

Gereon Leuz

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

Datum: 16.07.2024

Az.: 2024-1643

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 die Eigentumswohnung Nr. 2  
in  
42105 Wuppertal, Reitbahnstr. 2, Hochstr. 86



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag  
31.05.2024 ermittelt mit

40.000,00 €.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer und Mieter.....	3
1.3	Verwalter .....	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	5
2.1	Makrolage .....	5
2.2	Mikrolage .....	5
2.3	Gestalt und Form.....	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.5	Privatrechtliche Situation .....	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen .....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Außenanlagen .....	10
3.3	Wohnungsbeschreibung .....	11
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	11
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage und der Wohnung Nr. 2 .....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Ertragswertermittlung .....	15
4.5	Vergleichswertverfahren .....	18
5	Verkehrswert.....	20
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	21
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	21
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	22

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	42105 Wuppertal, Reitbahnstr. 2, Hochstr. 86
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 40407, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 363, Flurstücke 17, 18, Fläche 294 m <sup>2</sup>

## 1.2 Auftraggeber, Eigentümer und Mieter

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal  AZ des Gerichts: 400 K 31/23  Auftrag vom 07.02.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-

## 1.3 Verwalter

WEG-Verwalter:	Hausverwaltung Oflaz Gräfrather Str. 1 42329 Wuppertal
----------------	--

## 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	31.05.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	29.05.2024 und 31.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	<u>29.05.2024:</u> Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

31.05.2024:

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

29.05.2024:

Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

31.05.2024:

-Name hier nicht abgedruckt-

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 02.02.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwertauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft
- Wohngeldabrechnung 2023
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022 und 2024

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 ist mit der Wohnung Nr. 3 zu einer Wohneinheit zusammengelegt. Die Wohnung Nr. 2 ist nicht vom Treppenhaus aus begehbar, sondern nur über das Sondereigentum der Wohnung Nr. 3, vgl. Anlage 5. Es existiert nur eine gemeinsame Heizungsanlage für beide Wohnungen. Auftragsgemäß wird diese Wertermittlung unter der Prämisse des Rückbaus der Wohnung Nr. 2 zu einer singulären Einheit unter Berücksichtigung der Rückbaukosten durchgeführt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 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. 362.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.
überörtliche Anbindung:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Remscheid, Solingen, Essen, Bochum  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf  <u>Bundesstr.:</u> B7–Wuppertal–Schwelm  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46–Autobahnzufahrt Wuppertal–Elberfeld  <u>Bahnhof:</u> Wuppertal Hbf.  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf

### 2.2 Mikrolage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<ul style="list-style-type: none"><li>• zentrale Innenstadtlage im Mischgebiet</li><li>• Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung</li><li>• öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe</li><li>• einfache Wohnlage</li></ul>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend geschlossene, 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauung mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung

- Beeinträchtigungen:
- überdurchschnittliche Geräuschemission durch Straßenverkehr und/oder ggf. durch Gastronomiebetrieb im EG des Hauses (derzeit nicht in Betrieb)
  - die Hochstraße ist in besagtem Bereich eine sehr stark befahrene Ein- und Ausfallstraße zur Innenstadt von Wuppertal-Elberfeld

Topografie: Hanglage, nach Süden ansteigend

## 2.3 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:
- Straßenfront: ca. 11 m an der Hochstraße
  - Straßenfront: ca. 25 m an der Reitbahnstraße
  - Eckgrundstück
  - Flurstücke 17 und 18 jeweils mit rechteckiger Grundstücksform

## 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

- Straßenart:
- Ortsausfallstraße
  - Straße mit starkem Verkehr

- Straßenausbau:
- voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
  - Gehwege beidseitig 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 Holz-Sichtschutzzaun und Nachbarbebauung

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

Altlasten: Zum Zeitpunkt der Anfrage durch den Sachverständigen (12.02.2024) lagen bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten,

Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal für das Bewertungsgrundstück lediglich Informationen aus einer systematischen Adressbuchauswertung zu einem möglichen Bodenbelastungsverdacht vor. Die Fläche ist in der Altstandorterfassung mit den Branchen „Herstellung von Besen und Bürsten, Spedition, Möbel, Zimmerei und Ingenieurholzbau“ und damit als Verzeichnisfläche (Hinweischarakter) geführt. Weitere Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen liegen nicht vor. In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück altlastenfrei ist.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Elberfeld, Blatt 40407 folgende Eintragung:

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 031/23). Eingetragen am 22.03.2023.

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.

Herschvermerke:

keine

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz: Es besteht gemäß einer Internetrecherche bei der Unteren Denkmalbehörde Wuppertal kein Denkmalschutz.

## 2.6.2 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.

## 2.6.3 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.

## 2.7 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 13.02.2024).

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

## 2.8 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.

## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt.

