

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 02.05.2025

Az.: 2024-1706

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie ggf. keine Anlagen (Fotos, Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wuppertal einsehen.

W E R T G U T A C H T E N

über das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem gewerblich genutzten Hinterhaus bebauten Grundstücks in

42105 Wuppertal, Wiesenstr. 48, 48a



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
13.03.2025 ermittelt mit

530.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	16
3.4	Allgemeinbeurteilung	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.5	Vergleichswertverfahren/Plausibilisierung	24
5	Verkehrswert	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
7	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem gewerblich genutzten Hinterhaus
Objektadresse:	42105 Wuppertal, Wiesenstr. 48, 48a
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 5623, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 62, Flurstück 9, Fläche 543 m ²

1.2 Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 60/24
	Auftrag vom 20.09.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer: (Grundbuchstand vom 17.09.2024)	<ul style="list-style-type: none">• - Name hier nicht abgedruckt -• - Name hier nicht abgedruckt -• - Name hier nicht abgedruckt -• - Name hier nicht abgedruckt -• - Name hier nicht abgedruckt -• - Name hier nicht abgedruckt -• - Name hier nicht abgedruckt -
	- in Erbengemeinschaft -
Sonstige Beteiligte:	- Name hier nicht abgedruckt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	13.03.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- -Name hier nicht abgedruckt -
- die Mieter der besichtigten Einheiten
- Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft/verwendet:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwertauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
- Mietverträge
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Grundrisspläne

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.

Ort und Einwohnerzahl: Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es liegt etwa in der geografischen Mitte des Raumes 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). Wuppertal gehört mit seinen ca. 366.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:
Düsseldorf, Remscheid, Solingen, Essen

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A 46–Autobahnzufahrt Wuppertal–Elberfeld

Bahnhof:
Hbf. Wuppertal–Elberfeld

Bundesstraßen:
B 7 Wuppertal–Schwehm

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- Wuppertal-Elberfeld im Bezirk "Nordstadt"
- die Entfernung zum Stadtzentrum von Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 1,0 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung vorhanden
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
- Entfernung bis zur Stadtverwaltung in Wuppertal-Barmen ca. 8 km
- mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend geschlossene, 3- bis 4-geschossige
Blockrandbebauung mit wohnbaulicher Nutzung

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

nahezu eben, von der Straße nur leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)
- Straßenfront: ca. 16 m
 - mittlere Tiefe: ca. 36 m
 - nahezu rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnsammelstraße

- Straßenausbau:
- voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
 - Gehwege beiderseitig vorhanden
 - Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
- elektrischer Strom
 - Wasser
 - Gas aus öffentlicher Versorgung
 - Kanalanschluss

- Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:
- mehrseitige Grenzbebauung
 - eingefriedet durch Grenzmauern

Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten: Gemäß Nachfrage durch den Sachverständigen und schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal vom 04.10.2024 wird das Grundstück in der Erfassung schädlicher Bodenveränderungen als Teil einer Verdachtsfläche geführt. Konkrete Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen liegen jedoch nicht vor. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2024. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 5623 lediglich die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke: keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Es besteht Denkmalschutz. Das Gebäude wurde unter der Denkmalnummer 160 am 15.10.1984 als Denkmal eingetragen. Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf das gesamte Gebäude (nur Vorderhaus).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Ausnahmen davon liegen jedoch vor bezüglich

- einer nicht genehmigungsfähigen Lüftungsöffnung in der westlichen Giebelfassade an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück
- tlw. zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden
- die gemäß Schreiben vom 10.03.1997, 26.05.1997 und 09.01.1998 der Stadt Wuppertal, Ressort 105.2 nicht genehmigte Nutzung des Hintergebäudes als Kfz-Werkstatt

