



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

09.01.2026

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
des 94/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 42281 Wuppertal, Klingelholz 60, Gemarkung Barmen, Flur 35, Flurstück 250,
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Spitzboden gelegenen, nicht zu Wohn-
zwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet



Geschäftsnummer: 400 K 62/25
Art der Liegenschaft: Nicht ausgebauter Spitzboden
Verkehrswert: 5.500,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Aufgabenstellung | 3 |
| 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse | 4 |
| 3. Grundlagen des Gutachtens | 5 |
| 4. Grundstücksbeschreibung | 6 |
| 4.1. Lage und Einbindung | 6 |
| 4.2. Eigenschaften | 8 |
| 4.3. Erschließungszustand | 10 |
| 4.4. Rechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 5. Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5.1. Ausführung und Ausstattung | 13 |
| 5.2. Ausstattung | 15 |
| 5.3. Baulicher Erhaltungszustand | 16 |
| 6. Verkehrswertermittlung | 17 |
| 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 17 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 18 |
| 6.3. Ertragswertermittlung | 19 |
| 6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 21 |
| 7. Verkehrswert | 22 |
| 8. Anlagen | 24 |
| Anlage 1 – Literaturverzeichnis | 24 |
| Anlage 2 – Massenberechnungen | 25 |
| Anlage 3 – Bauzeichnungen | 26 |
| Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal | 29 |
| Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung | 30 |
| Anlage 6 – Fotodokumentation | 31 |

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 03.09.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 25752,
94/1.000 Miteigentumsanteil,

Gemarkung Barmen, Flur 35, Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, Klingelholl 60
in 42281 Wuppertal,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Spitzboden gelegenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 14.10.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Nicht ausgebauter Spitzboden

Gemäß Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 25752

94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Barmen, Flur 35, Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, Klingelholl 60
in 42281 Wuppertal,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Spitzboden gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet

Grundstücksfläche gesamt: 286 m²

Bodenwert anteilig: 5.700,00 €

| | | | |
|----------|---------------|------------------------------|----------|
| Baujahr: | nicht bekannt | Übliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| | | Restnutzungsdauer: | 10 Jahre |

Liegenschaftszinssatz: 8,0 %

| | | |
|-------------------------|--------------------|--------------|
| Bewirtschaftungskosten: | Verwaltung: | 420,00 € |
| | Instandhaltung: | rd. 165,00 € |
| | Mietausfallwagnis: | 120,00 € |

| | | | |
|------------------|------------|-------------------|--------------|
| Jahresrohertrag: | 1.200,00 € | Jahresreinertrag: | rd. 500,00 € |
|------------------|------------|-------------------|--------------|

Vorläufiger Ertragswert: 6.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Instandsetzungsbedarf | -500,00 € |
|-----------------------|-----------|

| | | | |
|----------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| Verkehrswert: | 5.500,00 € | Wertermittlungsstichtag: | 14.10.2025 |
|----------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal für 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 12.09.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.09.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 17.09.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
12.09.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 25752
vom 04.09.2025

Teilungserklärung vom 18.02.1997

Berichtigung der Teilungserklärung vom 30.05.1997

Ortsbesichtigung: 14.10.2025

Hinweis: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sämtliche, nicht aus-
gebauten Räume im Spitzboden des Hauses Klingelholl 60, vgl. auch
Anlage 6.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Barmen.

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

Ort und
Einwohnerzahl: Stadt Wuppertal
 ca. 366.000 Einwohner

Lage: Ortsteil Barmen, nordöstlich des Stadtzentrums von Wuppertal.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.

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

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 1 ist ca. 5,5 km, an die Autobahn A 46 ca. 2,5 km entfernt.

Wohn- und
Geschäftslage: Die Straße Klingelholl ist in diesem Bereich eine innerörtliche Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen.

