



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

22.01.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 6.265/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
in 42327 Wuppertal, Kirchhofstraße 33, 33a,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Kirchhofstraße 33a im Dachgeschoss
links gelegenen Wohnung und einem durch Einschub-Treppe verbundenen Raum im Spitz-
boden links nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 1/24
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	125.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1.Aufgabenstellung	3
2.Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3.Grundlagen des Gutachtens	5
4.Grundstücksbeschreibung	6
4.1.Lage und Einbindung	6
4.2.Eigenschaften	8
4.3.Erschließungszustand	10
4.4.Rechtliche Gegebenheiten	11
5.Gebäudebeschreibung	13
5.1.Ausführung und Ausstattung	13
5.2.Ausbau und Ausstattung.....	15
5.3.Baulicher Erhaltungszustand.....	16
6.Verkehrswertermittlung	17
6.1.Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2.Bodenwertermittlung	18
6.3.Vergleichswertermittlung	19
6.4.Ertragswertermittlung	21
6.5.Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
7.Verkehrswert	25
8.Zubehör.....	27
9.Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	28
10.Anlagen	29
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	29
Anlage 2 – Massenberechnungen	30
Anlage 3 – Bauzeichnungen	31
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	36
Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung.....	37
Anlage 6 – Fotodokumentation	38

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 18.07.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 34323

6.265/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in
42327 Wuppertal, Kirchhofstraße 33, 33a,
Gemarkung Elberfeld, Flur 268, Flurstück 183,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Kirchhofstraße 33a im Dachgeschoss links gelegenen Wohnung und einem durch Einschub-Treppe verbundenen Raum im Spitzboden links nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag Ortsbesichtigung, der 17.12.2024, festgelegt.

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 25.07.2024

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.08.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 09.08.2024

Bescheinigungen über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 25.07.2024

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 34323 vom
18.07.2024

Teilungserklärung vom 24.11.1993

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 17.12.2024

Hinweis: Der zur Wohnung zugehörige Spitzboden, gemäß Teilungserklärung durch Einschub-Treppe mit der Wohnung verbunden, war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich, eine Einschub-Treppe bzw. eine Deckenöffnung ist nicht vorhanden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Stadtteil Elberfeld.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist auf dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und
Einwohnerzahl: Stadt Wuppertal
 ca. 366.000 Einwohner

Lage: Ortsteil Elberfeld, südwestlich des Stadtzentrums von Wuppertal.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,0 km.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 535 ist ca. 1,0 km und an die Autobahn A 46 ca. 2,0 km entfernt.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, hier insbesondere der Schwebebahn, sowie der Bahnhof Wuppertal-Sonnborn mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr sind fußläufig zu erreichen.

Wohn- und
Geschäftslage: Die Kirchhofstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und nördlich des Bewertungsgrundstücks liegt jeweils ein Friedhof. Außerdem sind in der weiteren Umgebung Gewerbebetriebe vorhanden.

Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 268
Flurstück 183

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig

Grundstücksfläche: 1.134 m²

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

- Straßenart: Kirchhofstraße als öffentliche Straßenfläche
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für das Grundstück Kirchhofstraße 33, 33a ein Erschließungsbeitrag für die öffentliche Straßenfläche nicht mehr zu zahlen.
- Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NW nicht mehr zu erwarten.
- Versorgungsleitungen: Abwasserkanal, Frischwasser, Elektro
Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung außerdem Gas.
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz für das Grundstück zurzeit nicht bekannt. Es liegt ein Verdacht auf Bodenbelastungen vor. Die Altstandortverdachtsfläche erstreckt sich über das gesamte Grundstück sowie angrenzende Grundstücke. Die dort ehemals verzeichneten Wirtschaftszweige sind der Erhebungsklasse I, Herstellung von Anstrichmitteln, Druckfarben und Kittungen, und II, Lederverarbeitung, einzuordnen. Das Grundstück ist als altlastverdächtige Fläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt, vgl. auch Anlage 4.
- Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 34323

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II
Lfd. Nr. 1

Reallast – Verpflichtung zur Zahlung von jeweils 1/3 aller Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bzgl. des auf dem Flurstück 133 der Flur 268 befindlichen Weges – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Elberfeld Flur 268 Flurstück 133.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten ist zugunsten des Grundstücks Kirchhofstraße 33, 33a und zulasten des südlich angrenzenden Flurstücks 184 eine Abstandsflächenbaulast mit der Verpflichtung zur Duldung einer Abstandsfläche auf dem belasteten Flurstück mit einer Flächengröße von ca. 45 m² eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Die beiden Mehrfamilienhäuser Kirchhofstraße 33, 33a liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich demnach nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

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 1994 eine Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 12 Wohnungen und 14 Kfz-Stellplätzen erteilt. Im gleichen Jahr erfolgte die Bescheinigung der Abgeschlossenheit zur Aufteilung der beiden Mehrfamilienhäuser in Eigentumswohnungen.

Teilungserklärung:

Gemäß Teilungserklärung vom 24.11.1993 sind u. a. Gegenstand des Sondereigentums die zu den Wohnungen gehörigen Räume mit den folgenden Bestandteilen:
Fußbodenbelag und Deckenputz
Nicht tragende Zwischenwände
Wandputz und Wandverkleidung
Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, u. a. Wasch- und Badeeinrichtungen
Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an

Balkone, mit Ausnahme ihrer zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Außenseite
Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler
Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung.

Das Wohnungseigentum darf nur zu Wohnzwecken benutzt werden, die Benutzung zu gewerblichen Zwecken und die Ausübung freiberuflicher Tätigkeit ist nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses sämtlicher Wohnungseigentümer zulässig.

Bauliche Änderungen an und in der Wohnung und am Teileigentum, Um-, An- und Einbauten, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Haustiere sind grundsätzlich gestattet, es sei denn, dass dadurch eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer verbunden ist.

Es sind Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen südlich des Gebäudes sowie an den Stellplätzen eingeräumt, jeder der Wohnungen ist demnach ein Stellplatz zugeordnet.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach der Höhe der Miteigentumsanteile am gemeinsamen Eigentum.