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 26.09.2024, 08.10.2024) Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Hinterhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Zum Wertermittlungsstichtag waren alle Wohnungen vermietet bzw. von Miteigentümern bewohnt, die Gewerbeeinheiten waren ebenfalls vermietet.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudetyp:	viergeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossiges, gewerblich genutztes Hintergebäude
Baujahr:	1901 gemäß Unterschutzstellungsschrift der Unteren Denkmalbehörde
Wohn- und Nutzflächen:	Die Wohnfläche der neun Wohnungen des Vorderhauses beträgt insgesamt ca. 564 m ² . Die Nutzfläche des Ladenlokals im EG rechts beträgt ca. 43 m ² . Die Nutzfläche des gewerblich genutzten Hintergebäudes beträgt ca. 187 m ² .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten Vorderhaus:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Hausanschlussraum <u>Erdgeschoss:</u> eine Wohnung, eine gewerbliche Einheit <u>1. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>2. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>3. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen

Dachgeschoss:
zwei Wohnungen

Spitzboden:
Wäschetrockenraum, tlw. zu Wohnzwecken aus-
gebaut

Nutzungseinheiten Hinterhaus: Erdgeschoss:
eine Kfz-Werkstatt

Obergeschoss:
ungenutzte, nicht nutzbare Lagerfläche

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht – Vorderhaus

Konstruktionsart/Rohbau: Massivbauweise

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Fassade/Außenansicht:

- Vorderfassade mit gegliederter Putzfassade, fünffachsig, mit historischen Stilelementen
- Rückfassade im Erdgeschoss mit bituminösen Fassadenplatten verkleidet; ab dem 1. Obergeschoss mit Eternitplatten verkleidet, vermutlich asbesthaltig
- die Giebelfassade ist glatt verputzt, ohne Anstrich

Kellerwände: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Kellerdecke als massive Trägerkappendecke; Geschossdecken als Holzbalkendecken

Treppen/Treppenhaus: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, Wandflächen tlw. gefliest

Dach/Wärmedämmung: Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
mit Tondachziegeln; Dachgauben mit Bitumenschindeln

Wärmedämmung:

im nicht ausgebauten Spitzbodenbereich keine Wärmedämmung vorhanden; im tlw. ausgebauten Spitzbodenbereich Holzverkleidung; vermutlich nur geringmächtige Wärmedämmung vorhanden

Dachaufbauten:

straßenseitig fünf Dachgauben, rückseitig zwei Dachgauben

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• durchschnittlich, Zählerplatzbereinigung durchgeführt• Kabelfernsehen• Klingelanlage mit Sprechanlage und Türdrücker• elektrische Anlage in den Wohnungen tlw. modernisiert
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• jeweils Gasetagenheizungen in den Wohnungen bzw. in den ehemaligen Toilettenräumen im Treppenhaus• unterschiedliche Fabrikate, z. B. Vaillant, Wolf
Warmwasserversorgung:	über die Etagenheizungen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Breitbandkabelanschluss• Telefon• Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Dieser ist bei denkmalgeschützten Gebäuden nicht erforderlich.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	insgesamt sieben Dachgauben an Vorder- und Rückseite
---------------------	--

Besondere Einrichtungen /
Ausstattung: keine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Grundriss / Aufteilung /
Wohn- und Nutzflächen:
(vgl. Anlagen 5 und 10):

Die Wohnungen in der 1. bis 3. Etage sind jeweils baugleich. Durch Aufmaß des Architekten Torsten Frenzer wurde die Wohnfläche der beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss ermittelt sowie die Wohnflächen der beiden Wohnungen im Dachgeschoss. Sie betragen im 1. OG 67,07 m² für die Wohnung links und 66,75 m² für die Wohnung rechts. Die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sind baugleich. Die Wohnung im Dachgeschoss links verfügt über 60,69 m², die Wohnung im Dachgeschoss rechts über 61,89 m². Die EG – Flächen wurden aus dem im Jahr 2017 von Herrn Dipl.- Ing Beyer gefertigten Plänen abgeleitet.

