



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

08.06.2026

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

**für das mit einem Einfamilienhaus als Reihennittelhaus bebaute
Grundstück Windhukstraße 53 in 42389 Wuppertal**



Geschäftsnummer:	400 K 58/25
Art der Liegenschaft:	Einfamilienhaus als Reihennittelhaus
Verkehrswert:	167.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 38 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	12
5.1. Ausführung und Ausstattung	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	15
6. Verkehrswertermittlung	16
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
6.2. Bodenwertermittlung	17
6.3. Vergleichswertermittlung	18
6.4. Sachwertermittlung	20
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
7. Verkehrswert	23
8. Einzelverkehrswerte	25
9. Anlagen	27
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	27
Anlage 2 – Berechnungen	28
Anlage 3 – Bauzeichnungen	30
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	35
Anlage 5 – Fotodokumentation	36

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 24.10.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Langerfeld Blatt 237
Gemarkung Langerfeld, Flur 460, Flurstücke 46, 47, 48, Gebäude- und Freifläche,
Windhukstraße 53, 42389 Wuppertal,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 28.04.2026, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Einfamilienhaus als Reihennittelhaus

Grundstücksfläche: 179 m² Bodenwert: 54.000,00 €

Hauptnutzung	Lage	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen	1. Obergeschoss	rd. 45 m ²	
	2. Obergeschoss	rd. 34 m ²	
Abstellräume	Dachgeschoss		rd. 24 m ²
Gesamt		rd. 79 m²	rd. 24 m²

Baujahr: Nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 182.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 188.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf	-20.000,00 €
Risiko Räumungs- und Entsorgungsbedarf	-1.000,00 €
Zuschlag Nutzfläche Dachgeschoss	2.500,00 €

Einzelverkehrswerte:

Flurstück 46	rd. 2.400,00 €
Flurstück 47	rd. 1.800,00 €
Flurstück 48	rd. 162.800,00 €

Verkehrswert: 167.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 28.04.2026

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 05.11.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.11.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 05.11.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 05.10.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom
24.10.2025

Ortsbesichtigung: 28.04.2026

Hinweis: Einige Räume des Hauses waren nicht bzw. nur teilweise
zugänglich.
Es durften lediglich von einigen Bereichen des Hauses während
der Ortsbesichtigung Fotos angefertigt werden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Langerfeld-Beyenburg.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wuppertal ca. 365.000 Einwohner
------------------------	--

Lage:	Ortsteil Langerfeld-Beyenburg, nordöstlich des Stadtzentrums von Wuppertal.
-------	---

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8,0 km.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof Wuppertal-Langerfeld mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 1 ist ca. 2,0 km, an die Autobahn A 46 ca. 4,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Windhukstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen.
--------------------------	---

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus 3-geschossigen Wohngebäuden, vereinzelt mit gewerblicher Nutzung.

Ein Kindergarten, eine 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

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 Langerfeld
Flur 460
Flurstücke 46, 47, 48

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, trapezförmig

Grundstücksgröße:	Flurstück 46	8 m ²
	Flurstück 47	6 m ²
	Flurstück 48	<u>165 m²</u>
	Gesamt:	179 m ²

Topografie: Hanglage, nach Osten, zur Straße abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Windhukstraße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Windhukstraße endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und -beleuchtungsanlagen versehen. Für das Bewertungsgrundstück ist demnach ein Erschließungsbeitrag für die öffentlichen Straßen im betroffenen Bereich nicht mehr zu zahlen. Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht mehr zu erwarten.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Grundstücksgrenzen:	Das Einfamilienhaus Windhukstraße 53 ist an der nordwestlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Reihenbebauung jeweils grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden, vgl. auch Anlage 4. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Grundbuch von Langerfeld Blatt 237

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt, die Bauakte wurde in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Demnach wurde 1951 ein Bauantrag zum Wiederaufbau eines rückseitigen Anbaus nach Kriegszerstörung erteilt, die Nutzung des Anbaus wurde nachträglich in Wohnraum geändert. 1952 erfolgte die Schlussabnahme.

Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.

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 als auch die Angaben aus der Bauakte.