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 in einer aus 2 Mehrfamilienhäusern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 12 Wohnungen.

Auf dem Grundstück sind außerdem 12 Stellplätze vorhanden.

Nachfolgend wird ausschließlich das Gebäude Kirchhofstraße 33a beschrieben, das Gebäude Kirchhofstraße 33 war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus
Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss
Satteldach
Unterkellert

Anzahl der Wohneinheiten: 6 Wohnungen

Baujahr: Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes
ca. 1995.

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich, Giebelseiten teilweise mit Schieferplatten bekleidet

Innenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag als Holz-Sparrendach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen

Ausbau:

Treppenhaus:	Treppenlauf massiv, Belag der Stufen und Podeste aus Steinzeug
Böden:	Hauseingangsbereich mit Steinzeugbelag
Wände und Decken:	Verputz und Anstrich
Türen:	Hauseingangstür als 3-teilige Leichtmetallrahmenkonstruktion mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, feststehende Seitenteile mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage, großflächige Glasfüllungen
Fenster:	Mehrteilige Kunststoff-Rahmenfenster mit feststehenden Brüstungselementen und offenen Fensterflügeln, Isolierverglasung

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich, beschichtet
Wände:	Unverputzt
Decken:	Unbekleidet
Türen:	Zugangstür vom Treppenhaus als Stahltür, Türen zu den Kellerräumen teilweise als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, zu den Abstellräumen einfache Stahldraht-Gitterkonstruktionen

Außenanlagen:

Hauszuwegung mit Betonverbundsteinpflaster befestigt
Stellplätze mit Rasengittersteinen
Randflächen gärtnerisch gestaltet

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die Wohnung Nr. 11 liegt im Dachgeschoss links als 2. Obergeschoss im Haus Kirchhofstraße 33a und besteht aus Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad, Flur, 2 Abstellräumen und Balkon.

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung unbewohnt.

Grundrissgestaltung: Die Erschließung erfolgt zentral über den Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung zugänglich sind. Der Zugang zum Balkon erfolgt über den Wohnraum. Zugehörig ist außerdem ein Raum im Spitzboden über der Wohnung, ein Zugang ist in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Flur:	7,5 m ²	innenliegend
Küche:	8,0 m ²	Süden
Wohnraum:	25,0 m ²	Süden
Bad:	5,0 m ²	innenliegend
Schlafraum:	16,5 m ²	Norden
Abstellraum 1 und 2:	2,0 m ²	innenliegend
Balkon: (Grundfläche)	6,5 m ²	Süden

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 68 m².

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, in Dachschrägen als Dachflächenfenster

Böden: Wohnraum und Schlafraum mit Laminatbelag, ansonsten Fliesenbelag

Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Türen: Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Heizung: Über Gaszentralheizung, Standort des Gasheizkessels im Haus Kirchhofstraße 33
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer

Elektro: Einfache Ausstattung gemäß Baujahr
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.

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zur Ortsbesichtigung einsehbar, in einem insgesamt gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr. Bisher wurden Modernisierungen lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt.

Die zu bewertende Wohnung ist nach Auskunft zur Ortsbesichtigung seit mehreren Jahren unbewohnt. In der gesamten Wohnung sind noch Möbel, Hausrat, Wäsche etc. vorhanden.

Baumängel bzw. Bauschäden konnten weder am Gemeinschaftseigentum noch in der Wohnung festgestellt werden.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben. Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Mieteinnahme durchgeführt.

Als vergleichendes Verfahren kommt zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwertes zur Anwendung.

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

Die Liegenschaft Kirchhofstraße 33, 33a liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

265,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Grundstücksfläche	–	500 m ²
Geschosszahl	–	I-II
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück stimmt in seinen Merkmalen weitestgehend mit dem typischen Richtwertgrundstück überein, der Bodenwert wird deshalb wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	1.134 m ²
Bodenrichtwert	265,00 €/m ²

Bodenwert 300.510,00 € rd. **301.000,00 €**

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 die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohnflächen besteht. Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	301.000,00 €
Miteigentumsanteil	6.265 / 100.000

Bodenwert anteilig 18.857,65 € rd. **19.000,00 €**

6.3. Vergleichswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, differenziert nach den Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt.

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2024 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.550,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt wurde ca. 1970 errichtet, verfügt über eine Wohnfläche von 70 m² bis 89 m² mit Geschosslage im Erdgeschoss und ein Balkon ist vorhanden. Die typische Vergleichswohnung liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, hat einen mittleren Ausstattungsstandard und ist unvermietet.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 68 m² und besteht aus Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad, 2 Abstellräumen, Flur und Balkon.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist gemäß Teilungsplan ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoss als 2. Obergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Kirchhofstraße 33a sind insgesamt 6 Wohnungen vorhanden.

Die Merkmale des Bewertungsobjekts werden auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal wie folgt berücksichtigt:

- **Alter des Gebäudes**
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1970 angegeben. Das Mehrfamilienhaus Kirchhofstraße 33, 33a wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1995 errichtet, gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungskoeffizient von 1,21 angenommen.
- **Anzahl der Wohnungen im Gebäude**
Das typische Vergleichsobjekt liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, die zu bewertende Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,01 angegeben.
- **Geschosslage**
Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoss als 2. Obergeschoss, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,99 ausgewiesen.
- **Balkon**
Ein Balkon ist vorhanden, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.
- **Wohnfläche**
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 70 m² bis 89 m² angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 68 m², auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dafür ein Umrechnungsfaktor von 0,96 angenommen.