Bodenbeläge: überwiegend Laminat- und Fliesenböden

Wandbekleidungen: Tapeten/Raufasertapeten

Deckenbekleidungen: Glattputz, gestrichen, tlw. Holzdecken

Fenster:

- Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung
- im Erdgeschoss links mit erneuerten Glasscheiben aus dem Jahr 2024
- im Erdgeschoss rechts aus dem Jahr 1994
- in den Wohnungen 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss ca. aus den 1980er/1990er Jahren

Türen:

- Haustüre als einfache Holzhaustüre mit Glasschnitt (Drahtriffelglas) sowie feststehendem Oberlicht
- Hintereingang als einfache Stahltüre
- Wohnungstüren als Holztüren in Holz- oder Stahlzargen; überwiegend weiß lackiert

sanitäre Installation:

- Badezimmer in den Wohnungen mit Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, Böden gefliest, Wände tlw. gefliest, in Einzelfällen deckenhoch gefliest, überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung aus den 1980er bis 1990er Jahren
- für die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss jeweils Toiletten im Treppenhaus bzw. vom Innenhof aus zugänglich

Küchenausstattung: mieterseits

Besonnung/Belichtung: ausreichend

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung: Das Gebäude wurde nur tlw. modernisiert. Insbesondere sind hierbei zu nennen:

- Erneuerung der Fenster in den 1980er/1990er Jahren
- Erneuerung der Gasetagenheizungen sowie der Sanitäreinrichtungen in den 1980er/1990er Jahren
- Austausch von undichten Gasleitungen, insbesondere im Kellerbereich
- tlw. Erneuerung der Dacheindeckung auf den Dachgauben

Bauschäden und Baumängel / Zustand und Sonstiges:

Das Gebäude und tlw. die Wohnungen befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere bedarf es

- einer Erneuerung der Rückfassade
- einer Renovierung des Treppenhauses
- einer Dämmung der obersten Geschossdecke
- einer Erneuerung/Überarbeitung der elektrischen Anlage/Klingelanlage
- des Schließens eines Lüftungsfensters in der Giebelfassade im 1. Obergeschoss
- die Beseitigung von Wasserschäden (Malerarbeiten)
- einer partiellen Trockenlegung erdberührter Kellerwände bzw. Schaffung einer geeigneten Querlüftung

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.7 Gebäudekonstruktion/Außenansicht – gewerblich genutztes Hinterhaus

3.2.8 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart: Gewerbegebäude

Gebäudetyp: zweigeschossiges, gewerblich genutztes Objekt

Baujahr: unbekannt, vermutlich ca. 1901

Nutzfläche:	Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 187 m ² . Die tlw. im Obergeschoss vorhandenen Flächen sind nicht nutzbar und werden daher nicht berücksichtigt. Sie konnten vom Unterzeichner nicht betreten werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten Vorderhaus:	<u>Erdgeschoss:</u> gewerbliche Fläche, als Kfz-Werkstatt genutzt <u>Obergeschoss:</u> Lagerflächen (ungenutzt)

3.2.9 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	Ziegelsteinmauerwerk, unverputzt
Kellerwände:	kein Keller vorhanden
Umfassungswände:	Ziegelsteinmauerwerk
Geschossdecke:	Betonfertigelemente in Profilstahlträgern
Treppen/Treppenhaus:	Zugang zum Obergeschoss nur über Leiter möglich
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Satteldach, tlw. Sheddach <u>Dacheindeckung:</u> mit Bitumenschweißbahn <u>Wärmedämmung:</u> nicht vorhanden <u>Dachaufbauten:</u> Zwerchgiebel zum Innenhof

3.2.10 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	veraltet, den Bedürfnissen des derzeitigen Gewerbebetriebes angepasst
Heizung:	keine Heizung vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	

3.2.11 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen / Ausstattung:	zwei Hebebühnen für Kfz-Reparatur, Mietereigentum