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 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 ein Einfamilienhaus als Reihennittelhaus, bestehend aus Erdgeschoss, wegen der Hanglage des Grundstücks mit ebenerdigen Zugang, 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus als Reihennittelhaus Satteldach Ausgebautes Dachgeschoss
-------------------	--

Baujahr:	Nicht bekannt Errichtung eines Anbaus ca. 1952
----------	---

Rohbau:

Außenwände:	Massiv, straßenseitig im Bereich des Erdgeschosses mit Bruchsteinmauerwerk, Fassadenbekleidung aus Schiefer, Anbau rückseitig mit Verputz und Anstrich, seitlich mit Schiefer
-------------	---

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

Geschossdecken:	Nicht bekannt, Zwischendecke Anbau massiv
-----------------	---

Dach:

Dachkonstruktion:	Nicht bekannt
-------------------	---------------

Dachform:	Satteldach
-----------	------------

Dacheindeckung: Betondachpfannen
Dachentwässerung: Teilweise aus Kunststoff, teilweise Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, zum Spitzboden ohne Setzstufen, Podestflächen teilweise mit Dielenbelag, teilweise Parkettboden
Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Erdgeschoss: Flur Hauseingangsbereich, WC-Raum/Waschküche, Heizungsraum, Lagerraum

Böden: Hauseingangsflur mit Mosaikfliesen, WC-Raum/Waschküche mit Fliesenbelag, ansonsten, soweit feststellbar, Zementestrich

Wände: WC-Raum/Waschküche umlaufend mit Wandfliesenbelag, Hauseingangsbereich mit Strukturputz

Decken: Verputzt und gestrichen

Türen: Hauseingangstür als Holzwerkstoffkonstruktion mit Füllungen aus Ornamentglas

1. Obergeschoss: Wohnraum, Esszimmer, Flur, Küche

Böden: Küche mit Kunststoffbelag, ansonsten Holzdielen- bzw. Parkettboden

Wände: Küche mit Fliesenspiegel im Bereich der Installationswand, übrige Wandflächen mit Strukturputz

Decken: Teilweise Strukturputz, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen, Einbauleuchten

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden

Türen: Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

2. Obergeschoss: Schlafrum, Bad, Abstellraum

Böden: Bad mit Fliesenbelag, Schlafrum mit Parkettboden

Wände: Bad umlaufend mit Wandfliesenbelag, ansonsten mit Strukturputz

Decken: Überwiegend mit Strukturputz, Einbauleuchten

Fenster:	Im Abstellraum mit Glasbausteinen, ansonsten Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Dachgeschoss:	2 Abstellräume, wohnraumähnlich ausgebaut
Böden:	Parkettboden
Wände:	Teilweise Strukturputz, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Teilweise Strukturputz, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, in Dachschrägen als Dachflächenfenster
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Gastherme mit Standort im Heizungsraum Erdgeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Einfache Ausstattung
Sanitär:	WC-Raum/Waschküche im Erdgeschoss mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss Bad 2. Obergeschoss mit Eckenbauwanne, Eckduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken
Außenanlagen:	Rückseitige Gartenfläche mit Rasenbewuchs, Gehölzbestand, Wildwuchs

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Die Bauwerke wurden 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.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Erdgeschoss

- Erhebliche Feuchteschäden mit Putzabplatzungen im Hauseingangsbereich, es war messbare Feuchtigkeit vorhanden

1. Obergeschoss

- Holzwerkstofftür als Außentür vom Flur zum Garten mit erheblichen Verwitterungsschäden, komplett erneuerungsbedürftig

2. Obergeschoss

- Feuchteschaden mit Putzabplatzungen im Sockelbereich Wandfläche im Bereich des Treppenlaufs und im Bereich der Podestfläche zum 2. Obergeschoss
- Risschäden an der Wandfläche

Treppenlauf

- Instandsetzungsbedarf im Bereich der Beschichtung der Setzstufen und der Beschichtung der wandseitigen Treppenwange

Fassade

- Rückseitiger Anbau mit erheblichen Risschäden an der Putzfläche
- Sockelbereich des Anbaus mit großflächigen Putzschäden und Feuchteanzeichen
- Schieferbekleidung der rückseitigen Fassadenfläche mit Fehlstellen

Am und im Gebäude wurden bereits Modernisierungen wie folgt durchgeführt:

- 1998 Fenster teilweise erneuert
- Ausstattung Bad im 2. Obergeschoss bereits erneuert, Ausstattung noch zeitgemäß
- Dachfläche innenseitig bereits gedämmt

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Reihenvillenhaus. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Bodenwertes und einer angemessenen Alterswertminderung durchgeführt.

Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte und zugehörigen Umrechnungsfaktoren 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 Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum
Stichtag 01.01.2026 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **290,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	–	250 m²
Geschosszahl	–	I-II
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Fläche von 250 m² angegeben. Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist eine Grundstücksfläche von insgesamt 179 m². Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksflächen veröffentlicht, bei einer Grundstücksfläche von 250 m², typisches Richtwertgrundstück, ist ein Umrechnungsfaktor von 1,13 angegeben, bei einer Grundstücksfläche von rd. 180 m² wurde anhand der Auswertungen des Gutachterausschusses der Umrechnungsfaktor geschätzt auf 1,18:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße	179 m²
Bodenrichtwert	290,00 €/m²
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	$\frac{1,18}{1,13} = 1,04$
Bodenwert	54.206,90 € rd. <u>54.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte, alternativ können auch sogenannte Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswertes zugrunde gelegt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 für Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von 2.420,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

- Einfamilienhaus als Reihemittelhaus
- Baujahr 1975
- Wohnfläche 120 m²
- Ausstattung mittel
- Keller vorhanden
- Grundstücksgröße 250 m².

Die Abweichungen des Bewertungsobjekts im Verhältnis zu dem typischen Vergleichsobjekt werden durch die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Zu- bzw. Abschläge wie folgt berücksichtigt:

Das typische Vergleichsobjekt ist ebenso wie das Bewertungsobjekt ein Einfamilienhaus als Reihemittelhaus, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1975 angegeben. Das Baujahr des zu bewertenden Einfamilienhauses ist nicht bekannt, aufgrund der erteilten Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus, vgl. Ziffer 4.4., liegt das Baujahr vor 1960, für Gebäude mit einem Baujahr vor 1960 ist Umrechnungsfaktor von 0,92 ausgewiesen.

Das typische Vergleichsobjekt hat eine zugehörige Grundstücksfläche von 250 m², zum Bewertungsobjekt ist eine Grundstücksfläche von 179 m² zugehörig, dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,98 angenommen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 120 m² angegeben, das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 79 m² im 1. und 2. Obergeschoss. Das Erdgeschoss liegt zur Gebäuderückseite wegen der Hanglage im Erdreich, hier ist lediglich der Hauseingang und ein Hauswirtschaftsraum mit WC und Waschbecken vorhanden, der als Hauswirtschaftsraum und Nebenfläche nicht der Wohnfläche zugerechnet wird. Das Dachgeschoss wurde nach Auskunft zur Ortsbesichtigung nachträglich ausgebaut, eine Baugenehmigung für eine Nutzung als Wohnraum liegt nicht vor. Die Räume im Dachgeschoss werden deswegen als Nutzfläche mit einem gesonderten Wertansatz berücksichtigt. Für die deswegen hier maßgebliche Wohnfläche im 1. und 2. Obergeschoss von rd. 79 m² wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,09 angenommen.

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

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche 79 m²

Immobilienrichtwert 2.420,00 €/m²

Umrechnungsfaktoren zur Anpassung:

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus	1,00
Baujahr	vor 1960	0,92
Grundstücksgröße	179 m ²	0,98
Wohnfläche	79 m ²	1,09

2.378,24 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 187.881,00 € rd. **188.000,00 €**

6.4. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes ist unbekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und des Modernisierungszustands auf 20 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5 % des Gebäudewertes angesetzt.

Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche	191 m²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 3.11:		
Ausstattung: Gebäudestandardkennzahl 2,6	695,00 €/m²	
Baupreisindex	1,935	
Herstellungswert		256.861,58 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 20 Jahre	0,2500	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		64.215,39 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+ 3.210,77 €
Bodenwert		+ <u>54.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	121.426,16 €	rd. 121.000,00 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Marktanpassungsfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objektes bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren, u. a. für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet und veröffentlicht. Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 150.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,63 ausgewiesen, Sachwertfaktoren für geringere vorläufige Sachwerte wurden nicht abgeleitet. Zudem stehen Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Gebäudemerkmale zur Verfügung. Für Reihenmittelhäuser ist ein Umrechnungsfaktor von 1,06 ausgewiesen. Für die hier ermittelte Gebäudestandardkennzahl von 2,6 ist eine Anpassung nicht vorzunehmen.

