

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach



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

29.10.2025

**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 174/100.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal gelegenen Grundstück
Gemarkung Elberfeld, Flur 212, 213, Flurstücke 73, 97, 112,**

**Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41,
41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhrlrottstraße**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Jägerhofstraße 114a Block (M)
gelegenen Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte rechts mit einem Kellerraum im
Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet**



Geschäftsnummer: 400 K 16/25

Art der Liegenschaft: Eigentumwohnung

Verkehrswert: 58.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 44 Seiten.

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	15
5.1.	Ausführung und Ausstattung	15
5.2.	Ausbau und Ausstattung	17
5.3.	Baulicher Erhaltungszustand	18
6.	Verkehrswertermittlung	19
6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2.	Bodenwertermittlung	20
6.3.	Vergleichswertermittlung	21
6.4.	Ertragswertermittlung	24
6.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
7.	Verkehrswert	28
8.	Zubehör	30
9.	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	31
10.	Anlagen	33
	Anlage 1 – Literaturverzeichnis	33
	Anlage 2 – Massenberechnung	34
	Anlage 3 – Bauzeichnungen	35
	Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	36
	Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen	37
	Anlage 6 – Fotodokumentation	38

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 04.05.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27183,

Gemarkung Elberfeld, Flur 212, Flurstücke 73, 97, Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Jägerhofstraße 114a Block (M) gelegenen Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte rechts mit einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.09.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

174/100.000 Miteigentumsanteilen an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42119 Wuppertal,

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27183,

Gemarkung Elberfeld, Flur 212, Flurstücke 73, 97, Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Jägerhofstraße 114a Block (M) gelegenen Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte rechts mit einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet

Grundstücksfläche: 27.813 m² Bodenwert anteilig: rd. 14.000,00 €

Nutzungsart	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	46 m ²	340,86 €	./.

Baujahr: ca. 1970 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltung:	420,00 €
	Instandhaltung:	rd. 635,00 €
	Mietausfallwagnis:	rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 2.950,00 €

Vorläufiger Vergleichswert:	rd. 74.000,00 €	Vorläufiger Ertragswert:	rd. 68.000,00 €
-----------------------------	-----------------	--------------------------	-----------------

Zubehör: Mobiliar, Einbauküche 0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Räumungs- und Entsorgungskosten	-1.000,00 €
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf	-15.000,00 €

Verkehrswert: 58.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** 04.09.2025

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 04.03.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 10.03.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 11.03.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubetrag vom 05.03.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27183
Abdruck vom 19.02.2025

Teilungserklärung und Ergänzung zur Teilungserklärung vom 29.11.1984

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 04.09.2025

Hinweis: Zur Ortsbesichtigung war lediglich das Gebäude Jägerhofstraße 114a, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, zugänglich. Das übrige Gemeinschaftseigentum war bis auf die Außenanlagen nicht zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Elberfeld.

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

Ort und
Einwohnerzahl: Stadt Wuppertal
ca. 366.000 Einwohner

Lage: Ortsteil Elberfeld, südlich des Stadtzentrums von Wuppertal, das Stadtzentrum ist ca. 3,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 1 ist ca. 8,5 km, an die Autobahn A 535 ca. 7,0 km entfernt.

Der Bahnhof Wuppertal-Steinbeck mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist ca. 2,5 km entfernt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs zu erreichen.

Wohn- und Geschäftslage:

Die Jägerhofstraße ist in diesem Abschnitt eine innerörtliche Erschließungsstraße, sie endet im Bereich des Mehrfamilienhauses Jägerhofstraße 114, 114a als Sackgasse.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch mehrgeschossige Wohnhäuser.

Ein Kindergarten ist fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule ist ca. 2,0 km, Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind drei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 212
Flurstücke 73, 97

Flur 213
Flurstück 112

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche:	Flurstück 73	1.747 m ²
	Flurstück 97	25.907 m ²
	Flurstück 112	<u>159 m²</u>
	Gesamt:	27.813 m ²