3.2.12 Raumausstattung und Ausbauzustand

Grundriss / Aufteilung / Nutzfläche (vgl. Anlagen 5 und 10):	Es handelt sich um eine Hallenfläche, die lediglich durch nachträglich eingebrachte Leichtbauwand in Holzbauweise unterteilt wurde.
Bodenbeläge:	Betonestrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk, nur tlw. gestrichen
Deckenbekleidungen:	keine
Fenster:	Stahlrahmenfenster, einfach verglast, teilweise keine Fenster vorhanden oder zerstört
Türen:	doppelflügelige Holztüre als Zugang/Zufahrt
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none">• Toilette mit Waschbecken im Vorderhaus, von außen zugänglich• verwahrloste, einfachste Ausstattung mit Stand-WC und Handwaschbecken
Küchenausstattung:	keine
Zustand/Modernisierung:	Das Gebäude wurde seit langer Zeit nicht mehr renoviert und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Bauschäden und Baumängel /
Zustand und Sonstiges:

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Die Dach-
eindeckung ist undicht. Die Holzdachkonstruktion
hängt tlw. stark durch, der Zustand der Sparren
konnte nicht überprüft werden. Das Obergeschoss
des Gebäudes ist nicht nutzbar, tlw. sind keine
Fenster /Fensterscheiben vorhanden. Die Dach-
eindeckung und Dachentwässerung sind schad-
haft.

wirtschaftliche Wertminderung:

Die derzeitige Nutzung des Gebäudes als Kfz-
Werkstatt ist nicht genehmigt. Eine Nutzungsän-
derung von Glasereiwerkstatt in Kfz-Werkstatt
wurde bereits im Jahr 1998 negativ beschieden.
Insofern handelt es sich um Bauen ohne Baue-
genehmigung. Die aktuell tatsächlich erzielte Miete
für die Nutzung als KFZ- Werkstatt ist daher nicht
als nachhaltig anzusehen.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- asphaltierter Innenhof
- Stahltor an der Löv/Durchfahrt zum Innenhof
- Einfriedung mit Grenzmauern

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem teilweise ungepflegten Zustand. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden lediglich im Vorderhaus durchgeführt. Das Hinterhaus ist in einem schlechten baulichen Zustand, das OG dieses Gebäudes ist nicht nutzbar, die derzeitige Nutzung im EG nicht genehmigungsfähig.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 42105 Wuppertal, Wiesenstr. 48, 48a, zum Wertermittlungstichtag 13.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Elberfeld	5623	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	62	9	543 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Dies trifft auf das hier vorliegende Objekt zu. Das Ertragswertverfahren kommt daher in dieser Wertermittlung zur Anwendung. Dies ist auch dadurch begründet, da die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bodenwerte) in ausreichender Qualität zur Verfügung stehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten

Vergleichskaufpreisen (§ 40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Wuppertal ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Der Bodenrichtwert beträgt 255,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,80
Zahl der Vollgeschosse	=	2-5
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 2,10
Zahl der Vollgeschosse	=	Vorderhaus 4
Grundstücksfläche	=	543 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	255,00 €/m ²
---	---	-------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	13.03.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E 2
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	255,00 €/m ²		
GFZ	1,80	ca. 2,10	×	1,08
Fläche (m ²)	keine Angabe	543	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	2-5	4	×	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	275,40 €/m ²		E 3

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	275,40 €/m ²
Fläche	×	543 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	149.542,20 €
		<u>rd. 150.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 insgesamt 150.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Wuppertaler Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,80. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 2,10. Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 1,08.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-30 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	EG links	39,69	6,10	242,20	2.906,40
	2	EG rechts	42,74	10,53	450,00	5.400,00
	3	1. OG links	67,07	7,16	480,00	5.760,00
	4	1. OG rechts	66,75	7,12	475,00	5.700,00
	5	2. OG links	67,07	5,22	350,00	4.200,00
	6	2. OG rechts	66,75	7,49	500,00	6.000,00
	7	3. OG links	67,07	7,45	500,00	6.000,00
	8	3. OG rechts	66,75	7,49	500,00	6.000,00
	9	DG links	60,69	5,77	350,00	4.200,00
	10	DG rechts	61,89	6,46	400,00	4.800,00
Gewerbehalle	11	Hinterhaus	187,47	4,53	850,00	10.200,00
Summe			793,94		5.097,20	61.166,40