Bei dem o. g. Sachwertfaktor handelt es sich um den Durchschnittswert einer statistischen Auswertung, zusätzlich zu berücksichtigen sind die besonderen Merkmale, die auch über die vorgenannten Umrechnungskoeffizienten nicht erfasst werden. Es handelt sich, wie bereits mehrfach ausgeführt, um ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit vier Geschossen und einer Wohnfläche von lediglich rd. 79 m². Wegen der Hanglage liegt das Erdgeschoss im rückseitigen Bereich des Gebäudes unterhalb der Geländeoberfläche als Kellergeschoss. Im Dachgeschoss ist lediglich Nutzfläche vorhanden, in entsprechenden Bauzeichnungen zur Baugenehmigung des Wiederaufbaus des rückseitigen Anbaus jeweils als Abstellraum bezeichnet, vgl. Anlage 3. Der Grundrisszuschnitt ist aufgrund der Anzahl der Geschosse ungünstig. Es besteht Instandsetzungsbedarf, der im Rahmen der Wertermittlung jedoch gesondert erfasst wird, vgl. Ziffer 6.5.. Es besteht jedoch eine Nachfrage nach kleineren Einfamilienhäusern wegen der vergleichsweise geringeren Kaufpreise. Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 1,5.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert	121.000,00 €	
Sachwertfaktor	1,5	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	181.500,00 €	rd. <u>182.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. sind am und im Gebäude Baumängel bzw. Bauschäden und damit ein Instandsetzungsbedarf wie folgt vorhanden:

- Feuchteschäden im Bereich des Treppenraums im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Putzabplatzungen, teilweise Risssschäden
- Instandsetzungsbedarf der Beschichtung des Treppenlaufs an den Setzstufen und der wandseitigen Treppenwange
- Außentür Flur im 1. Obergeschoss komplett erneuerungsbedürftig
- Kleinere Fehlstellen an der Schieferbekleidung der rückseitigen Fassadenfläche
- Rückseitiger Anbau mit erheblichen Risssschäden und im Sockelbereich mit großflächigen Putzschäden und Feuchteanzeichen.

Zur Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands und des Instandsetzungsbedarfs erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **20.000,00 €**, das entspricht rd. 200,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude in einem leicht verwahrlosten Zustand. Es besteht ein Risiko hinsichtlich eines möglichen Räumungs- und Entsorgungsbedarfs, dazu erfolgt eine weitere Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €**.

Zusätzliche Nutzfläche

Wie bereits ausgeführt ist das Dachgeschoss wohnraumähnlich ausgebaut und beheizbar. In der Grundrisszeichnung zur Baugenehmigung des Wiederaufbaus des rückseitigen Anbaus sind die beiden Räume als Abstellräume bezeichnet, eine Nutzung zu Wohnzwecken ist nicht genehmigt. Zur Berücksichtigung des gegenüber einem üblichen Dachraum besseren Ausstattungsstandards erfolgt hier auch unter Berücksichtigung der geringen Wohnfläche des Einfamilienhauses ein Zuschlag in Höhe von **5.000,00 €**, das entspricht rd. 200,00 €/m² Nutzfläche.

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., Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, erläutert, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten durchgeführt, dabei wurde auf die vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlichten Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zurückgegriffen. Als weiteres Verfahren wurde zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt. Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 188.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 182.000,00 €.

Besondere objektspezifische Merkmale, die zu einer Anpassung führen können, sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten wird der Verkehrswert zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet:

Vorläufiger Vergleichswert	188.000,00 €	x	50%	=	94.000,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	182.000,00 €	x	50%	=	<u>91.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					185.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf	-20.000,00 €
Risiko Räumungs- und Entsorgungskosten	-1.000,00 €
Zuschlag Nutzfläche Dachgeschoss	<u>2.500,00 €</u>
	166.500,00 €

Verkehrswert

rd. **167.000,00 €**

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus bebaute Grundstück

Windhukstraße 53, 42389 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Blatt 237	Langerfeld	460	46, 47, 48

wird zum Wertermittlungstichtag 28.04.2026 geschätzt auf rd.

167.000,00 €

in Worten: Einhundertsiebenundsechzigtausend 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, 08.06.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte für alle zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke gesondert zu ermitteln.

Zum Bewertungsumfang zugehörig sind drei Flurstücke:

Flurstück 46

Das Flurstück 46 hat eine Grundstücksgröße von 8 m², liegt im rückseitigen Grundstücksbereich und ist unbebaut. Der Einzelverkehrswert wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße	8 m ²
Bodenrichtwert	290,00 €/m ²
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	1,04
Bodenwert Flurstück 46	

Einzelverkehrswert Flurstück 46 2.412,80 € rd. **2.400,00 €**

Flurstück 47

Das Flurstück 47 hat eine Grundstücksgröße von 6 m², liegt im rückseitigen Grundstücksbereich und ist unbebaut. Der Einzelverkehrswert wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße	6 m ²
Bodenrichtwert	290,00 €/m ²
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	1,04
Bodenwert Flurstück 47	

Einzelverkehrswert Flurstück 47 1.809,60 € rd. **1.800,00 €**

Flurstück 48

Das Flurstück 48 hat eine Grundstücksgröße von 165 m² und ist bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus und rückseitig gelegenem Anbau.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6. wird der Einzelverkehrswert wie folgt ermittelt:

Grundstücksgröße	165 m ²	
Bodenrichtwert	290,00 €/m ²	
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	1,04	
Bodenwert Flurstück 48	49.764,00 €	rd. 49.800,00 €
Gebäudewert		<u>113.000,00 €</u>

Einzelverkehrswert Flurstück 48 rd. **162.800,00 €**

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Einzelverkehrswerte:

Flurstück 46	rd. 2.400,00 €
--------------	----------------

Flurstück 47	rd. 1.800,00 €
--------------	----------------

Flurstück 48	rd. <u>162.800,00 €</u>
--------------	-------------------------

Einzelverkehrswerte gesamt	rd. <u><u>167.000,00 €</u></u>
-----------------------------------	---------------------------------------

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------|--|
| (1) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (2) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 01.01.2022 |
| (3) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |

Anlage 2 – Berechnungen

Hinweis: Die Nutzfläche im Dachgeschoss wurde anhand der Wohnfläche im 2. Obergeschoss, dem darunterliegenden Geschoss, überschlägig geschätzt und anhand von Veröffentlichungen in der Fachliteratur unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Dachschrägen mit 70 % angenommen.

Berechnung der Wohnfläche

1. Obergeschoss

Flur 1	0,90 m	x	3,58 m	=	3,22 m ²
Wohnen	4,72 m	x	4,08 m	=	19,26 m ²
Essen	2,58 m	x	3,58 m	=	9,24 m ²
Flur 2	1,42 m	x	1,93 m	=	2,74 m ²
Küche	2,77 m	x	3,79 m	=	<u>10,50 m²</u>
Wohnfläche 1. Obergeschoss gesamt					<u><u>44,95 m²</u></u>

2. Obergeschoss

Flur	0,90 m	x	3,58 m	=	3,22 m ²
Bad	2,58 m	x	3,53 m	=	9,11 m ²
Schlafen	4,71 m	x	4,05 m	=	19,08 m ²
Abstellraum	1,42 m	x	1,93 m	=	<u>2,74 m²</u>
Wohnfläche 2. Obergeschoss gesamt					<u><u>34,15 m²</u></u>

Berechnung der Nutzfläche

Dachgeschoss	ca. 70 % vom 2. Obergeschoss	<u><u>23,90 m²</u></u>
---------------------	------------------------------	--

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

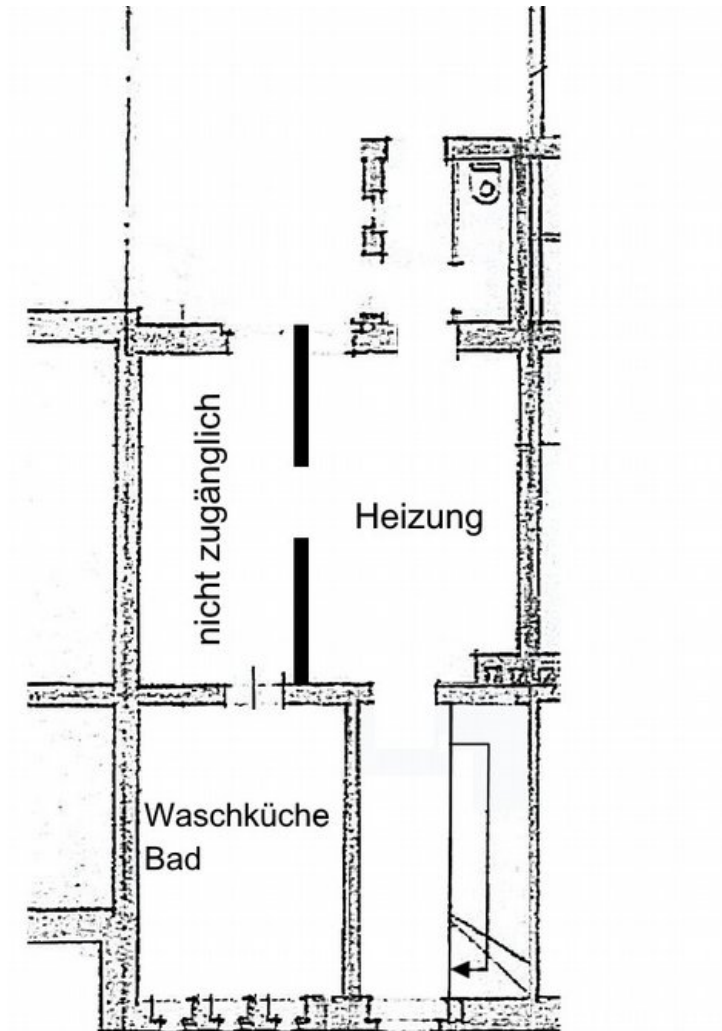
	Wohnfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	44,95 m ²	
2. Obergeschoss	34,15 m ²	
Dachgeschoss	<u> </u>	<u>23,90 m²</u>
	79,10 m ²	23,90 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		<u><u>103,00 m²</u></u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Erdgeschoss	5,16 m	x	8,75 m	=	45,15 m ²
1. Obergeschoss	5,16 m	x	8,75 m	=	45,15 m ²
	+	2,15 m	x	2,30 m	= 4,95 m ²
	+	3,50 m	x	4,50 m	= <u>15,75 m²</u> = 65,85 m ²
2. Obergeschoss	5,16 m	x	8,75 m	=	45,15 m ²
	+	2,15 m	x	2,30 m	= <u>4,95 m²</u> = 50,10 m ²
Dachgeschoss	5,16 m	x	5,75 m	=	<u>29,67 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt					<u>190,76 m²</u>

