitbenutzung verfügbaren Anlagen und Einrichtungen, die Kosten tragen jedoch die Eigentümer des belasteten Grundstücks. Wie bereits ausgeführt bestehen bereits erhebliche bauliche Mängel sowohl an dem Parkdeck als auch an der Pkw-Aufzugsanlage, es erfolgt deshalb eine weitere pauschale Wertminderung anteilig für das zu bewertende Sondereigentum in Höhe von **100,00 €.**

Lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit als Recht auf Mitbenutzung der Erschließungs- und Verkehrsanlagen für den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstücks Flur 337 Flurstück 143.

Es wird auf die Ausführungen unter der lfd. Nr. 2 verwiesen, gleichlautende Eintragungsbewilligung, begünstigt ist jedoch hier das Flurstück 143. Es erfolgt auch hier eine pauschale Wertminderung in Höhe von **100,00 €.**

Lfd. Nr. 10

Reallast - bestehend aus der Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses in Höhe von 1.627,60 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Der Barwert der Erbbauzinsreallast wird wie folgt ermittelt:

Vertraglich vereinbarter Erbbauzins p. a. 1.627,60 €

Vervielfältiger Liegenschaftszinssatz 2,5 %  
und Restlaufzeit Erbbaurecht 54 Jahre 29,457

**Barwert Erbbauzinsreallast** 47.944,21 € rd. **47.900,00 €**

Lfd. Nr. 11

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses durch Einräumung einer neuen Erbbauzinsrealast für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen beträgt der derzeit zu zahlende Erbbauzins jährlich 2.451,48 € und entspricht damit in etwa den Zahlungen in Höhe von 2.450,85 €, die sich aus den Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unter den laufenden Nummern 10 und 13 ergeben. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die letzte Anpassung des Erbbauzinses bereits 2005 erfolgte. Gemäß Erbbauvertragsvertrag ist eine Wertsicherungsklausel des Inhalts vereinbart, dass bei Änderung des Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen um 10 v. H. oder mehr sich der Erbbauzins in dem gleichen Verhältnis ändert. Eine erneute Anpassung des Erbbauzinses ist deshalb jederzeit möglich. Auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland, alle übrigen Preisindices sind nicht mehr gültig, beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2005, letztmalige Erhöhung des Erbbauzinses, bis zum Bewertungsstichtag rd. 50 %. Die Voraussetzungen zu einer weiteren Anpassung des Erbbauzinses sind ebenfalls zu berücksichtigen:

Derzeit zu zahlender Erbbauzins gesamt 2.450,85 €

Vertraglich mögliche Anpassung 50% 1.225,43 €

Vervielfältiger Liegenschaftszinssatz 2,5 %  
und Restlaufzeit Erbbaurecht 54 Jahre 29,457

**Vertraglich mögliche Erbbauzinsanpassung** 36.097,34 € rd. **36.000,00 €**

Gemäß § 9 des Erbbauvertragsgesetzes ist, wenn das aufgrund eines Erbbauvertrags errichtete Bauwerk Wohnzwecken dient, ein Erhöhungsanspruch nur dann zulässig, wenn er nicht als unbillig anzusehen ist, wenn also die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht hinausgeht. Die Billigkeitsprüfung erfolgt anhand des Mittelwertes aus der Steigerung der Lebenshaltungskosten und der Steigerung der Einkommen, die daraus ermittelte Billigkeitsschranke bildet gemäß Erbbauvertragsgesetz die Obergrenze der Erhöhung des Erbbauzinses. Die Billigkeitsschranke wird auf dieser Grundlage wie folgt ermittelt:

Auf dieser Grundlage wird die Billigkeitsschranke wie folgt ermittelt:

#### 1. Steigerung der Lebenshaltungskosten

Januar 2005 80,6  
Januar 2025 120,3

Steigerungsrate Lebenshaltungskosten  $\frac{120,3}{80,6} \times 100 - 100 = 49,3 \%$

#### 2. Steigerung der Einkommen

Januar 2005 68,1  
1. Quartal 2025 111,9

Steigerungsrate der Einkommen  $\frac{111,9}{68,1} \times 100 - 100 = 64,3 \%$

Die Billigkeitsschranke als Obergrenze für die Erhöhung des Erbbauzinses wird aus dem Mittelwert der vorgenannten Steigerungen der Lebenshaltungskosten und des Einkommensindex ermittelt:

Mittelwert aus der Steigerung Lebenshaltung und Einkommen

$$\frac{(49,3 \% + 64,3 \%)}{2} = 56,80 \%$$

Die mögliche Erhöhung ist damit nicht unbillig. Die Wertminderung aufgrund der Grundbucheintragung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses beträgt **rd. 36.000,00 €.**

Lfd. Nr. 12

Ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen Grundstückseigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts.