Die umgebende Bebauung besteht aus mehrgeschossigen Wohngebäuden und vereinzelt gewerblicher Nutzung.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Barmen
Flur 35
Flurstück 250

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, weitestgehend rechteckig, regelmäßig

Grundstücksgröße: 286 m²

Topografie: Leichte Hanglage, nach Osten abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

| | |
|------------------------|--|
| Straßenart: | Öffentliche Straßenfläche |
| Straßenausbau: | Die Straße Klingelholl ist vollständig ausgebaut mit Parkmöglichkeiten im Straßenraum. |
| Erschließungsbeiträge: | <p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für die Straße Klingelholl ein Erschließungsbeitrag nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht mehr zu erwarten.</p> |
| Versorgungsleitungen: | Nicht bekannt |
| Grundstücksgrenzen: | Das Gebäude Klingelholl 60 ist an der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze als Teil einer Reihenbebauung grenzständig errichtet. |
| Bodenverhältnisse: | <p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen für das Grundstück Klingelholl 60 zur Zeit nicht bekannt. Ein Verdacht auf Bodenbelastungen liegt vor, vgl. Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p> |

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Teileigentumsgrundbuch von Barmen Blatt 25752

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Baulasten: Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wuppertal sind zu Lasten des Grundstücks Klingelholl 60 keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Das Gebäude Klingelholl 60 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich hier nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung: Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte beim Bauordnungsamt der Stadt Wuppertal beantragt.

Die dort vorliegenden Unterlagen wurden in digitalisierter Form zur Verfügung gestellt. Demnach wurde 1965 eine Baugenehmigung zur Modernisierung des Wohnhauses erteilt.

1996 erfolgte die Bescheinigung der Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Eigentumswohnungen.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 18.02.1997 sind in dem Mehrfamilienhaus Klingelholl 60 8 Wohnungen und 1 nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzungseinheit, bestehend aus drei Räumen im Spitzboden, vorhanden. Zu den Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 8 gehört jeweils ein Kellerraum im Kellergeschoss, zu dem hier zu bewertenden Sondereigentum ist ein Kellerraum nicht zugehörig.

Gemäß Teilungserklärung sind insbesondere zum Sondereigentum u. a. zugehörig:

- Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- die nicht tragenden Zwischenwände;

- der Wandputz und die Wandverkleidungen sämtlicher Wände in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen, auch wenn diese Wände selbst nicht im Sondereigentum stehen;
- Innenfenster, Innentüren und Innentreppen der Sondereigentumsräume;
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen ab.

Die Unterhaltungspflicht der Wohnungseigentümer erstreckt sich auf die Außenseiten der im Bereich des Sondereigentums vorhandenen Fenster sowie die Estriche.

Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.

Protokolle der Eigentümerversammlung: Zur Gutachtenerstellung lagen die Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen vor. Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.07.2025 wurde die Erneuerung der Hauseingangstür beschlossen, diese war zum Stichtag der Wertermittlung noch nicht eingebaut. Die Kosten belaufen sich gemäß vorgenanntem Protokoll auf rd. 6.000,00 €.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.01.2023 lehnen die Miteigentümer den Dachausbau der Einheit-Nr. 9, dem Bewertungsobjekt, jetzt und in Zukunft ab, der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

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, sowie 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.) konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und ein Sondereigentum im Spitzboden des Gebäudes, dem Bewertungsobjekt.

| | |
|---|--|
| Art des Gebäudes: | 4-geschossiges Mehrfamilienhaus Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss Nicht ausgebauter Spitzboden (Bewertungsobjekt) Mansardgiebeldach Unterkellert |
| Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: | 8 Wohnungen 1 Sondereigentumseinheit im Spitzboden, das Bewertungsobjekt |
| Baujahr: | Nicht bekannt |
| Rohbau: | |
| Außenwände: | Massiv, Verputz und Anstrich |
| Innenwände: | Nicht bekannt |
| Geschossdecken: | Decke über Kellergeschoss massiv als Kappendecke, übrige Decken als Holzbalkendecken |

Dach:

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Dachkonstruktion: | Pfettendach |
| Dachform: | Mansardgiebeldach |
| Dacheindeckung: | Betondachpfannen |
| Dachentwässerung: | Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |

Ausbau:

| | |
|--------------|--|
| Treppenhaus: | Hauseingangstür als Holzwerkstoffkonstruktion mit Füllungen aus Ornamentglas Hauseingangsbereich mit ursprünglichem Steinzeugbelag Holzwangentreppe, Belag der Stufen und Podeste teilweise aus Kunststoff, teilweise Oberfläche lackiert Wand- und Deckenflächen mit Verputz und Anstrich Fenster als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung |
|--------------|--|