- **Ausstattung**
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben. Die zu bewertende Wohnung verfügt ebenfalls über einen mittleren Ausstattungsstandard, eine Anpassung erfolgt nicht.
- **Vermietungszustand**
Das typische Vergleichsobjekt ist unvermietet, die zu bewertende Wohnung ist ebenfalls unvermietet, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Gemäß § 6 der Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und Kfz-Stellplätzen eingeräumt. Zu der zu bewertenden Wohnung ist demnach das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 11 zugehörig. Gemäß dem der Teilungserklärung beige-fügten Teilungsplan liegt der Stellplatz hinter der rückseitigen Giebelwand des Mehrfamilienhauses Kirchhofstraße 33a, vgl. auch Anlage 3. Wie bereits ausgeführt handelt es sich um ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz, im Gegensatz zum Teileigentum ist ein eigenes Grundbuchblatt dafür nicht vorhanden. Der Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal hat Kaufpreise für oberirdische Stellplätze als Teileigentum aus dem Kauffall Wiederverkauf ausgewertet. Der Auswertung lagen 54 Kauffälle zugrunde, es wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 7.000,00 € ermittelt. Da es sich bei dem zum Bewertungsumfang zugehörigen Stellplatz um ein Sondernutzungsrecht handelt, wird der Vergleichswert auf dieser Grundlage geschätzt auf 5.000,00 €.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Vergleichswernermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	68 m ²
Immobilienrichtwert		1.550,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr	1995	1,21
Anzahl Wohnungen	6 Wohnungen	1,01
Geschosslage	Dachgeschoss als 2. OG	0,99
Balkon	vorhanden	1,00
Wohnfläche	68 m ²	0,96
Ausstattung	mittel	1,00
Vermietung	unvermietet	1,00

1.800,30 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnung 122.420,40 €

Vergleichswert Sondernutzungsrecht Stellplatz 5.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert 127.420,40 € rd. **127.000,00 €**

6.4. 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 zur Ortsbesichtigung nicht vermietet. Die marktübliche als ortsüblich und langfristig erzielbare Miete wird auf der Grundlage des zum Stichtag der Wertermittlung gültigen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal 2024 ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baualtersbereich von 1995 – 2001 und einer Wohnfläche über 50 m² bis 90 m² ein Mittelwert von 7,33 €/m² bei einer Spanne von 6,36 €/m² bis 8,01 €/m² Wohnfläche angegeben, für Wohnungen aus dem Baualtersbereich 1978 bis 1994 ist ein Mittelwert von 6,92 €/m² bei einer Spanne von 5,94 €/m² bis 7,85 €/m² Wohnfläche angegeben. Wegen des tatsächlichen Baujahres erfolgt eine Einordnung im mittleren Bereich der beiden Baualtersgruppen mit 7,15 €/m² Wohnfläche.

Für besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

Gemäß dem zum Mietspiegel zugehörigen Straßenverzeichnis handelt es sich hier um eine mittlere Wohnlage.

Für den Balkon mit einer Fläche von rd. 6,5 m² ist ein Zuschlag in Höhe von 0,21 €/m² angegeben.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und fußläufig erreichbarer Infrastruktur wird die marktübliche Miete für die folgende Ertragswertermittlung mit 7,40 €/m² Wohnfläche angenommen.

Für das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz wird die zu erzielende monatliche Miete auf der Grundlage einer Auswertung des Gutachterausschusses zu Mieten für oberirdische Stellplätze geschätzt auf 25,00 €.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 412,00 € für die Wohnung und 45,00 € für den Stellplatz jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,50 €/m² Wohnfläche und 102,00 € jährlich für den Stellplatz angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet und einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,2 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 7,9 % ermittelt.

Der Auswertung lagen 117 Kauffälle zugrunde.

Das durchschnittliche Vergleichsobjekt ist mit einer Miete von 6,85 €/m² Wohnfläche, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 62 m² angegeben.

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes sind die Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss als 2. Obergeschoss eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohnungen.

Der Grundrisszuschnitt ist gut mit zentraler Erschließung und ohne gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer.

Der zugehörige Balkon ist nach Süden ausgerichtet.

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet, für Wohnungen zur Eigennutzung werden üblicherweise höhere Kaufpreise erzielt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Gebäude Kirchhofstraße 33a wurde nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1995 errichtet.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer auf 50 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	68 m ² x 7,40 €/m ²	503,20 €	
	Stellplatz	pauschal	<u>25,00 €</u>	
		gesamt	528,20 €	
Jahresrohertrag		Jahresrohertrag		6.338,40 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Wohnung	412,00 € per anno		
	Stellplatz	45,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	Wohnung	918,00 € per anno		
	Stellplatz	102,00 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.603,77 €</u>
Reinertrag				4.734,63 €
Verzinsung des Bodenwertes				
Anteiliger Bodenwert			19.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			3,0%	<u>-570,00 €</u>
				4.164,63 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 50 Jahren		3,0%	25,730	
Ertragswert der baulichen Anlagen				107.155,98 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>19.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			126.155,98 €	rd. <u>126.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

In den zur Ortsbesichtigung zugänglichen Räumen des Gemeinschaftseigentums konnten Baumängel bzw. Bauschäden nicht festgestellt werden.

An den Balkonplatten sind Verfärbungen vorhanden, die Ursache war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Liegenschaft Kirchhofstraße 33, 33a zum 31.12.2023 rd. 57.000,00 €.

Ebenfalls gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen des Wohnungseigentumsverwalters betrug die monatliche Vorauszahlung für die zu bewertende Wohnung gemäß Wirtschaftsplan 2024 des WEG-Verwalters 266,00 €, dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung in diesem Zeitraum unbewohnt war.

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt, ist zugunsten der Liegenschaft Kirchhofstraße 33, 33a eine Abstandsflächenbaulast auf dem südlich angrenzenden Flurstück 184 eingetragen. Diese Abstandsflächenbaulast wurde zur Errichtung des Mehrfamilienhauses Kirchhofstraße 33a erforderlich. Wegen der Geringfügigkeit des anteiligen Wertvorteils bleibt die begünstigende Baulast unberücksichtigt.

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Reallast eingetragen, die auftragsgemäß gesondert berücksichtigt wird, vgl. Ziffer 8..

Wie bereits unter Ziffer 5.2. ausgeführt, sind in der Wohnung noch Möbel, Hausrat, Wäsche etc. vorhanden, es besteht ein Räumungsbedarf, vgl. auch Anlage 6.. Ebenfalls noch vorhanden ist eine Einbauküche, für die nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung jedoch ein Restwert nicht mehr vorhanden ist.