Das Vorkaufsrecht bewirkt lediglich eine zeitliche Verzögerung der Abwicklung des Kaufvertrages, eine tatsächliche Einschränkung bzw. Wertminderung ist damit nicht verbunden.

Lfd. Nr. 13

Reallast für Erbbauzins in Höhe von 823,25 € ab Eintragung für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Wohnungserbbaurecht belasteten Grundstücks

Gemäß den Ausführungen unter der lfd. Nr. 10 wird der Barwert der Erbbauzinsreallast wie folgt ermittelt:

Vertraglich vereinbarter Erbbauzins p. a. 823,25 €

Vervielfältiger Liegenschaftszinssatz 2,5 %  
und Restlaufzeit Erbbaurecht 54 Jahre 29,457

**Barwert Erbbauzinsreallast** 24.250,48 € rd. **24.300,00 €**

## 10. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber                      | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>8. Auflage 2017                              |
| (2) Kleiber-digital              | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH   |
| (3) ImmoWertV                    | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 14.07.2021  |
| (4) WertR                        | Wertermittlungsrichtlinien<br>12. Auflage November 2015  |
| (5) II. BV                       | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br>(Zweite Berechnungsverordnung)<br>Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06<br>Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>12. Auflage 2016                                     |

**Anlage 2 – Massenberechnungen****Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 22**

Eingang	1,80 m	x	3,42 m	=	6,16 m <sup>2</sup>
Halle	4,75 m	x	4,50 m	=	21,38 m <sup>2</sup>
	+ 3,30 m	x	1,78 m	=	<u>5,87 m<sup>2</sup></u>
				=	27,25 m <sup>2</sup>
Flur 1	7,54 m	x	1,57 m	=	11,84 m <sup>2</sup>
Bad	2,91 m	x	3,35 m	=	9,75 m <sup>2</sup>
Gast	4,14 m	x	3,34 m	=	13,83 m <sup>2</sup>
Abst	1,71 m	x	3,33 m	=	5,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	9,40 m	x	5,20 m	=	48,88 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	5,99 m	x	3,41 m	=	20,43 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	4,73 m	x	3,27 m	=	15,47 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	5,00 m	x	2,87 m	=	14,35 m <sup>2</sup>
Küche	3,72 m	x	5,21 m	=	19,38 m <sup>2</sup>
Arbeiten	3,09 m	x	5,39 m	=	16,66 m <sup>2</sup>
Flur 2	7,06 m	x	1,44 m	=	10,17 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m	x	1,68 m	=	3,41 m <sup>2</sup>
Atrium	6,70 m	x	3,00 m x 0,25	=	5,03 m <sup>2</sup>
Balkon 1	17,80 m	x	1,25 m x 0,25	=	5,56 m <sup>2</sup>
Balkon 2	17,80 m	x	2,02 m x 0,25	=	<u>8,99 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 22 gesamt</b>					<b><u>242,83 m<sup>2</sup></u></b>