Kellergeschoss:

| | |
|---------|---|
| Böden: | Zementestrich |
| Wände: | Überwiegend mit Kalkzementputz |
| Decken: | Überwiegend mit Kalkzementputz |
| Türen: | Zu den Abstellkellern als einfache Holzlattenkonstruktion |

5.2. Ausstattung

Das Sondereigentum Nr. 9 liegt im Spitzboden als 4. Obergeschoss.
Es handelt sich um 3 nicht ausgebaute Dachräume, vgl. Anlage 3.
Eine unterseitige Dachdämmung ist bereits vorhanden.

Der Bodenbelag besteht aus einfachen Holzdielen, die Wandflächen sind überwiegend mit einem einfachen Verputz versehen.
Die an der Dachunterseite angebrachte Wärmedämmung ist mit einer Folie versehen.
Als Zugangstüren vom Treppenhaus sind Holzwerkstoff-Füllungstüren vorhanden.
Ein Stromanschluss ist vorhanden, ebenso ein Ausguss, jedoch ohne Wasserzapfstelle.

Die lichte Raumhöhe beträgt unterhalb des Firstbalkens ca. 2,10 m, die Räume sind deshalb für einen Ausbau zu Wohnzwecken nicht geeignet.

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Das zur Ortsbesichtigung zugängliche Gemeinschaftseigentum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Es wurden die folgenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt:

Kellergeschoss

Hinweis: Zu dem zu bewertenden Teileigentum ist ein Kellerraum nicht zugehörig.

Die festgestellten Baumängel bzw. Bauschäden im Kellergeschoss betreffen jedoch das Gemeinschaftseigentum.

Feuchteanzeichen mit Abplatzungen im Bereich der Bodenfläche und an den Wandflächen;

in einigen Räumen befinden sich Sperrmüllablagerungen.

Teileigentum Nr. 9, Bewertungsobjekt:

Dielenboden mit kleineren Fehlstellen

In den Räumen sind Baumaterialien gelagert, hier insbesondere Dachpfannen.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurde in 2023 eine Dachsanierung beschlossen, die zwischenzeitlich bereits durchgeführt wurde.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.07.2025 wurde der Einbau einer neuen Haustür beschlossen, diese war zum Stichtag der Wertermittlung noch nicht montiert.

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 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.

Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist die lichte Raumhöhe in dem zu bewertenden Raum im Spitzboden für eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht ausreichend. Für den zu bewertenden Spitzboden wird deshalb eine Nutzung als Lagerfläche angenommen und, wegen fehlender Marktdaten, hier lediglich das Ertragswertverfahren 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

Der Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal beträgt für den Ortsteil Barmen im Bereich des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025

215,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|---------------------------|---------------|
| Nutzungsart | – Mischgebiet |
| Geschosszahl | – II-V |
| Geschossflächenzahl | – 1,1 |
| Erschließungsbeitragsfrei | |

Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück stimmt weitestgehend mit den Merkmalen des Richtwertgrundstücks überein:

| | |
|-------------------|---|
| Grundstücksfläche | 286 m ² |
| Bodenrichtwert | 215,00 €/m ² |
| Bodenwert | 61.490,00 € rd. <u>61.000,00 €</u> |

Der Bodenwertanteil wird anhand der Miteigentumsanteile ermittelt:

| | |
|---------------------------|---|
| Bodenwert | 61.000,00 € |
| Miteigentumsanteil | 94 / 1.000 |
| Bodenwert anteilig | 5.734,00 € rd. <u>5.700,00 €</u> |

6.3. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ausgeführt, ist das Verfahren zur Ertragswertermittlung vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften geeignet, die zur Erzielung von Erträgen dienen.