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Graf-Adolf-Straße, Straße Im Johannistal, Jägerhofstraße und Fuhlrottstraße jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Straße Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße und Jägerhofstraße vollständig ausgebaut Fuhlrottstraße insgesamt noch nicht programmgemäß hergestellt und unterliegt noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches erhoben werden, kann derzeit nicht angegeben werden.
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, sind die an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Straßen Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße und Jägerhofstraße in diesem Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßem Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB ist nicht mehr zu zahlen. Die öffentliche Straße Fuhlrottstraße ist in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt, gemäß BauGB unterliegt das Grundstück deshalb noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden. Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeurteile nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht zu erwarten.
Versorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme als Contracting der Wuppertaler Stadtwerke
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbörde, liegen in dem Kataster über allastverdächtige Flächen und Altlasten für die Flurstücke 73 und 112 derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vor. Für das Flurstück 97 sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen zur Zeit nicht bekannt, ein Verdacht auf Bodenbelastungen liegt jedoch vor. Der Altstandort befindet sich nicht auf dem gesamten Grundstück, sondern nur an der Adresse Im Johannistal 43a, deshalb ist das Grundstück als allastverdächtige Fläche im Kataster über allastverdächtige Flächen und Altlasten geführt, vgl. dazu auch Anlage 4. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27183

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II Lfd. Nr. 1 – nur Flurstück 112 betreffend – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenstationsrecht) mit Kabelleitungs-, Rohrleitungs-, Freileitungs- und Betriebsrecht für die Firma Bergische Elektrizitäts-Versorgungs GmbH in Wuppertal. Lfd. Nr. 2 – nur Flurstück 76 und 75 betreffend – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Wuppertaler Stadtwerke AG Lfd. Nr. 3 – nur Flurstücke 60, 73, 74, 77 betreffend – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenstationsrecht) für die Wuppertaler Stadtwerke AG Lfd. Nr. 4 – nur Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77 betreffend – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: Die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft ist berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der auf dem belasteten Grundbesitz aufstehenden Gebäude für jedes der über einen gemeinsamen Hausanschluss mit Wasser versorgten Häuser einen besonderen Wasserhausanschluss erstellen zu lassen und auf dem Grundstück zu haben, soweit diese Gebäude nicht mehr im Eigentum der gleichen Person (Personenmehrheit) stehen. Lfd. Nr. 5 – nur Flurstücke 66 und 67 betreffend – Grunddienstbarkeit (Beschränkung bezüglich Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123 und 124. Lfd. Nr. 6 – nur Flurstücke 66 und 67 betreffend – Grunddienstbarkeit (bedingtes, beschränktes Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123, 124.
Baulisten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind zu Gunsten und zu Lasten der Flurstücke 73 und 112 keine Baulisten eingetragen. Zu Lasten des Flurstücks 97 ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen, vgl. auch Anlage 4, betroffen ist eine Teilfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Johannistal 47, 49 mit einer Flächengröße von rd. 29,5 m ² .
Denkmalschutz:	Besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal, 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 356 – Fuhlrottstraße –, im Bereich des Bewertungsobjekts gelten die folgenden Festsetzungen:

WA – Allgemeines Wohngebiet
GRZ – 0,3
GFZ – 1,0
g – geschlossene Bauweise
Z=VIII – 8-geschossige Bebauung

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung lag die Akte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal in digitaler Form vor. Demnach wurde 1969 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Jägerhofstraße 114, 114a, erteilt. 1978 erfolgte eine weitere Baugenehmigung zu Grundrissänderungen im Kellergeschoss. 1984 wurde die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum bescheinigt.

Teilungserklärung: Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Gemäß Teilungserklärung vom 29.11.1984 sind zum Sondereigentum zugehörig:

- Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- die nicht tragenden Zwischenwände,
- Wandputz und Wandverkleidung,
- Innentüren,
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, z. B. Wasch- und Badeeinrichtungen, Rollläden, Heizungskörper, Wasserver- bzw. Entsorgungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an.

Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich der Gebäude dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters am Haus oder auf dem Grundstück angebracht werden.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Grundstücks und der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude obliegen der Gemeinschaft der Eigentümer, sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.

Balkone, Loggien und Abschlusstüren sind, auch sofern sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich bzw. -verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster, Balkontüren und Rollläden hat jeder Eigentümer für die an seinem Wohnungs-/Teileigentum befindlichen Fenster, Balkontüren und Rollläden selbst zu tragen.

Durch eine Instandsetzung darf der äußere Charakter der Fenster, Balkontüren und Rollläden nur in so weit geändert werden, als statt einer Einfachverglasung eine Doppelverglasung in weißen Kunststoffrahmen eingebaut wird.

Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, sowie alle Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind von den Eigentümern im Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Wohnanlage „Im Johannistal“ besteht aus eindeutig voneinander abgegrenzten Hausteilen, nämlich

- Jägerhofstraße 114, 144a, Im Johannistal 1, 3, Im Johannistal 23, 25, Im Johannistal 9, 11, 13 und 15, Im Johannistal 47, 49, Im Johannistal 37, 39, 41, 43 und 45, Im Johannistal 43b, Im Johannistal 27, Im Johannistal 29, Im Johannistal 43a, Im Johannistal 41 a, Im Johannistal 45,
- dem Hausteil im Untergeschoss, Sauna und Massage, Tiefgarage Im Johannistal, Zentrum
weitere 5 Tiefgaragen im Johannistal und Fuhlrottstraße.