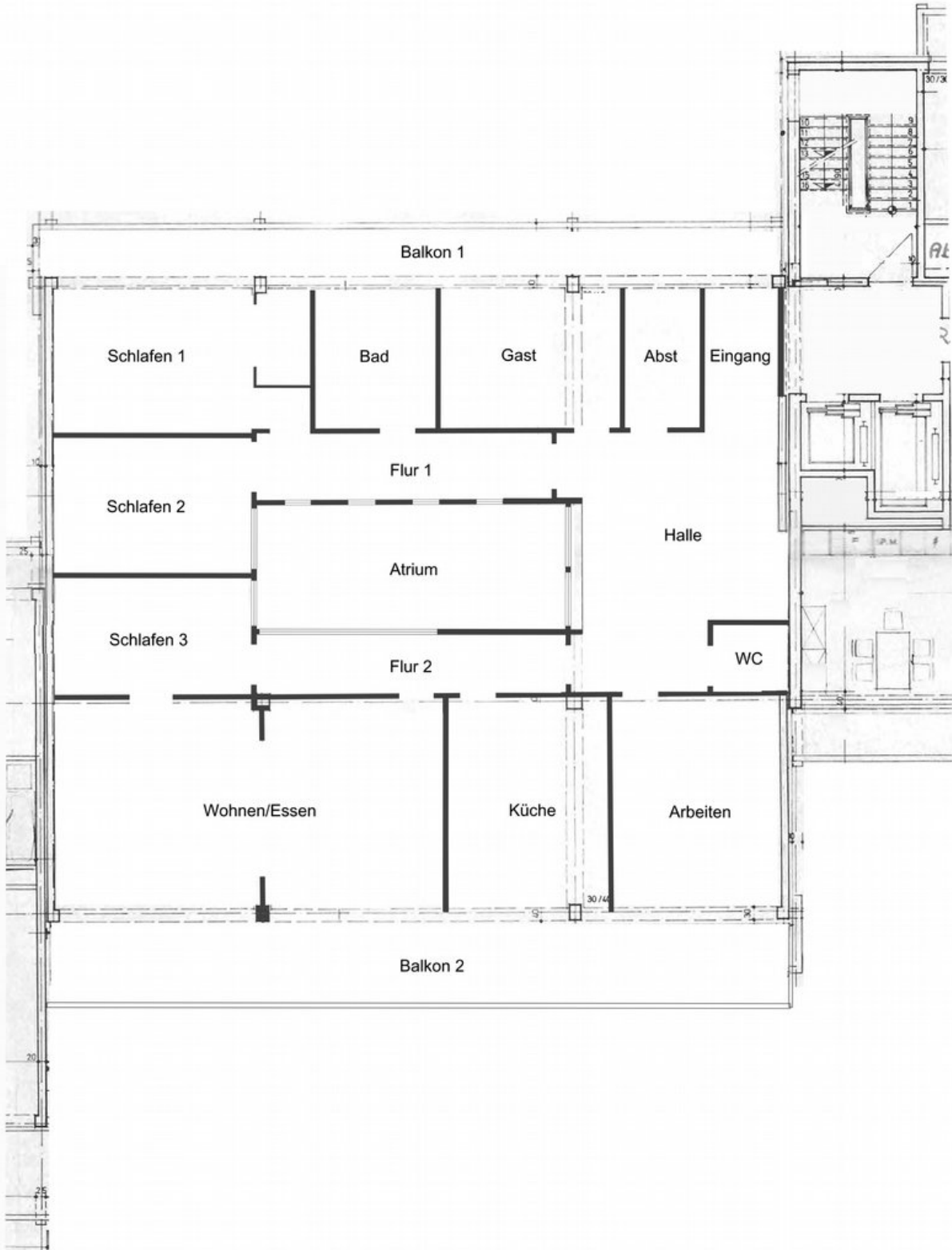
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



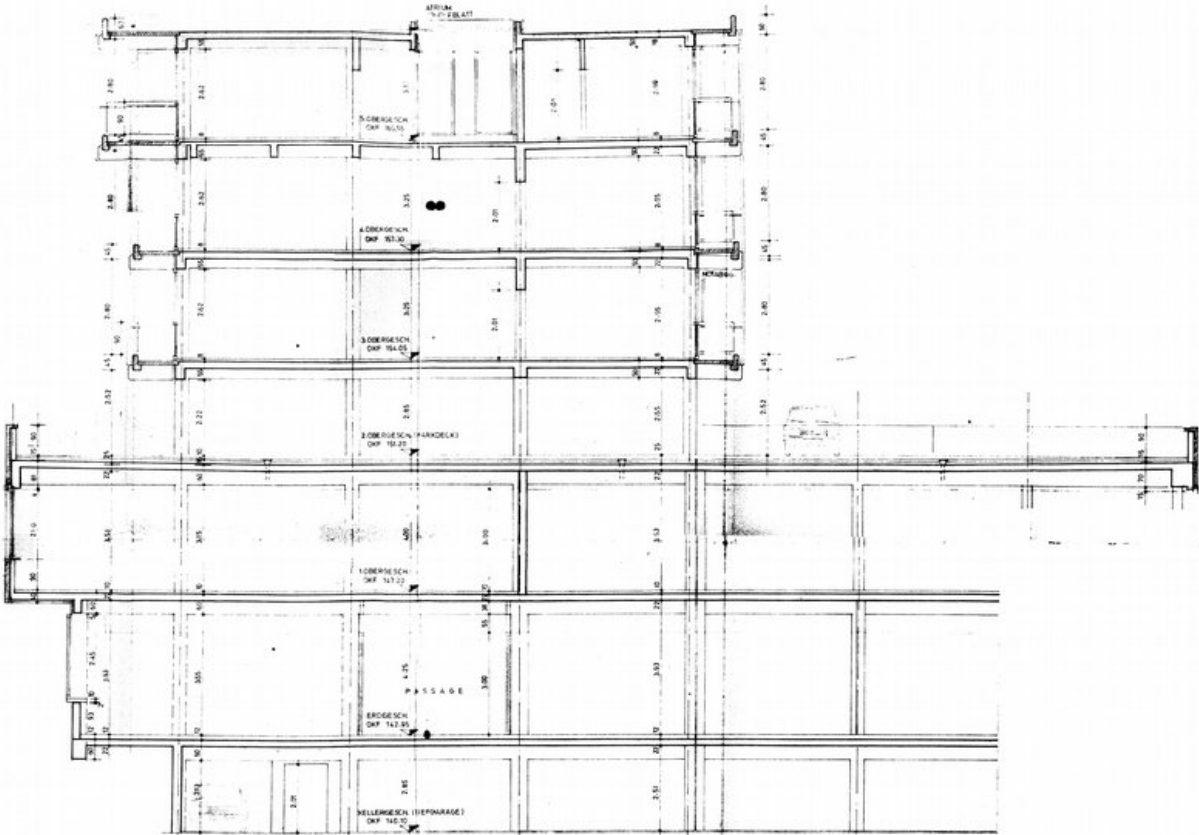
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Wohnung Nr. 22