Der Wert der baulichen Anlage wird dabei auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen, der Reinertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag erfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Ermittlung des Rohertrages

Zur Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen. Es wird eine Nutzung als Lager- bzw. Abstellraum angenommen. Die Nutzfläche wurde mit 40 m² ermittelt. Die erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der ungünstigen Lage im Spitzboden als 4. Obergeschoss mit 2,50 €/m² Nutzfläche, monatlich 100,00 € angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 420,00 € jährlich angenommen.
Hinweis: Gemäß den vorliegenden Hausgeldabrechnungen werden für das zu bewertende Sondereigentum die Verwaltungskosten in gleicher Höhe wie für die Wohnungen im Gebäude abgerechnet.
- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses, hier für Nutzfläche, mit 4,14 €/m² angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird aufgrund der angenommenen Nutzung unter Berücksichtigung des Risikos von Leerstandszeiten mit 10 % der Nettomieteinnahmen angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Für die hier angenommene Nutzung, nicht ausgebaute Spitzboden als Lagerfläche, stehen Marktdaten nicht zu Verfügung.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der zukünftigen Renditeerwartung und damit von der langfristigen Vermietungsfähigkeit. Der Kreis der Mietinteressenten ist hier stark eingeschränkt, es besteht ein nicht unerhebliches Risiko von längeren Leerstandszeiten. Der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 8,0 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 80 Jahre, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Ausbauzustands auf 10 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

| | | | |
|---|---|-----------------|------------------------------|
| Rohertrag | Nutzfläche SB rd. 40 m ² x 2,50 €/m ² | 100,00 € | |
| | | gesamt per anno | 1.200,00 € |
| Verwaltungskosten | 420,00 € per anno | | |
| Instandhaltungsaufwand | 165,60 € per anno | | |
| Mietausfallwagnis | 10% der Nettomieteinnahmen | | <u>-705,60 €</u> |
| Reinertrag | | | 494,40 € |
| Verzinsung des Bodenwertes | | | |
| | Anteiliger Bodenwert | 5.700,00 € | |
| | Liegenschaftszinssatz | 8,0% | <u>-456,00 €</u> |
| Ertrag der baulichen Anlagen | | | 38,40 € |
| Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 10 Jahren | 8,0% 6,710 | | |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | 257,66 € |
| zzgl. Bodenwert | | | <u>5.700,00 €</u> |
| Vorläufiger Ertragswert | | 5.957,66 € | rd. <u><u>6.000,00 €</u></u> |

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. sind in dem Dielenboden der Räume kleinere Fehlstellen vorhanden, vgl. auch Anlage 6, dazu wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von **500,00 €** vorgenommen.

Gemäß der Hausgeldabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 betragen die laufenden Kosten für das zu bewertende Teileigentum in diesem Zeitraum rd. 1.420,00 €, rd. 118,50 € monatlich.
Hinweis: Anteilige Kosten für Wasser, Müllgebühren etc. sind anteilig für das zu bewertende Teileigentum nicht zu entrichten.

Die Erhaltungsrücklage ist zum 31.12.2024 durch den Wohnungseigentumsverwalter mit einem Soll-Betrag in Höhe von rd. 14.500,00 € angegeben, die Summe der tatsächlich verfügbaren Geldmittel betrug zum 31.12.2024 rd. 11.500,00 € für die gesamte Eigentümergemeinschaft.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten, hier insbesondere der geringen lichten Raumhöhe, sowie aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung ist ein Ausbau der Räumlichkeiten mit Nutzungsänderung zu Wohnzwecken nicht möglich.

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. ausgeführt liegen für die hier angenommene Nutzung, Spitzboden als Lagerfläche, keine Marktdaten vor, es wurde deshalb lediglich das Ertragswertverfahren aufgrund der erzielbaren Miete und eines entsprechenden ideellen Bodenwertanteils durchgeführt.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Ertragswert sind die besonderen spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

| | |
|---|---|
| Vorläufiger Ertragswert | rd. 6.000,00 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| Instandsetzungsbedarf | <u>-500,00 €</u> |
| Verkehrswert | 5.500,00 € rd. <u>5.500,00 €</u> |

Der aus dem Ertragswert ermittelte Verkehrswert für den 94/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

Klingelholl 60 in 42281 Wuppertal

| | | | |
|--|----------------------|-------------|-------------------|
| Teileigentumsgrundbuch: Blatt 25752 | Gemarkung: Barmen | Flur: 35 | Flurstück: 250 |
|--|----------------------|-------------|-------------------|

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Spitzboden gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet,

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2025 geschätzt auf rd.