Die vorgenannten Hausteile sollen, was die Instandhaltung und Instandsetzung anbetrifft, selbstständig sein. Die Instandhaltungskosten haben demnach nur die jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Hausteile zu tragen. Ausgenommen sind die begehbaren Dachflächen der Tiefgaragen, deren Instandhaltungskosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind. Soweit eine getrennte Abrechnung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten für die vorbezeichneten Hausteile gerechtfertigt und durchführbar ist, sind auch diese Kosten nur von den jeweiligen Eigentümern dieser Hausteile zu tragen.

Diese Regelung gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümersversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.

In der Eigentümersversammlung hat ein Eigentümer mit mehreren Wohnungs-/Teileigentumsrechten grundsätzlich so viele Stimmen, wie er Eigentumsrechte besitzt. Wohnungseigentumseinheiten gewähren jeweils nur eine Stimme, soweit ausschließlich über Wohnungsangelegenheiten abgestimmt wird, Gewerbe-Teileigentumseinheiten gewähren jeweils nur eine Stimme, soweit ausschließlich über Gewerbe-Teileigentumseinheiten abgestimmt wird.

Mit Rücksicht darauf, dass die Wohnanlage „Im Johannistal“ aus voneinander abgegrenzten Bauteilen besteht, sollen Beschlüsse

über Maßnahmen, die nur einen Hausteil betreffen diejenigen Wohnungs-/Teileigentümer allein fassen, deren Sondereigentum in dem betreffenden Bauteil gelegen ist, sofern nicht Interessen der gesamten Eigentümergemeinschaft berührt werden.

Zum Sondereigentum zugehörig ist ein Hallenbad zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Wohnungs- und Teileigentümer.

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.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen auf Grundlage 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 einem Mehrfamilienhaus als Bestandteil einer größeren Wohnungseigentumsanlage mit gemäß Teilingserklärung insgesamt 330 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 197 Garagen. In dem Mehrfamilienhaus Jägerhofstraße 114a sind insgesamt 36 Wohnungen vorhanden.

Art des Gebäudes: 8- bis 9-geschossiges Mehrfamilienhaus
Flachdach
Unterkellert

Anzahl der Wohnungen: 36 Wohnungen

Baujahr: Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes
ca. 1970

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Fassadenbekleidung mit Waschbetonplatten
Innenwände: Teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschosdecken: Stahlbeton

Dach:

Tragwerk des Daches: Nicht bekannt
Dachform: Flachdach
Dacheindeckung: Schweißbahn
Dachentwässerung: Kunststoffrohr, innenliegend

Ausbau:

Treppenhaus:	Treppenlauf massiv, Belag aus Betonwerkstein
Böden:	Betonwerksteinplatten
Wände:	Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Türen:	Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion, 3-flügelig, 2 feststehende Seitenteile, großflächige Glasfüllungen Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
Fenster:	Stahlrahmenkonstruktion mit Drahtverglasung
Kellergeschoss:	
Böden:	Waschraum mit Steinzeugfliesen, ansonsten Zementestrich, beschichtet
Wände:	Unbekleidet
Decken:	Unbekleidet
Türen:	Zugangstüren als Stahltür, zu den Abstellräumen der Wohnungen als einfache Holzwerkstoffkonstruktionen
Heizung:	Über Fernwärme Soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Personenaufzug mit 10 Haltepunkten

5.2. Ausbau und Ausstattung

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 2-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, Schlafräum, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Loggia.

Grundrissgestaltung: Abstellraum und Bad sind über den Flur zugänglich, die übrigen Räume über den Wohnraum.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Flur:	3,0 m ²	innenliegend
Bad:	4,0 m ²	innenliegend
Küche:	4,5 m ²	innenliegend
Wohnen:	18,5 m ²	Osten
Schlafen:	11,0 m ²	Osten
Abst:	2,0 m ²	innenliegend
Loggia, Grundfläche:	6,5 m ²	Osten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 46 m².