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

#### **Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### **Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## Anlage 6 – Fotodokumentation



Ansicht von der Straße Mauerchen



Ansicht von der Straße Wirmhof



Teilansicht von der Straße Schöoßbleiche



Kfz-Aufzüge mit Zufahrt von der Straße Mäuerchen



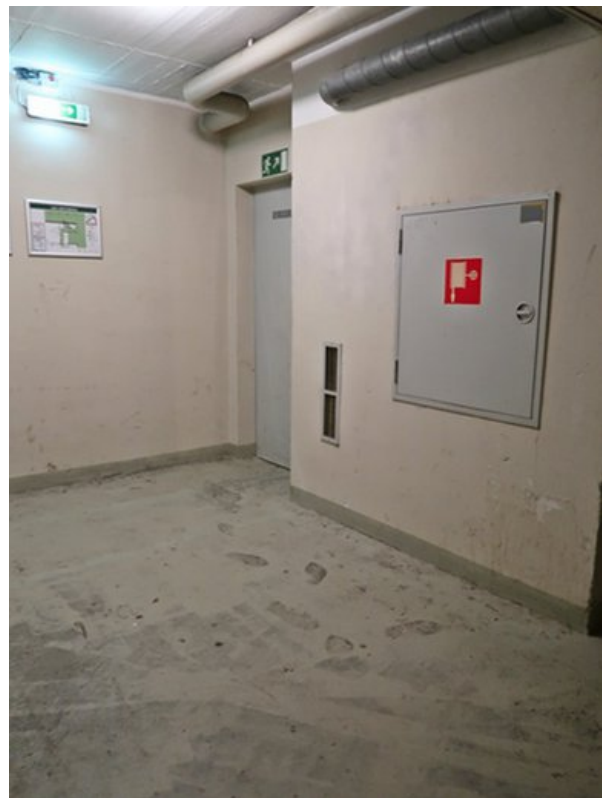
Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus: Hauseingangsbereich