5.500,00 €

in Worten: Fünftausendfünfhundert 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, 09.01.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

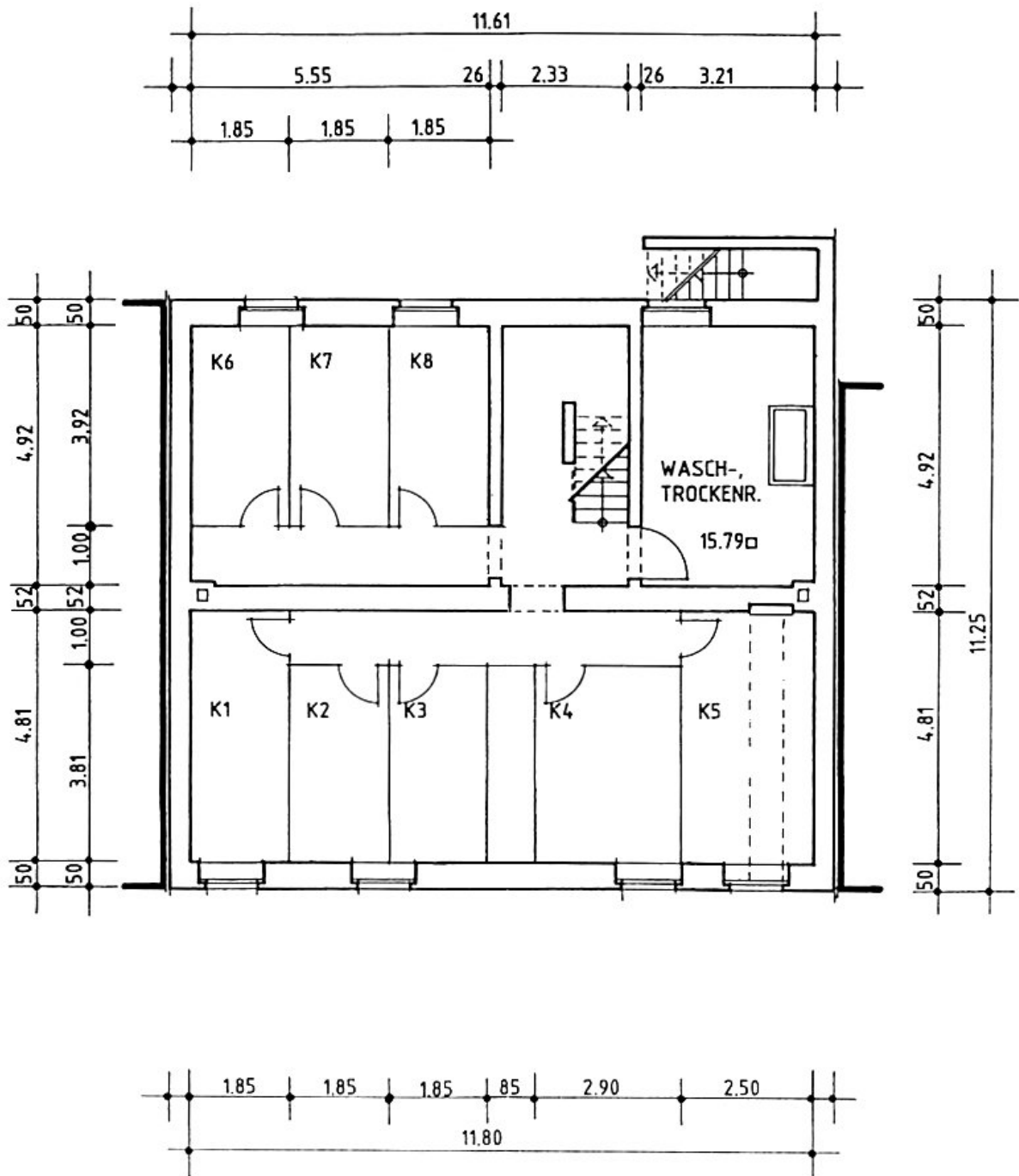
Anlage 1 – Literaturverzeichnis

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