Für den Aufwand zur Räumung und Entsorgung erfolgt auch unter Berücksichtigung eines möglichen Verwertungserlöses eine pauschale Wertminderung in Höhe von

2.500,00 €.

7. Verkehrswert

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

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

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

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

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1. 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. 127.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 126.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Immobilienrichtwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ein lageabhängiger Wert ist, der Ertragswert die Lage lediglich im Hinblick auf gute, mittlere oder mäßige Wohnlage berücksichtigt. Da dem ermittelten Vergleichswert Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung der zu bewertenden Wohnung zugrunde liegen, bleibt der Ertragswert unberücksichtigt und die Ableitung erfolgt ausschließlich aus dem Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichswert als Verkehrswert	rd. 127.000,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Aufwand für Räumungs- und Entsorgungskosten	<u>-2.500,00 €</u>	
Verkehrswert	124.500,00 €	rd. <u>125.000,00 €</u>

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für den 6.265/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42327 Wuppertal, Kirchhofstraße 33, 33a,

Grundbuch:
Blatt 34323

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
268

Flurstück:
183

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Kirchhofstraße 33a im Dachgeschoss links gelegenen Wohnung und einem durch Einschub-Treppe verbundenen Raum im Spitzboden links nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 geschätzt auf rd.

125.000,00 €

in Worten: Einhundertfünfundzwanzigtausend 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, 22.01.2025

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 der zu bewertenden Wohnung ist eine 1-zeilige Einbauküche vorhanden, ausgestattet mit Kühlschrank, Herd, Dunstabzugshaube und Spüle mit Spülbecken und Abtropffläche. Schränke und Elektrogeräte sind von einfacher Qualität und weisen Gebrauchsspuren auf. Ihre Funktionsfähigkeit konnte zur Ortsbesichtigung nicht geprüft werden.

Der Wert der Einbauküche als Zubehör wird geschätzt auf

250,00 €.

9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird die Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen separat vorgenommen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 eine Reallast als Verpflichtung zur Zahlung von jeweils einem Drittel aller Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bzgl. des auf dem Flurstück 133 der Flur 268 befindlichen Weges, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Elberfeld, Flur 268, Flurstück 133.

Laut Eintragungsbewilligung vom 07.02.1966 bezieht sich die zu bezahlende Reallast auf die Erstattung von jeweils 1/3 der vom Wegeeigentümer verauslagten, den Weg betreffenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Die davon betroffene Fläche verläuft nördlich der Grenze des Grundstücks Kirchhofstraße 33, 33 A und dient als Zuwegung zu der westlich des vorgenannten Grundstücks vorhandenen Bebauung. Auf dem Grundstück Kirchhofstraße 33, 33 A befindet sich eine eigene Zuwegung, sodass eine Nutzung des nördlich angrenzenden Flurstücks als Zuwegung nicht erforderlich ist. Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen und sonstigen Angaben werden Zahlungen, wie sie sich aus der eingetragenen Reallast ergeben, nicht mehr entrichtet.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Eintragung als Belastung wird eine Wertminderung angenommen in Höhe von **100,00 €**.

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (5) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

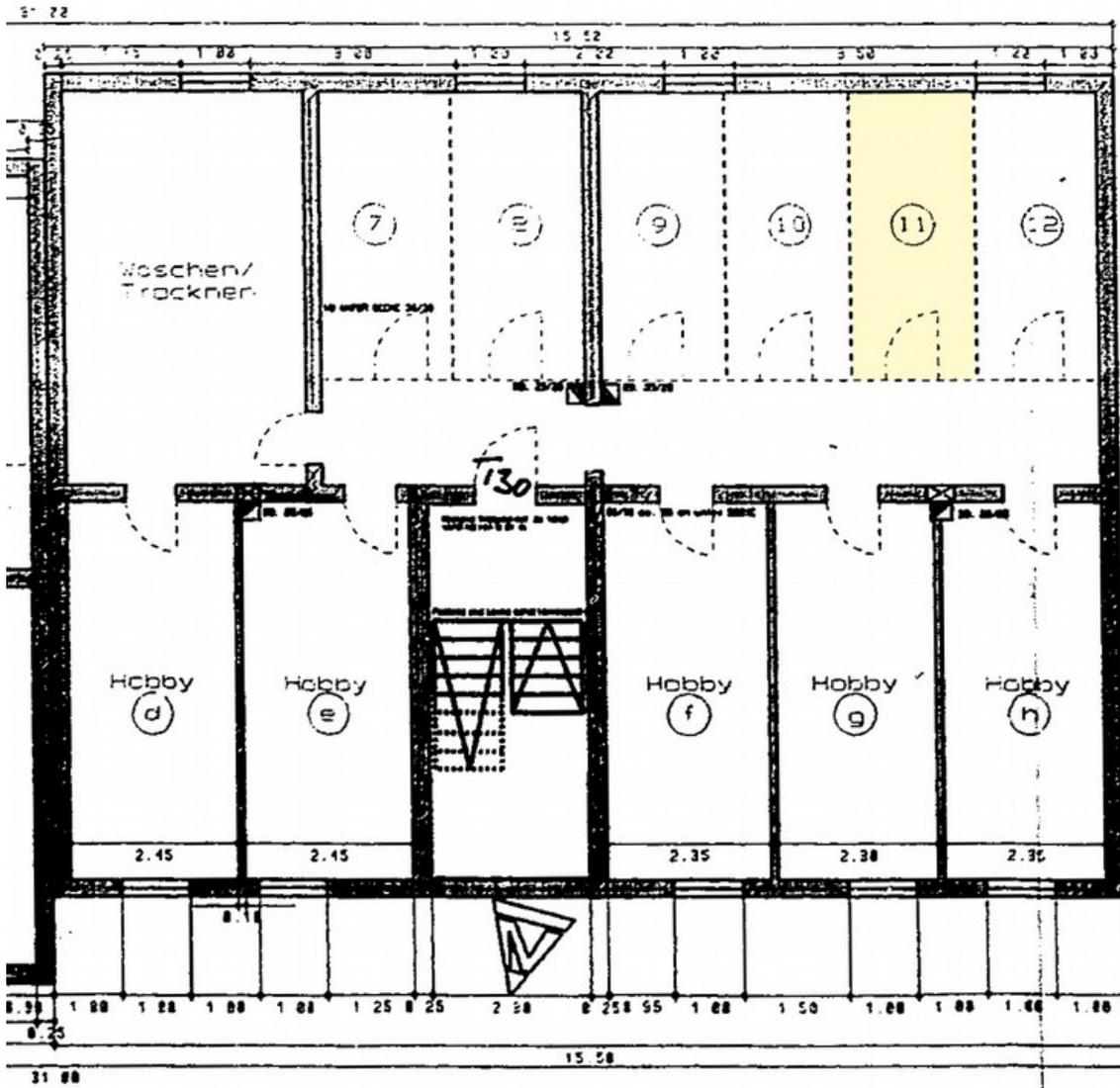
Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 11