Fenster: Holzrahmenfenster mit 1-fach-Verglasung

Böden: Bad mit Mosaikfliesen, Küche mit Kunststoffbelag, Flur mit Parkettboden, Wohn- und Schlafräum mit Textilbelag

Wände: Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag
Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand
Übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert

Decken: Schlafräum mit Kunststoffplatten, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen

Türen: Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

Installationen:

Elektro: Einfache Ausstattung gemäß Baujahr

Sanitär: Bad mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken

Heizung: Über Blockheizkraftwerk – Wärmecontracting
Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Wohnraum, im Schlafräum über Konvektor, Wärmemengenzähler

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.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht weitestgehend dem Baujahr und ist überwiegend verbraucht, es besteht umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

In der Wohnung sind Mobiliar, Hausrat, Kleidung und sonstige Gegenstände noch vorhanden, die Wohnung ist insgesamt in einem verwahrlosten Zustand.

Das Gemeinschaftseigentum des Mehrfamilienhauses Jägerhofstraße 114a war, soweit zugänglich, in einem guten und gepflegten Zustand. Auch hier entspricht die Ausstattung weitestgehend dem Baujahr. Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht 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 Grundstückwertermittlung 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.

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

Als zusätzliches Verfahren wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

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 Mehrfamilienhaus Jägerhofstraße 114a liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von

280,00 €/m²

ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Geschosszahl	–	VI
Geschoßflächenzahl	–	1,1
Beitragszustand	–	erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt	27.813 m ²
Bodenrichtwert	280,00 €/m ²
Bodenwert	7.787.640,00 € rd. <u>7.788.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohn- und Nutzflächen besteht.

Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert gesamt	7.788.000,00 €
Miteigentumsanteil	174 / 100.000
Bodenwert anteilig	13.551,12 € rd. <u>14.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

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

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal eingeholt, die erhaltene Auskunft enthält ausschließlich Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus der Wohnungseigentumsanlage, in der auch das Bewertungsobjekt liegt. Die Auskunft enthält das Kaufdatum, die Höhe des Kaufpreises, die Miteigentumsanteile und die Nummer des Aufteilungsplans. Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf der Grundlage der angegebenen Miteigentumsanteile.

Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

Lfd. Nr.	Kauf- datum	Kaufpreis	ME		Lage	€/MEA	Abweichung Mittelwert
			Zähler	Nenner			
1	2021	142.500,00 €	284	100.000	3. OG	501,76	18
2	2021	97.600,00 €	272	100.000	EG	358,82	-15
3	2021	64.600,00 €	174	100.000	EG	371,26	-12
4	2021	85.000,00 €	174	100.000	7. OG	488,51	15
5	2021	138.600,00 €	284	100.000	6. OG	488,03	15
6	2021	110.000,00 €	284	100.000	UG	387,32	-9
7	2022	63.000,00 €	165	100.000	7. OG	381,82	-10
8	2022	130.000,00 €	272	100.000	4. OG	477,94	13
9	2022	75.000,00 €	174	100.000	2. OG	431,03	2
10	2022	85.000,00 €	233	100.000	2. OG	364,81	-14
11	2022	156.000,00 €	313	100.000	4. OG	498,40	18
12	2022	155.000,00 €	313	100.000	3. OG	495,21	17
13	2022	125.000,00 €	293	100.000	UG	426,62	1
14	2022	132.000,00 €	263	100.000	EG	501,90	18
15	2022	119.000,00 €	284	100.000	4. OG	419,01	-1
16	2023	105.000,00 €	284	100.000	4. OG	369,72	-13
17	2023	64.000,00 €	164	100.000	2. UG	390,24	-8
18	2023	120.000,00 €	272	100.000	4. OG	441,18	4
19	2023	123.000,00 €	284	100.000	UG	433,10	2
20	2023	150.000,00 €	313	100.000	7. OG	479,23	13
21	2023	112.000,00 €	302	100.000	EG	370,86	-12
22	2024	105.000,00 €	293	100.000	1. OG	358,36	-15
23	2024	115.000,00 €	302	100.000	4. OG	380,79	-10
24	2024	69.000,00 €	164	100.000	4. OG	420,73	-1
25	2024	135.000,00 €	284	100.000	7. OG	475,35	12
26	2024	102.600,00 €	284	100.000	6. OG	361,27	-15
27	2024	110.000,00 €	302	100.000	3. OG	364,24	-14
28	2024	70.000,00 €	165	100.000	7. OG	424,24	0
423,63							

Die Abweichungen vom durchschnittlichen Kaufpreis betragen zwischen -15 % und +18 %.

Eine Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises vom Kaufdatum, von den Miteigentumsanteilen, also der Wohnungsgröße, oder der Geschosslage kann aus den vorliegenden Kaufpreisen nicht abgeleitet werden.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird der Mittelwert in Höhe von 423,63 €/Miteigentumsanteil angenommen.