## 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.

#### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohn- und Geschäftshaus mit neun Wohnungen, einer Gewerbeeinheit (Gastronomie), zwei Abstellräumen, zwei Garagen</li><li>• viergeschossig</li><li>• teilunterkellert</li></ul>
Baujahr:	ca. 1965 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• insgesamt verputzt und gestrichen</li><li>• Erdgeschoss farblich abgesetzt</li></ul>

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton und Mauerwerk
Treppen:	Massivtreppe aus Stahlbeton, Stahlgeländer und Kunststoffhandlauf
Hauseingangsbereich:	pulverbeschichtete Aluminiumrahmentüre mit Lichtausschnitt
Dach:	Das Satteldach (Holzbalkendach) hat eine Eindeckung aus Betondachsteinen.

### 3.1.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• durchschnittliche Ausstattung</li><li>• Türöffner</li><li>• Gegensprechanlage</li><li>• Telefonanschluss</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde vorgelegt. Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt 107,1 kWh/(m <sup>2</sup> a).

### 3.1.3 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Bauschäden und Baumängel, Zustand und Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"><li>• die (Rück)fassade bedarf eines neuen Schutzanstrichs</li><li>• baujahrestypische Feuchtigkeit im Kellerbereich</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch zufriedenstellend, das Haus macht jedoch teilweise einen ungepflegten Eindruck.

### 3.2 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Terrasse
- Innenhof ungepflegt, stark verwildert

### 3.3 Wohnungsbeschreibung

Lage des Sondereigentums:	Das Sondereigentum liegt im 1. Obergeschoss.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 50,10 m <sup>2</sup> .
Besonderheiten/wirtschaftliche Wertminderungen:	Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 ist mit der Wohnung Nr. 3 zu einer Wohneinheit zusammengelegt. Die Wohnung Nr. 2 ist nicht vom Gemeinschaftseigentum aus begehbar, sondern nur über das Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 erreichbar, vgl. Anlage 5.
Grundrissgestaltung: (vgl. Anlage 5)	Die Wohnung besteht aus <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer</li><li>• Schlafzimmer (derzeit Esszimmer)</li><li>• Küche (derzeit Hauswirtschaftsraum)</li><li>• Diele</li><li>• Bad</li></ul>
Besonnung/Belichtung:	ausreichend
Bodenbeläge	Laminat- und Fliesenböden
Wandbeläge:	Raufasertapeten, tlw. Natursteinverklinkerung
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung ca. aus 1990
Heizung:	Gasetagenheizung, Fabrikat Vaillant
Warmwasserversorgung:	über die Gasetagenheizung

### 3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Mit dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte verbunden.
Instandhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage betrug zum 23.04.2024 0,00 €.

### 3.5 Beurteilung der Gesamtanlage und der Wohnung Nr. 2

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand. Im Keller sind Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar, die Außenflächen sind ungepflegt. Die Eigentümergemeinschaft befindet sich in Liquiditätsproblemen, eine Erhaltungsrücklage wurde auf der letzten Eigentümerversammlung nicht bewilligt (Stand 23.04.2024). Die Wohnung hingegen ist gepflegt, sie wurde nach Angaben des Eigentümers im Jahr 2012 umfassend renoviert und mit der Wohnung Nr. 3 zusammengelegt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 62/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42105 Wuppertal, Reitbahnstr. 2, Hochstr. 86, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Kellerraum, zum Wertermittlungstichtag 31.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Elberfeld	40407	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	363	17, 18	294 m <sup>2</sup>

### 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. Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Aktuelle, direkte Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl liegen für diese Bewertung nicht vor. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Zusätzlich wird zur Plausibilisierung ein Vergleichswert, auf Basis der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte, ermittelt.

### 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 280,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Zahl der Vollgeschosse	=	2-4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 3,8
Zahl der Vollgeschosse	=	4
Grundstücksfläche	=	294 m <sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

#### I. Bodenrichtwert

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	280,00 €/m <sup>2</sup>

## II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.05.2024	× 1,00	E 1

## III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	280,00 €/m <sup>2</sup>	E 2
GFZ	1,8	ca. 3,8	×	1,60	E 3
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	294	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2-4	4	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	448,00 €/m <sup>2</sup>	

## IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	448,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche			×	294 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert			=	131.712,00 €
				<u>rd. 132.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 insgesamt 132.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 62/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

## V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert				132.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)			×	62/1.000
anteiliger Bodenwert			=	8.184,00 €
				<u>rd. 8.180,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 8.180,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

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 ist daher nicht vorzunehmen.

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 ist daher nicht vorzunehmen.

#### E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,8. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 3,8. In Anlehnung an die in den örtlichen Fachinformationen zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich eine Anpassung des Bodenwertes mit dem Faktor 1,60.

### 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 erzielbarer 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 <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 1. OG	50,10		6,20	310,62	3.727,44
Summe			50,10	-		310,62	3.727,44

Eine tatsächliche Miete wird nicht erzielt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.727,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	989,75 €
jährlicher Reinertrag	=	2.737,69 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils)		
3,80 % von 8.180,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	310,84 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.426,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 3,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	49.498,03 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.180,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	57.678,03 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (-15%)	+	-8.651,70 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	49.026,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	40.026,33 €
	rd.	40.000,00 €

#### 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. 50 m<sup>2</sup>. Sie wurde vom Unterzeichner mit Hilfe der Aufteilungspläne plausibilisiert und ist für diese Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit bestimmt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel 2022 der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet.