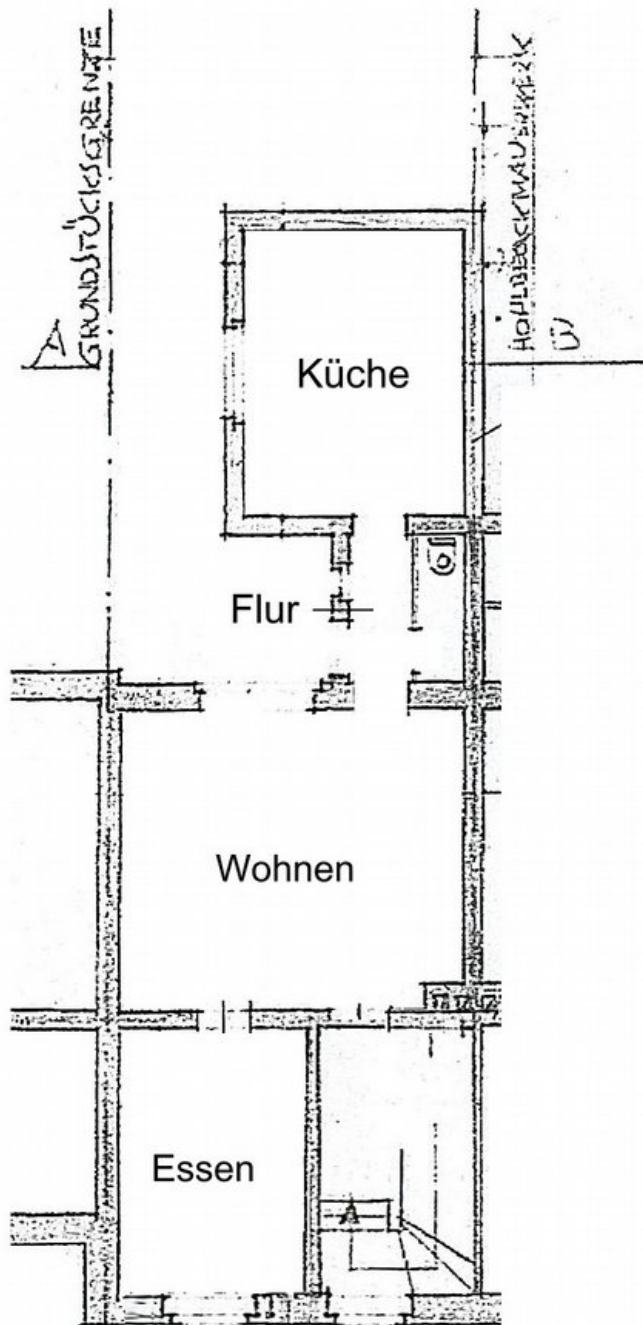
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Erdgeschoss