Flur	2,08 m	x	1,80 m	=	3,74 m ²	
	+	1,26 m	x	0,25 m	=	0,32 m ²
	+	2,63 m	x	1,48 m	=	3,89 m ²
	-	1,11 m	x	0,60 m	=	0,67 m ²
	-	0,77 m	x	0,77 m x 0,5	=	<u>0,30 m²</u> = 6,99 m ²
Abst 1	1,10 m	x	1,48 m	=	1,63 m ²	
Bad	2,80 m	x	1,80 m	=	5,04 m ²	
Küche	2,50 m	x	4,15 m	=	10,38 m ²	
	-	2,50 m	x	0,15 m	=	0,38 m ²
	-	2,50 m	x	1,45 m x 0,5	=	<u>1,81 m²</u> = 8,19 m ²
Wohnen	3,61 m	x	5,75 m	=	20,76 m ²	
	+	1,34 m	x	4,15 m	=	5,56 m ²
	+	0,75 m	x	0,75 m x 0,5	=	0,28 m ²
	-	0,75 m	x	0,15 m x 2	=	0,23 m ²
	-	0,74 m	x	1,45 m	=	<u>1,07 m²</u> = 25,30 m ²
Schlafen	5,01 m	x	3,80 m	=	19,04 m ²	
	-	2,72 m	x	0,15 m	=	0,41 m ²
	-	2,72 m	x	1,45 m x 0,5	=	<u>1,97 m²</u> = 16,66 m ²
Abst 2	1,01 m	x	0,50 m	=	0,51 m ²	
Balkon	4,60 m	x	1,40 m x 0,5	=	<u>3,22 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung 11 gesamt					<u>67,53 m²</u>	

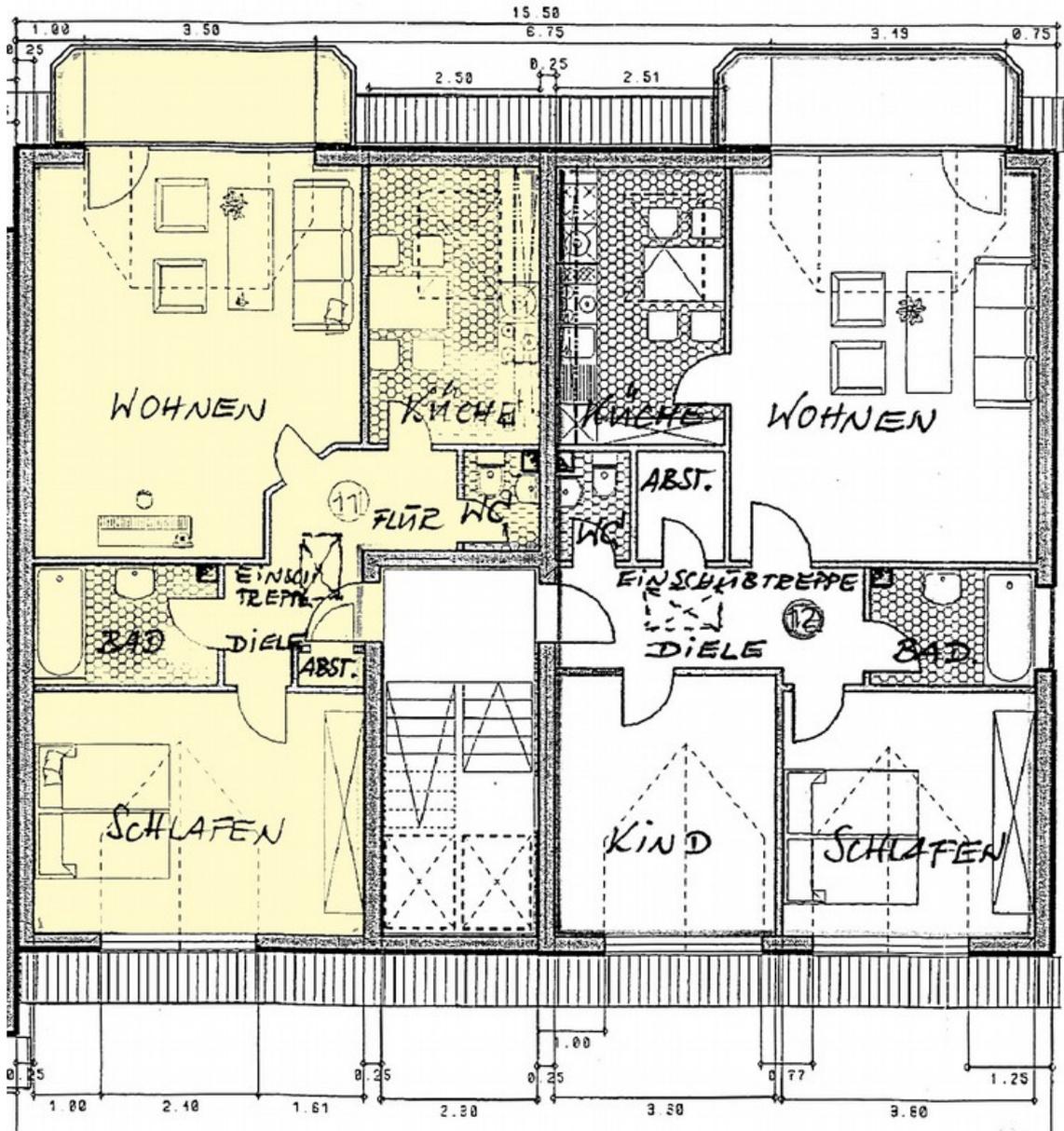
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