Ermittlung des Vergleichswertes

Miteigentumsanteile 174 / 100.000

Durchschnittlicher Kaufpreis 423,63 € / Miteigentumsanteil

Vorläufiger Vergleichswert 73.711,62 € rd. **74.000,00 €**

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 Rein'ertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Be-wirtschaftungskosten.

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 zu erzielende Miete als marktübliche Miete wird auf der Grundlage des zum Stichtag aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal, gültig seit 01.04.2024, ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baualtersbereich zwischen 1961 und 1977 bei einer Wohnfläche bis 50 m² ein Mittelwert von 7,12 €/m² bei einer Spanne von 6,05 €/m² bis 8,14 € /m² Wohnfläche angegeben.

Für besondere Merkmale sind Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen:
Wohnung über Aufzug erreichbar + 0,29 €/m²

Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mietwert gem. Mietspiegeltabelle – Mittelwert	7,12 € /m ²
Wohnung über Aufzug erreichbar	<u>0,29 € /m²</u>
	7,41 € /m ²

Miete monatlich	46 m ²	x	7,41 € /m ²	340,86 €
-----------------	-------------------	---	------------------------	----------

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 420,00 € jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,80 €/m² Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

Restnutzungsdauer

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Mehrfamilienhaus Jägerhofstraße 114a ca. 1970 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.5. mit 30 Jahren angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat u. a. Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, aus den ausgewerteten Kauffällen wurde ein Mittelwert von 2,9 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 6,6 % ermittelt.

Der Auswertung lagen 99 Kauffälle zugrunde.

Die durchschnittliche Miete lag bei 7,20 €/m² Wohnfläche, die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 39 Jahren und die durchschnittliche Wohnfläche bei 67 m².

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

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 36 Wohnungen.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 280,00 €/m² um eine mittlere Wohnlage.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen.

Die Wohnung und auch das Gemeinschaftseigentum befindet sich weitestgehend in einem Zustand gemäß Baujahr.

Es handelt sich um eine 2-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von lediglich rd. 46 m², ein Balkon ist vorhanden, die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der ausgewiesenen Spanne mit 2,5 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	46 m ² x 7,41 €/m ²	340,86 €	
			gesamt per anno	4.090,32 €
Verwaltungskosten		420,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		634,80 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrags		-1.136,61 €
Reinertrag				2.953,71 €

Verzinsung des Bodenwertes

Anteiliger Bodenwert	14.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz	2,5%	-350,00 €
		2.603,71 €

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 2,5%
und RND 30 Jahren 20,930

Ertragswert der baulichen Anlagen	54.495,73 €	
zzgl. Bodenwertanteil		14.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	68.495,73 €	rd. <u>68.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits ausgeführt entspricht die Ausstattung der Wohnung weitestgehend dem Baujahr, ist überwiegend verbraucht, es besteht ein umfassender Instandsetzungs- und auch Modernisierungsbedarf. Zudem sind in der Wohnung noch Möbel, Hausrat, Kleidung und sonstige Haushaltsgegenstände vorhanden.

Zur Berücksichtigung des Aufwands zur Entrümpelung sowie der Entsorgungskosten erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €.**

Die Kosten für die erforderlichen Instandsetzungen und Modernisierungen können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht ermittelt werden. Zur Berücksichtigung des Kostenaufwands erfolgt eine pauschale Wertminderung, die sich an dem vorhandenen baulichen Zustand orientiert und auf der Grundlage der Wohnfläche geschätzt wird auf **15.000,00 €,** das entspricht rd. 325,00 €/m² Wohnfläche.

Zur Gutachtenerstellung lag die Abrechnung für die zu bewertende Wohnung aus 2023 vor. Für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurde ein Betrag in Höhe von rd. 2.670,00 € abgerechnet, das entspricht rd. 220,00 € monatlich. In dem Gesamtbetrag enthalten sind rd. 1.970,00 € für Bewirtschaftungskosten und rd. 700,00 € als Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage.

Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023 rd. 45.000,00 €.

Gemäß vorliegendem Protokoll der Eigentümersversammlung vom 9.10.2024 wurden keine Beschlüsse gefasst, durch die eine Sonderumlage für die Wohnungseigentümer erhoben wird.

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 mit rd. 74.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 68.000,00 € ermittelt.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung, die ausschließlich Kaufpreise aus der Wohnungseigentumsanlage des Bewertungsobjekts enthält und die damit den unmittelbaren Vergleichswert darstellt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stand der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Wuppertal zur Verfügung, außerdem vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleitete Liegenschaftszinssätze.

Unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten, hier Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit ausschließlich Kaufpreisen aus der Wohnungseigentumsanlage, in der auch die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Vergleichswert.

Vorläufiger Vergleichswert	74.000,00 €
----------------------------	-------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
---	--

Räumungs- und Entsorgungskosten	-1.000,00 €
Instandsetzungs- und Modernisierungbedarf	<u>-15.000,00 €</u>

Verkehrswert	rd. <u>58.000,00 €</u>
---------------------	-------------------------------

Der Verkehrswert für den 174/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße, 42119 Wuppertal

Grundbuch:
Blatt 27183

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
212, 213

Flurstücke:
73, 97, 112

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Jägerhofstraße 114a Block (M) gelegenen Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte rechts mit einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 geschätzt auf rd.

58.000,00 €

in Worten: Achtundfünfzigtausend 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, 29.10.2025

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 umfangreiches Mobiliar vorhanden, vgl. Anlage 6. Dazu zählt auch eine Einbauküche.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung weist das Mobiliar umfangreiche Gebrauchsspuren auf.

Zur Ortsbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, inwieweit Mobiliar und Elektrogeräte, hier insbesondere in der Einbauküche, noch gebrauchstauglich sind.

Der Wert wird deshalb geschätzt auf

0,00 €.

9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen gesondert berücksichtigt:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Zu Lasten Flurstück 112

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenstationsrecht mit Kabelleitungs-, Rohrleitungs-, Freileitungs- und Betretungsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 2

Nur Flurstücke 75 und 76 betreffend, in Flurstück 97 aufgegangen

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelleitungsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 3

Nur Flurstücke 60, 73, 74, 77 betreffend, jetzt Flurstück 97

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenstationsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 4

Nur Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77 betreffend, jetzt Flurstück 97

Die Wuppertaler Stadtwerke AG ist berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der auf dem belasteten Grundbesitz aufstehenden Gebäude für jedes der über einen gemeinsamen Hausanschluss mit Wasser versorgten Häuser einen besonderen Wasserhausanschluss erstellen zu lassen und auf dem Grundstück zu haben, soweit diese Gebäude nicht mehr im Eigentum der gleichen Person (Personenmehrheit) stehen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 5

Nur Flurstücke 66 und 67 betreffend, jetzt Flurstück 97

Grunddienstbarkeit (Beschränkung bezüglich Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 und Flurstücke 123 und 124.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 6

Nur Flurstücke 66 und 67 betreffend, jetzt Flurstück 97

Grunddienstbarkeit (bedingtes, beschränktes Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123, 124.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

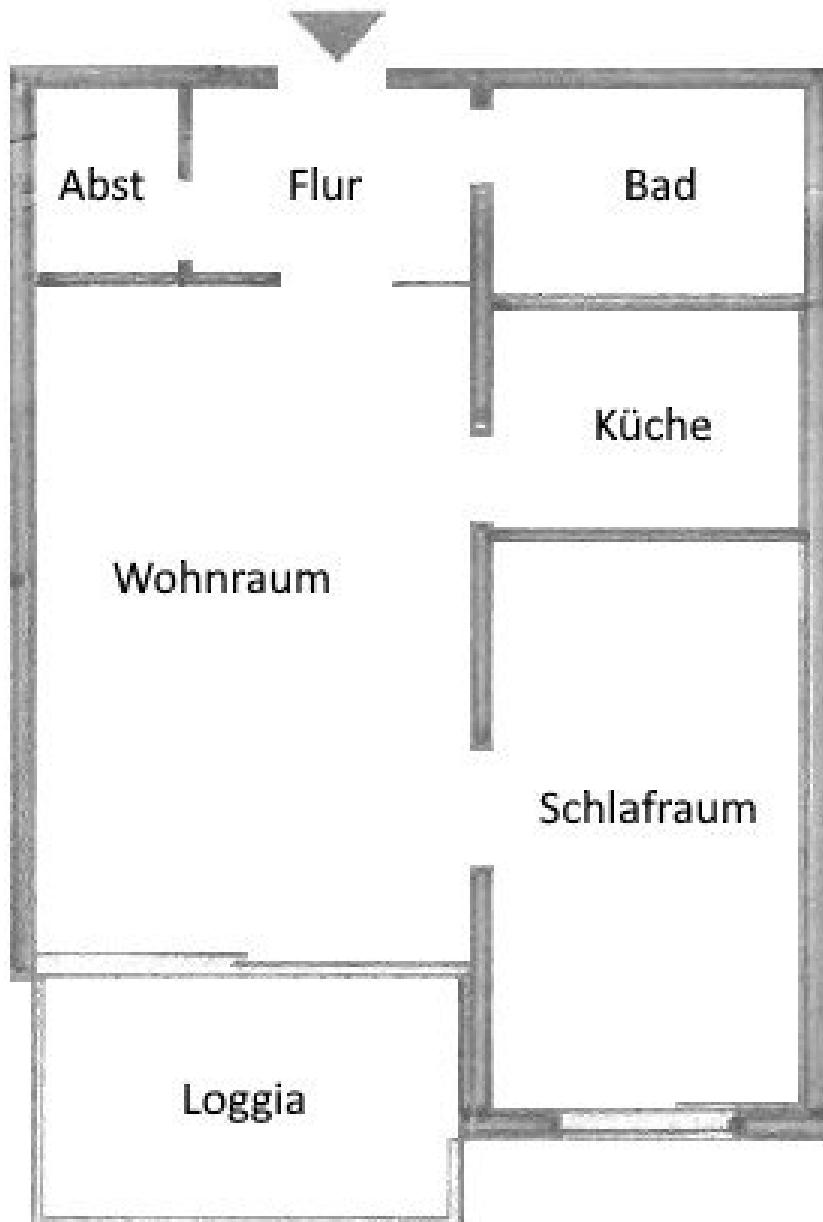
- (1) Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017
- (2) Kleiber-digital Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH
- (3) ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021
- (4) WertR Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015
- (5)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