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	EG links	39,69	6,10	242,11	2.905,32
	2	EG rechts	42,74	7,50	320,55	3.846,60
	3	1. OG links	67,07	6,50	435,96	5.231,52
	4	1. OG rechts	66,75	6,50	433,88	5.206,56
	5	2. OG links	67,07	6,50	435,96	5.231,52
	6	2. OG rechts	66,75	6,50	433,88	5.206,56
	7	3. OG links	67,07	6,50	435,96	5.231,52
	8	3. OG rechts	66,75	6,50	433,88	5.206,56
	9	DG links	60,69	6,40	388,42	4.661,04
	10	DG rechts	61,89	6,40	396,10	4.753,20
Gewerbehalle	11	Hinterhaus	187,47	3,00	562,41	6.748,92
Summe			793,94		4.519,11	54.229,32

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt, da die teilweise überhöhten Mieten nicht als nachhaltig erzielbar anzusehen sind.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		54.229,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	13.918,79 €
jährlicher Reinertrag	=	40.310,53 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,75 % von 150.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	8.625,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	31.685,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 5,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,934
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	473.191,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	150.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	623.191,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	623.191,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	95.000,00 €
Ertragswert	=	528.191,71 €
	rd.	528.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden im EG des Vorderhauses vom Unterzeichner mittels der vorhandenen Grundrisspläne ermittelt. Für die oberen Geschosse und das Hinterhaus wurde vom Unterzeichner in Abstimmung mit dem Gericht eine Wohn- und Nutzflächenberechnung bei Herrn Architekt Torsten Frenzer in Auftrag gegeben. Diese bildet die Grundlage für die übrige Flächenermittlung, vgl. Anlagen 5 und 10. Die Gesamtfläche beträgt insgesamt ca. 794 m² und ist auf Grundlage der o.g. Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit bestimmt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die tatsächlichen Mieten für die vermieteten Wohnungen liegen zwischen 5,22 €/m² und 7,47 €/m² Wohnfläche. Die marktübliche Miete in der mittleren Wohnlage des Bewertungsobjektes liegt je nach Wohnungsgröße und Ausstattung bei 6,10 €/m² bis 6,50 €/m². Sie wurde aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudeart, des Gebäudealters und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet. Die gewerblichen Mieten für das Ladenlokal im EG rechts und das Hinterhaus werden als zu hoch und daher nicht als nachhaltig erzielbar eingestuft.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal lag der Liegenschaftszinssatz im Jahr 2024 für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis 60 % (hier 26 %) in einer Spanne von 2,7 % bis 6,6 %, im Mittel bei 5,5 %. Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren, des Zustands, der Wohnlage und des Baukostenrisikos, insbesondere für das Hinterhaus, ist ein über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz von 5,75 % als angemessen zu erachten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist dem Gebäudetyp zuzuordnen und mit 80 Jahren bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Die ca. 1901 errichteten Gebäude wurde teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (das Vorderhaus betreffend)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchge- führte Maß- nahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0
Summe		7,0	3,0

Ausgehend von 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1901 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des „mittleren Modernisierungsgrades“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 2021“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer

Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	9 Whg. × 351,00 €	3.159,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	3,0 % vom Rohertrag	317,87 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen und Ladenlokal	Wohnungen (Whg. und Lalo)	606,47 m ² × 13,80 €/m ²	8.369,29 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	187,47 m ² × 4,14 €/m ²	776,13 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		872,68 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		423,82 €
Summe			13.918,79 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Beim Bewertungsobjekt sind dies insbesondere die nachfolgend aufgeführten Investitionen die als nicht disponibel eingestuft werden und daher vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht werden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
	-95.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sanierung der Rückfassade und der Giebel- fassade des Vorderhauses -40.000,00 € Sanierung des Daches des Hinterhau- ses/Schließen der Fensteröffnungen im OG des Hinterhauses -50.000,00 € partielle Trockenlegung der Kellerräume des Vorderhauses, Schaffung einer geeigneten Querlüftung -5.000,00 € 	
Summe	-95.000,00 €

Der Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf

Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

4.5 Vergleichswertverfahren/Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wurden aus 15 Kaufverträgen der Jahre 2023/2024 über vergleichbare Mehrfamilienhäuser detaillierte Auswertungen vorgenommen und durchschnittliche Ertragsfaktoren abgeleitet.