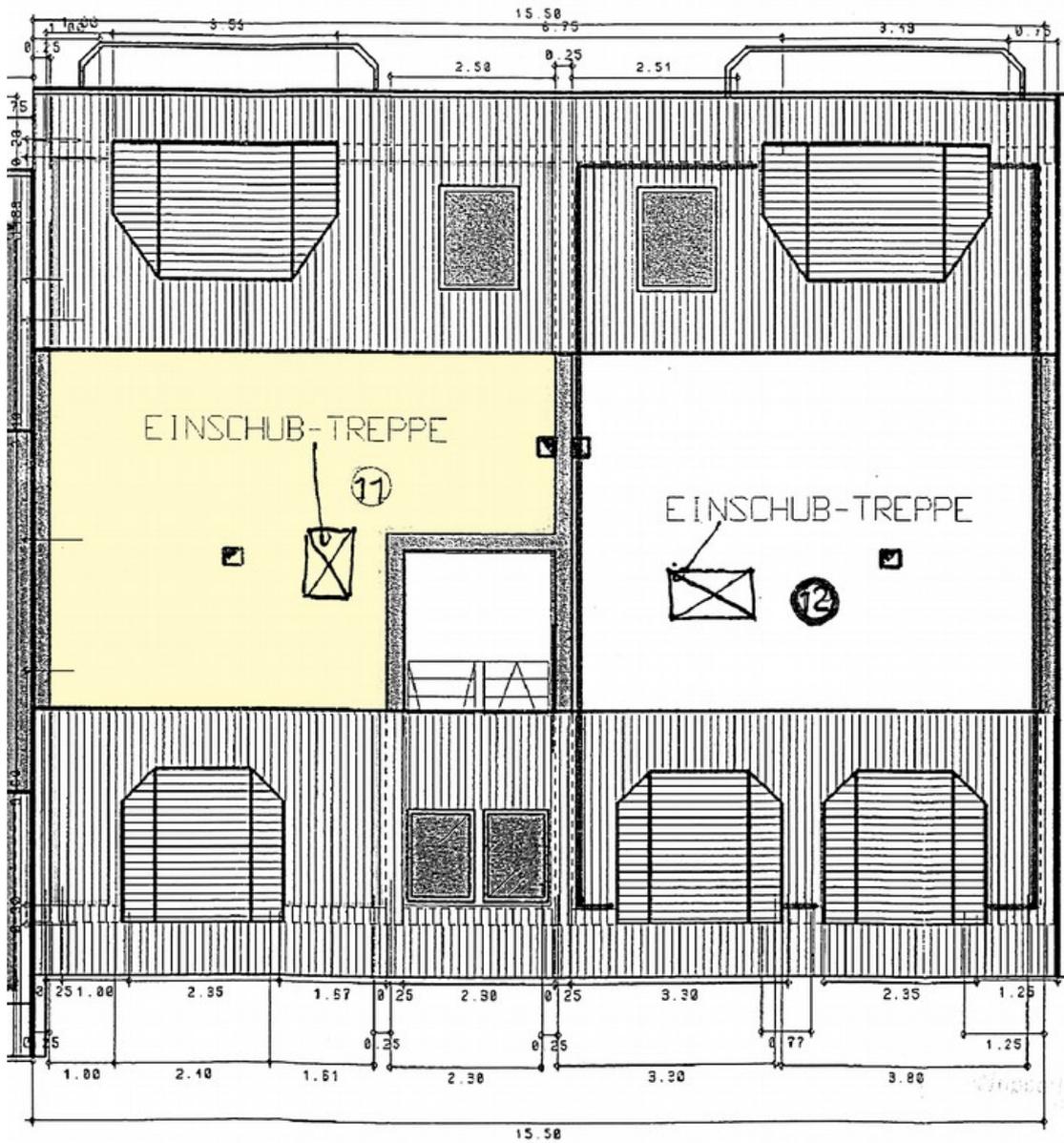
Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