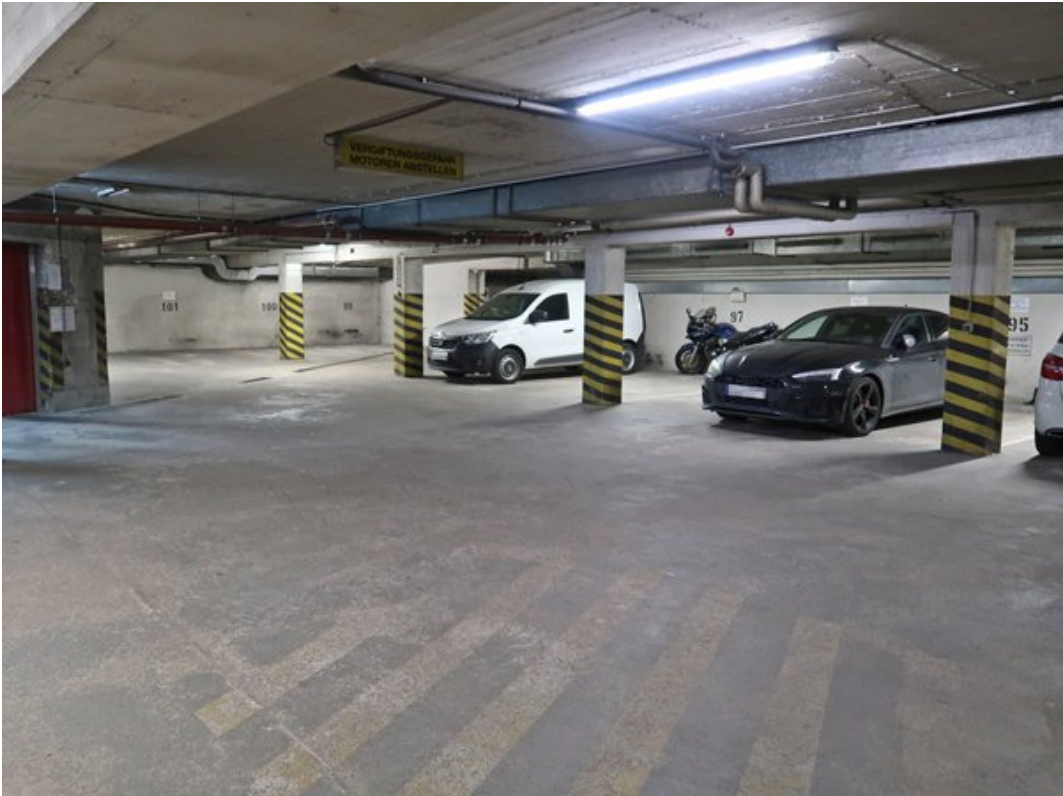
Vorraum Personenaufzüge Haus B



Treppenhaus Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur



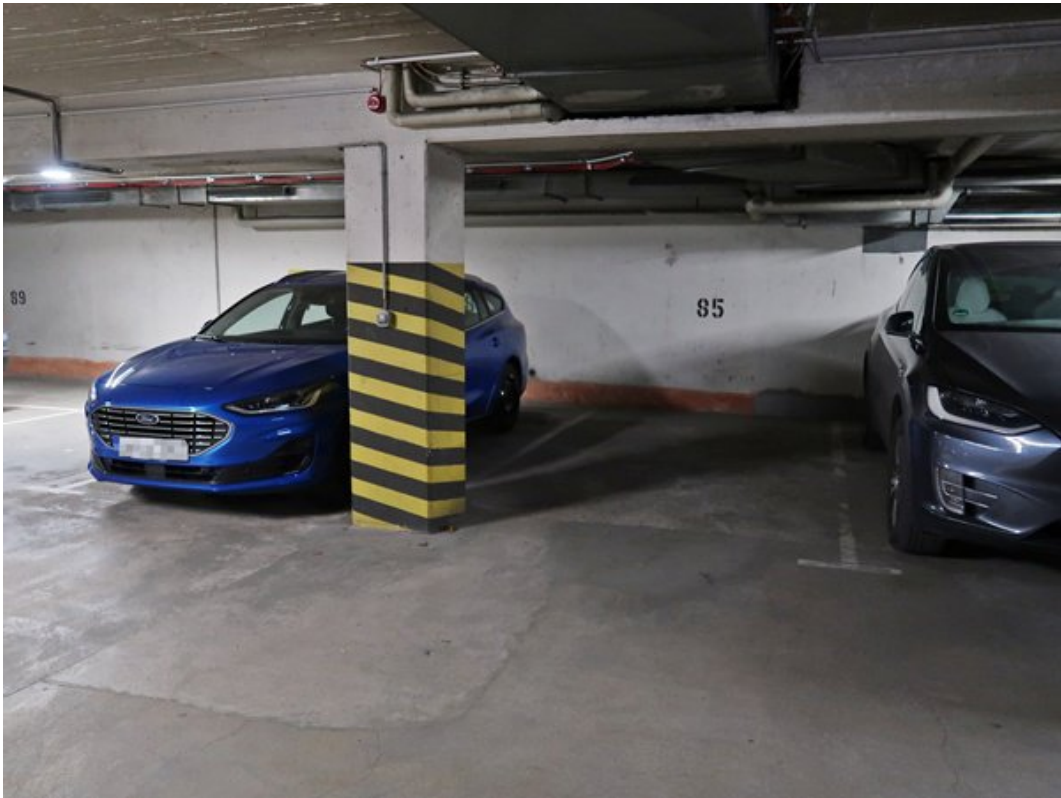
Tiefgarage



Pkw-Aufzüge



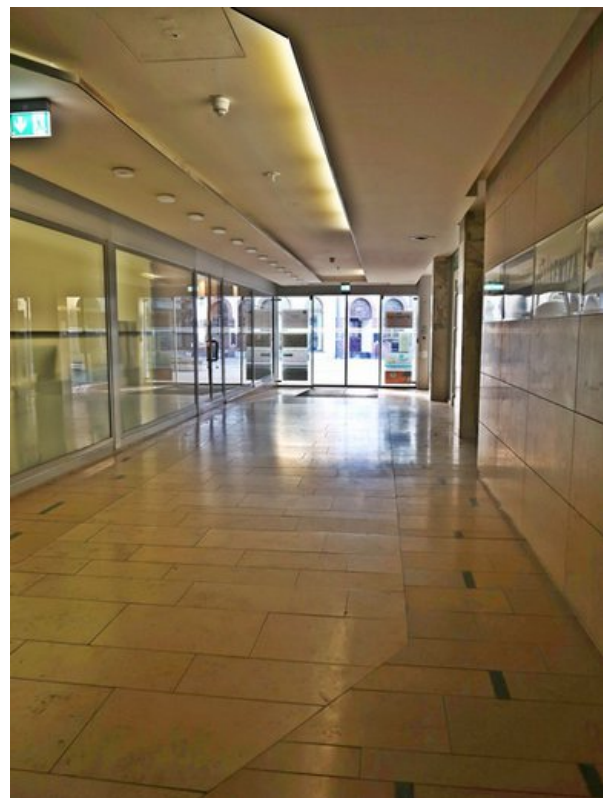
Pkw-Aufzug Innenansicht



Zugehörige Sondernutzungsrechte Pkw-Stellplätze Nr. 85 und Nr. 86, links daneben



Zum Sondernutzungsrecht zugehöriger Abstellraum im Kellergeschoss



Zugang zu der Passage im Erdgeschoss von der Straße Mäuerchen



Hauseingang Schloßbleiche 42 von der Passage



Treppenhaus