Demnach lagen die Ertragsfaktoren zwischen dem 10,5- bis 19,0-fachen, im Mittel beim 13,0-fachen Jahresrohertrag.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgende Kenn-/Vergleichszahlen:

Ertragsfaktor	11,49
Wert zum Stichtag/m ² Wohn- und Nutzfläche	784,87 €/m ²

Die ermittelten Kenn-/Vergleichszahlen liegen damit im Rahmen der für vergleichbare Objekte bekannten Größenordnungen.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Wohnhaus mit gewerblich genutztem Hinterhaus in zentraler, mittlerer Wohnlage von Wuppertal-Elberfeld. Das Vorderhaus beinhaltet neun Wohnungen und ein Ladenlokal, das Hinterhaus eine Gewerbeeinheit; zum Wertermittlungsstichtag waren alle Einheiten vermietet bzw. von Miteigentümern bewohnt. Das Gebäude (Vorderhaus) steht unter Denkmalschutz.

Insbesondere das Hinterhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungen wurden dort nicht durchgeführt. Das Vorderhaus befindet sich in einem noch zufriedenstellenden Zustand, teilweise sind jedoch auch dort diverse Investitionen nötig.

Das Vermietungsrisiko ist in der Wohnlage des Objektes als leicht erhöht einzustufen, die Miethöhen sind teilweise nicht als nachhaltig anzusehen. Die Flächenangaben in den Mietverträgen stimmen teilweise nicht mit den tatsächlichen Flächen überein. Zudem ist die Nutzung des Hinterhauses als Kfz-Werkstatt nicht genehmigt. Ein Bauantrag zur Umnutzung von Glaserei in Kfz-Werkstatt wurde bereits in den 1990er Jahren negativ beschieden.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 528.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 42105 Wuppertal, Wiesenstr. 48, 48a, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	5623	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Elberfeld	62	9

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 aus dem Ertragswert abgeleitet und mit

530.000,00 €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigegeben werden kann.

Wuppertal, 02.05.2025

gez. Gereon Leuz

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

Blatt 2 „Wohnungen“; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

-in der jeweils gültigen Fassung-

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedienverlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeigerverlag, 1. Auflage, 2008
- (6) Hankammer, Gunter: Schäden an Gebäuden, Erkennen und Beurteilen, Rudolf Müller Verlag, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage 2009

6 Verzeichnis der Anlagen

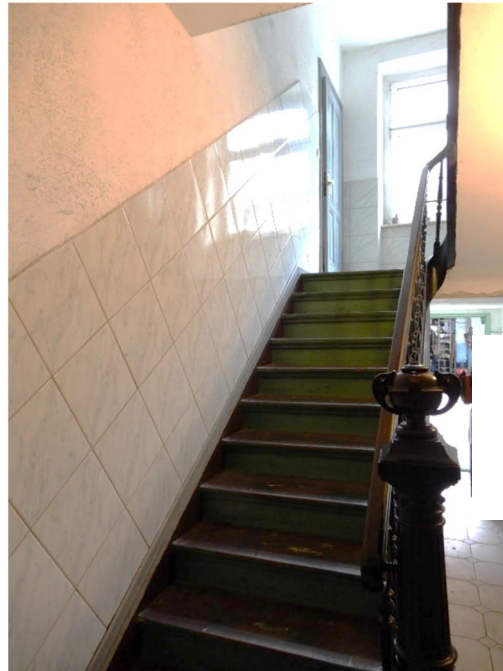
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wuppertal mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungsbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 9: Auskunft zu öffentlicher Förderung
- Anlage 10: Wohn- und Nutzflächenberechnung



Straßen- und Giebelansicht



Rückansicht



Treppenhaus



durchfeuchtete Kellerwand



Hinterhaus/Innenhof



Hinterhaus
Seitenansicht vom Nachbargrundstück aus



Hinterhaus
Beschädigungen am Dach/fehlende Fenster



Hinterhaus
Gesamtansicht Dach