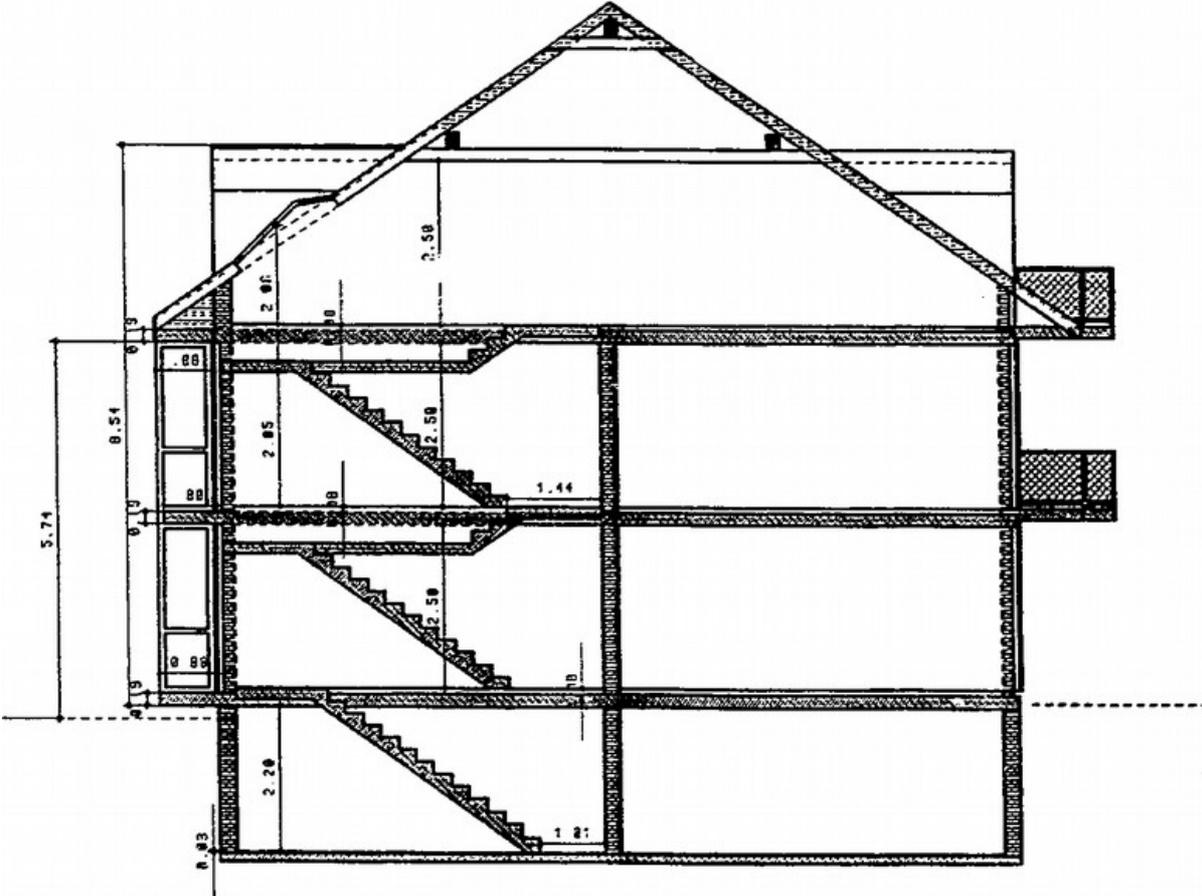
Grundriss Spitzboden

Ein Zugang von der Wohnung 11 zum Spitzboden ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.



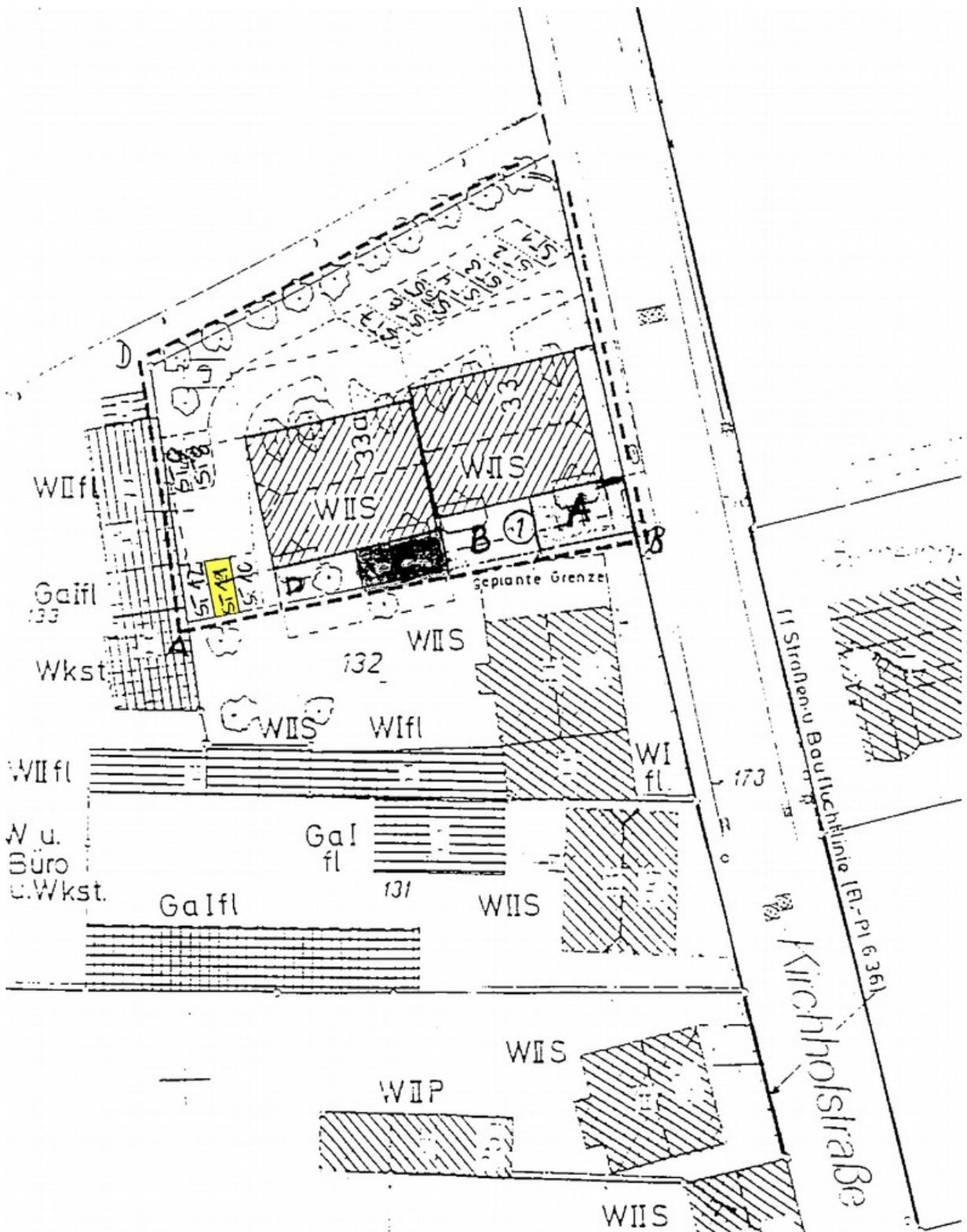
Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Sondernutzungsrecht Stellplatz