Anlage 2 – Massenberechnung**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 43**

Flur	2,17 m	x	1,50 m	=	3,26 m ²
Bad	2,49 m	x	1,70 m	=	4,23 m ²
-	1,00 m	x	0,44 m	=	<u>0,44 m²</u> = 3,79 m ²
Küche	2,50 m	x	1,81 m	=	4,53 m ²
Wohnen	3,49 m	x	5,34 m	=	18,64 m ²
Schlafen	2,48 m	x	4,44 m	=	11,01 m ²
Abst	1,22 m	x	1,50 m	=	1,83 m ²
Loggia	3,38 m	x	1,90 m	x	0,5 = <u>3,21 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 43 gesamt				<u>46,26 m²</u>	

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Wohnung Nr. 43



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation



Fassadenansicht



Fassadenansicht



Hauszuwegung



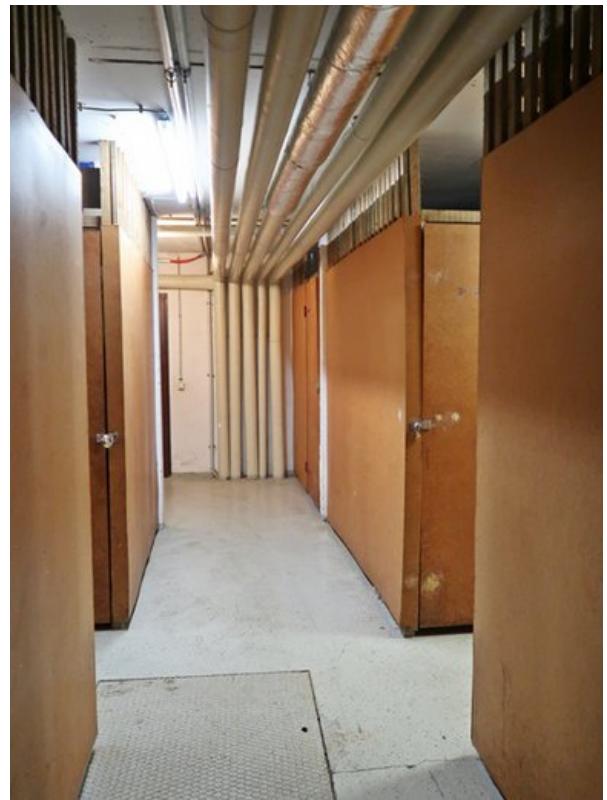
Hauseingangstür



Treppenhaus mit Hauseingangstür



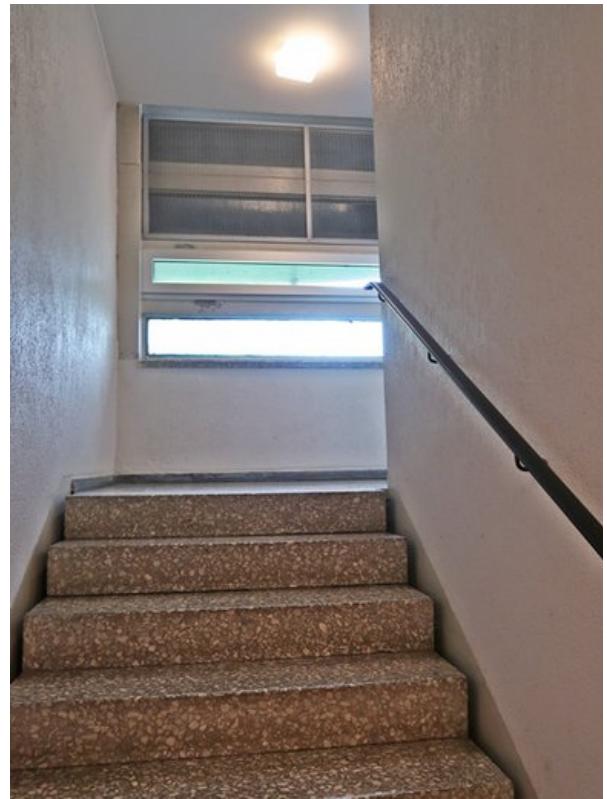
Treppenhaus Kellergeschoß



Kellergeschoß: Flur zu den Abstellräumen



Waschküche



Treppenhaus



Treppenhaus 1. Obergeschoss



Personenaufzug



Eingangstür Wohnung Nr. 43



Flur mit Wohnungseingangstür



Küche



Bad



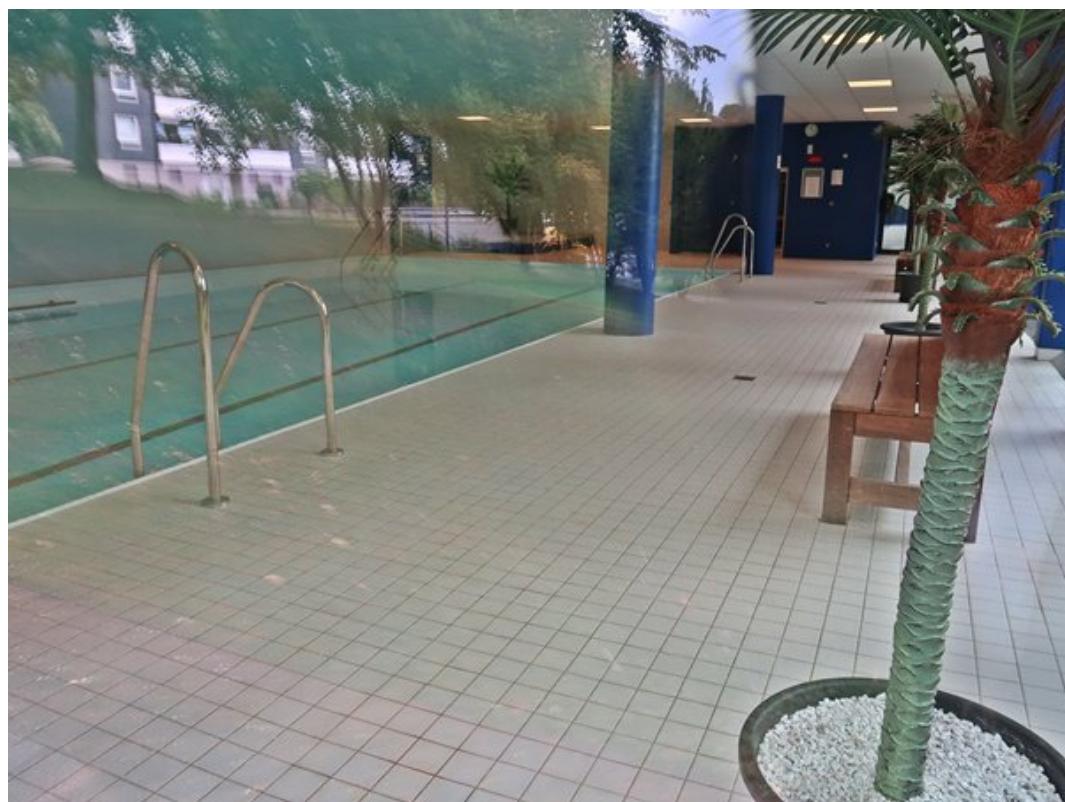
Wohnraum



Balkon



Schlafraum



Schwimmbad zur allgemeinen Nutzung



Schwimmbad zur allgemeinen Nutzung