##### Gesamtnutzungsdauer

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

##### Restnutzungsdauer

In Anlehnung an die Punktrastermethode nach „ImmoWertV 2021“ zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer von modernisierten Wohngebäuden wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren beigemessen.

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:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	13,50	----	503,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	74,55
Summe			989,75

Die tatsächlichen Verwaltungskosten liegen gemäß Wirtschaftsplan 2024 bei 335,76 € (ohne Heizkosten), der Rücklagenstand zum 23.04.2024 beträgt 0,00 €. Eine geplante Rücklagenzuführung in Höhe von 2.000,00 € für 2024 und 3.000,00 € für 2025 wurde auf der Eigentümerversammlung vom 23.04.2024 nicht beschlossen.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen zwischen 0,5 % und 7,9 % bei einem Mittelwert von 3,2 %. Die Wohnung befindet sich in einfacher Wohnlage. Insbesondere zu berücksichtigen sind zudem

- das Kostenrisiko des erforderlichen Rückbaus der Wohnungen Nr. 2 und 3
- die fehlende Erhaltungsrücklage
- die einfache Wohnlage.

Es ist daher ein über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,8 % als sachgerecht anzusehen.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschal
Rückbau/Trennung der Wohnungen Nr. 2 und 3 mit	-9.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trennung der elektrischen Anlage</li> <li>• Trennung der Heizungsanlage</li> <li>• Zumauern eines Wanddurchbruchs und einer Türe, verputzen und tapezieren</li> <li>• Öffnen der ursprünglichen Wohnungseingangstüre und Türeinbau</li> </ul>	
Summe	-9.000,00 €

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). Die Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln und Modernisierungskosten werden in der Höhe angesetzt wie sie üblicherweise von potentiellen Erwerbern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden bzw. am Markt durchsetzbar sind. D.h. die erforderlichen Investitionen werden wertmäßig und nicht kostenmäßig berücksichtigt, die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können daher von den im Gutachten in Abzug gebrachten Werten abweichen. Der geschätzte Aufwand wird mit 180,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Abzug gebracht.

#### Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Wohnungen Nr. 2 und Nr. 3 wurden zu einer Einheit zusammengelegt. Für potentielle Erwerber besteht daher zum einen das Kostenrisiko des Rückbaus zu separaten Wohneinheiten und zum anderen das Risiko einer (ggf. juristischen) Auseinandersetzung mit dem Eigentümer der Wohnung Nr. 3. Die Wohnung Nr. 3 würde z. B. nach dem Rückbau über keine Heiztherme mehr verfügen, da sich diese im Bereich der Wohnung Nr. 2 befindet. Es wird daher ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 % vom ermittelten vorläufigen Ertragswert i.S. des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vorgenommen.

#### 4.5 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ (§ 20 ImmoWertV 2021) genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke i.S. des § 193 BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV 2021 dar.

Für die Analyse standen 1.562 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen<sup>1</sup> zur Verfügung:

---

<sup>1</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt	2021-2023	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	170 €/m <sup>2</sup> bis 470 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1800 bis 2019	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup>	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentralheizung	

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.180,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 9.

$$1.180,00 \text{ €/m}^2 \times 50,10 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 59.118,00 \text{ € rd. } 59.000,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung des Umbaurisikos und der Umbaukosten ergibt sich der Vergleichswert mit:

Vorläufiger Vergleichswert	59.000,00 €
./. Umbaukosten	-9.000,00 €
./. Umbaurisiko/Marktanpassungsabschlag	<u>-8.651,70 €</u>
Vergleichswert	= 41.348,30 €, <u>rd. 41.000,00 €</u>

## 5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Wuppertal-Elberfeld. Die Wohnlage ist als einfach einzustufen. Die Ausstattung der Wohnung befindet sich in einem zufriedenstellenden Zustand. Sie wurde jedoch mit der benachbarten Wohnung Nr. 3 zu einer Einheit zusammengelegt. Die erforderlichen Rückbaukosten/Trennungskosten der beiden Wohneinheiten und das damit einhergehende Risiko einer ggf. juristischen Auseinandersetzung mit dem Eigentümer der Wohnung Nr. 3 wurden im Gutachten angemessen berücksichtigt. Die Eigentümergemeinschaft verfügt im Übrigen über keine Erhaltungsrücklagen.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 40.000,00 € € ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit 41.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den 62/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 42105 Wuppertal, Reitbahnstr. 2, Hochstr. 86 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Kellerraum, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	40407	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Elberfeld	363	17, 18

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2024 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und mit

**40.000,00 €**

in Worten: vierzigtausend 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, 16.07.2024

gez. Gereon Leuz

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

#### BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

#### 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)

## 6.2 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

## 7 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 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 8: Teilungserklärung
- Anlage 9: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW



Gesamtansicht



Ansicht Reitbahnstraße



Haustüre



Treppenhaus



Treppenhaus



Spitzboden