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 Rückseite



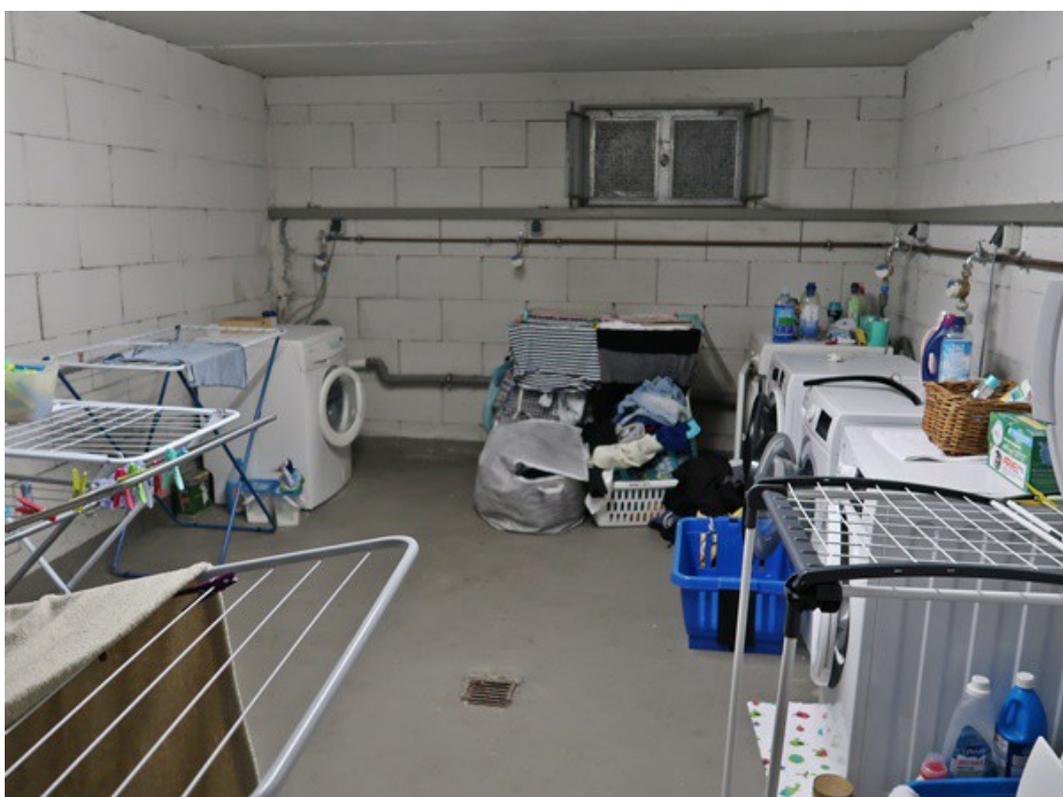
Hauseingangstür



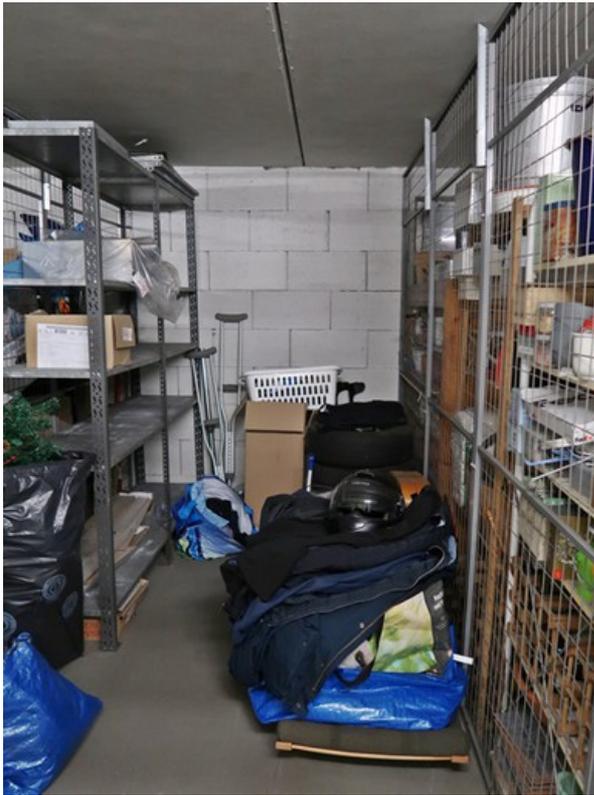
Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Waschküche



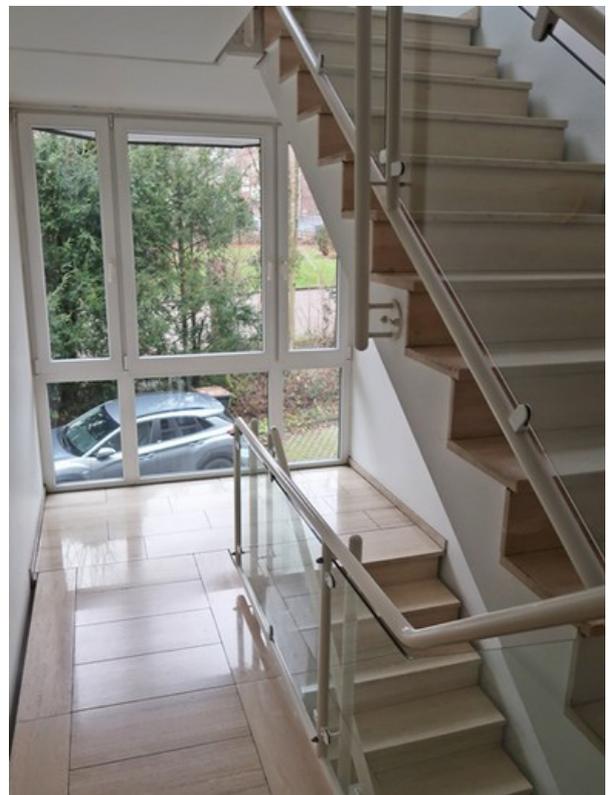
Zur Wohnung zugehöriger Kellerraum



Flur



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus Dachgeschoss mit Zugangstür zur Wohnung 11



Wohnung 11: Flur mit Wohnungseingangstür



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Schlafraum



Wohnraum



Wohnraum



Balkon



Flur



Küche



Teilansicht Küche



Teilansicht Küche



Teilansicht Küche



Flur, im Bildhintergrund der Schlafraum



Abstellraum 2



Sondernutzungsrecht Stellplatz