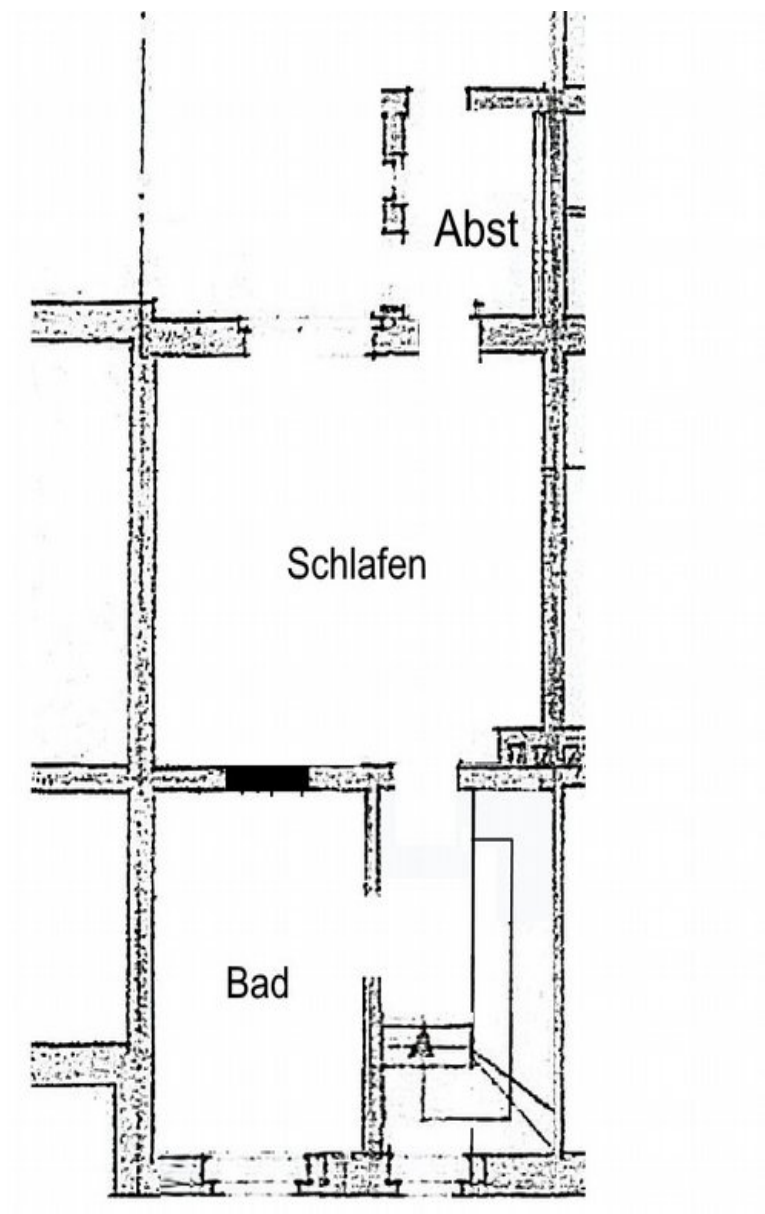
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss



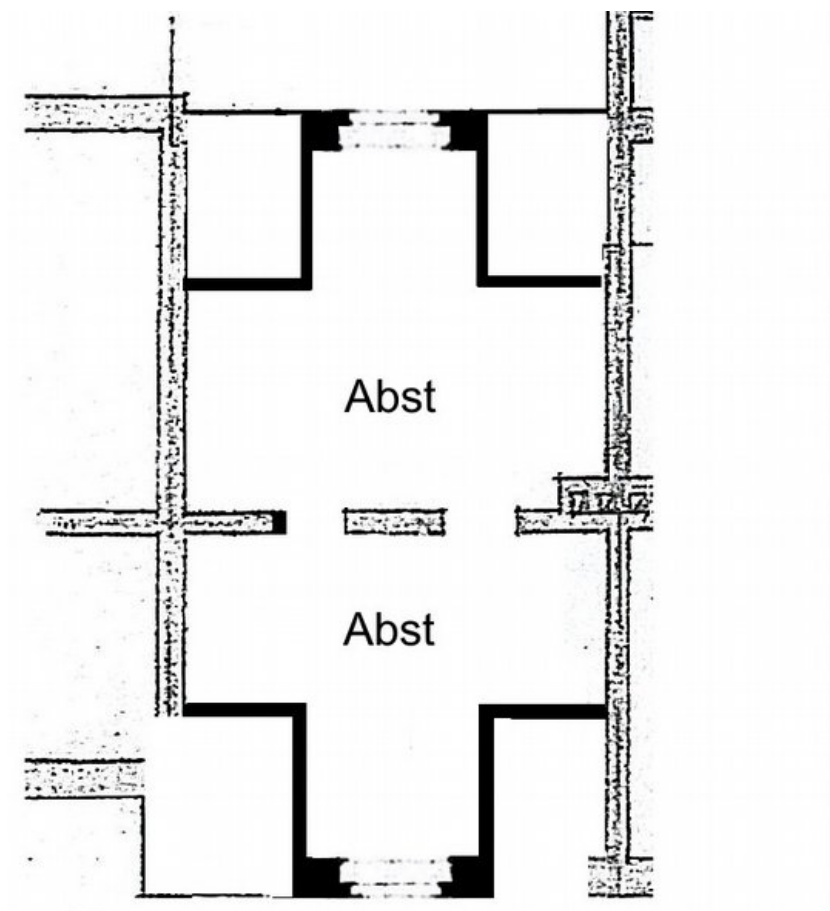
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss



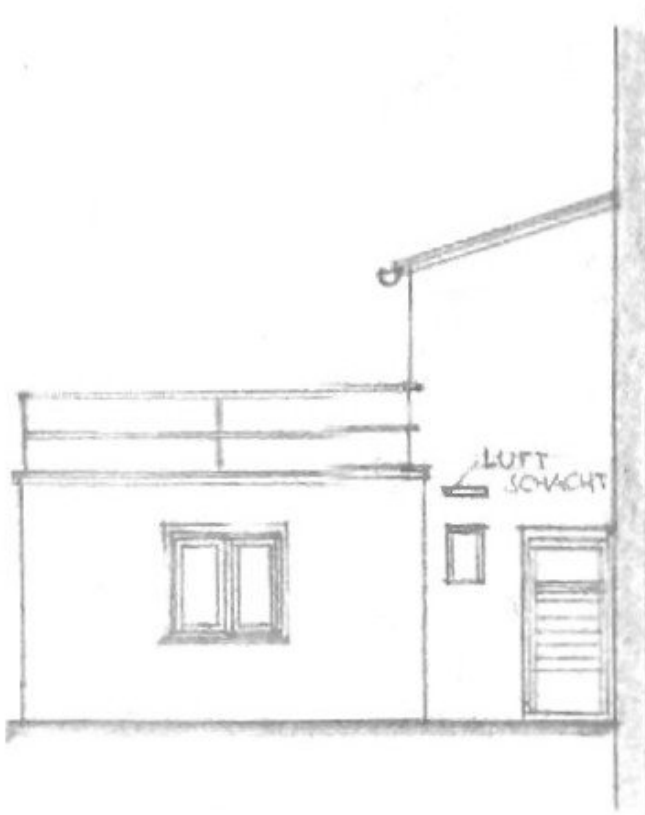
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Ansicht rückseitiger Anbau



Schnitt Anbau

Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Fotos der Innenräume durften während der Ortsbesichtigung nicht angefertigt werden.



Rückseitig gelegene Grundstücksfläche



Rückseitige Fassadenansicht



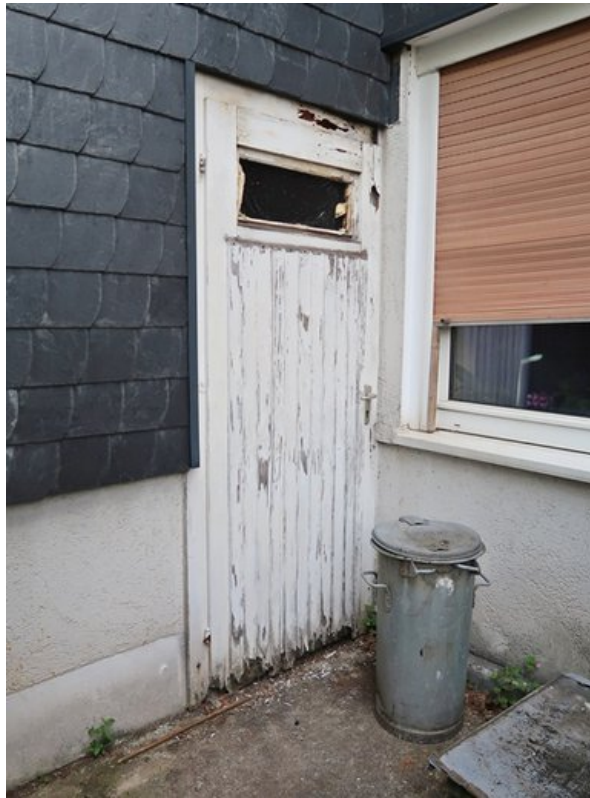
Teilansicht rückseitige Fassadenfläche des Anbaus
mit Feuchteanzeichen und Putzschäden



Seitenansicht rückseitiger Anbau mit Risssschäden



Teilansicht seitliche Fassadenfläche Anbau mit Feuchteanzeichen und großflächigen Putzschäden



Ausgangstür vom Flur im 1. Obergeschoss mit erheblichen Verwitterungsschäden, erneuerungsbedürftig



Rückseitige Fassadenfläche mit Fehlstellen in der Schieferbekleidung