Treppenhaus, links die beiden Personenaufzüge, rechts die Zugangstür zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum



Eingang mit Wohnungseingangstür



Abstellraum



Zimmer „Gast“



Balkon 1



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Feuchteschaden Wandfläche Flur 1



Schlafraum 1 mit nachträglich eingebauter Teeküche



Schlafraum 2



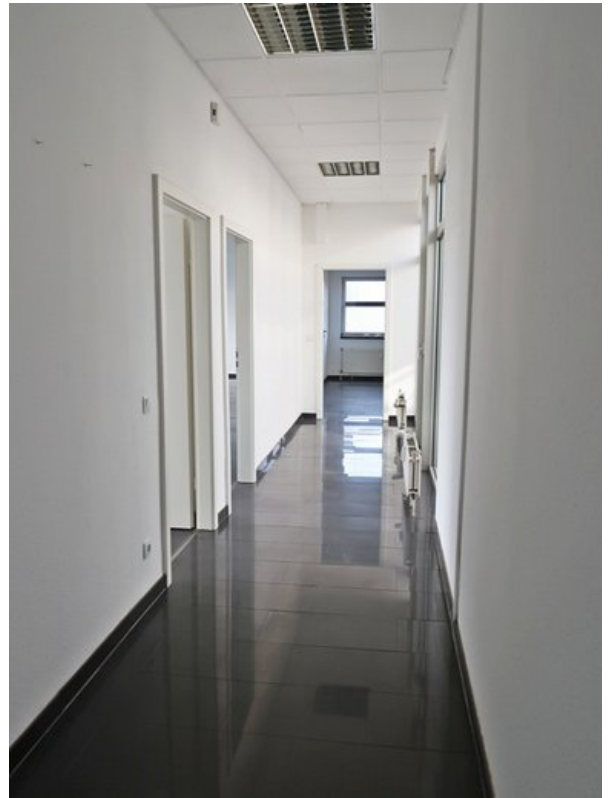
Schlafraum 2, rechts hinten  
das Atrium, links der Flur 1



WC-Raum



Balkon 2



Flur 2



Küche, die erforderlichen  
Kücheninstallationen sind nicht vorhanden



Schlafen 3



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Atrium