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

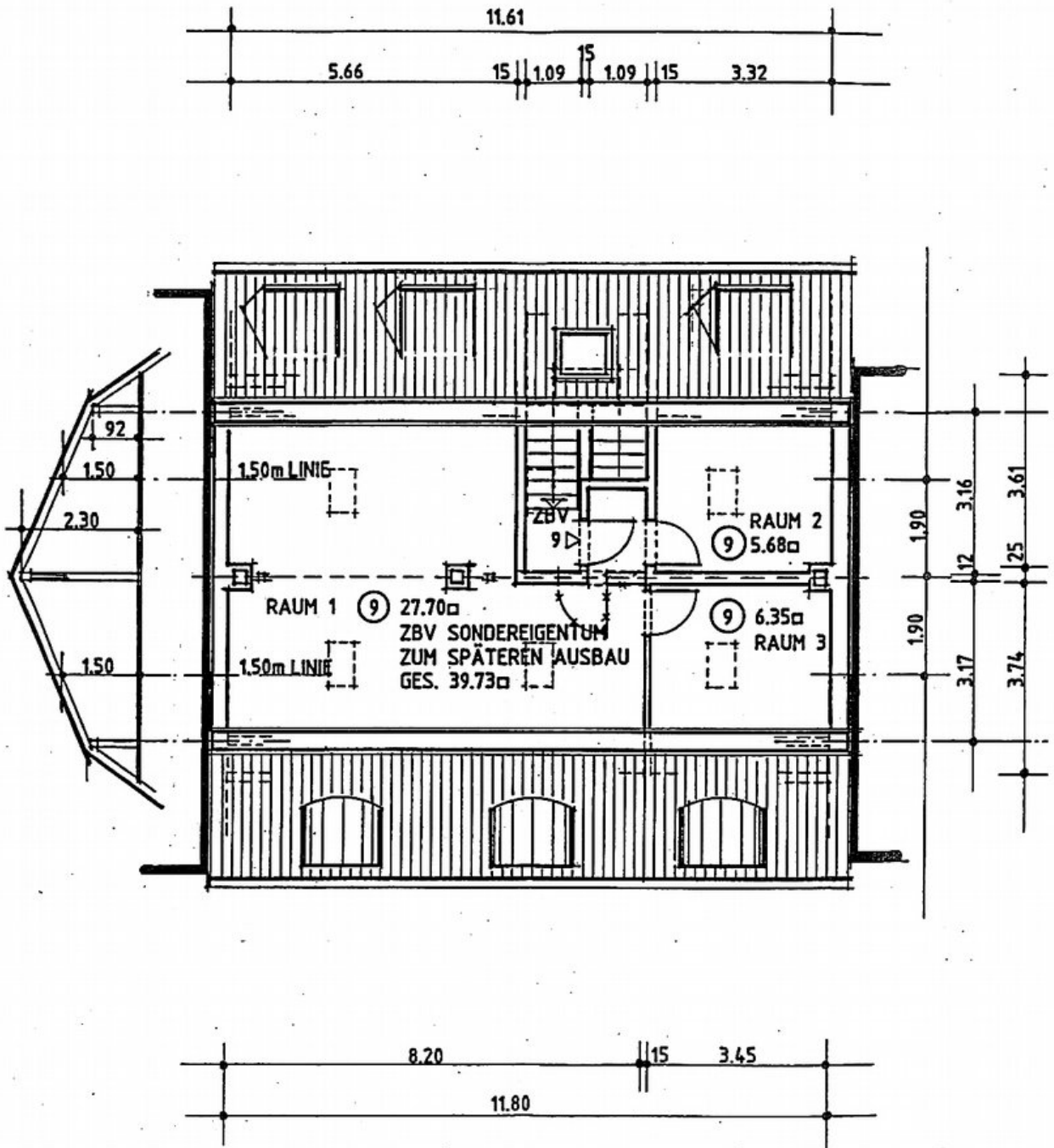
Ein Kellerraum ist zu dem zu bewertenden Teileigentum nicht zugehörig, im Kellergeschoss befinden sich jedoch Gemeinschaftsräume.



Zeichnung ohne Maßstab

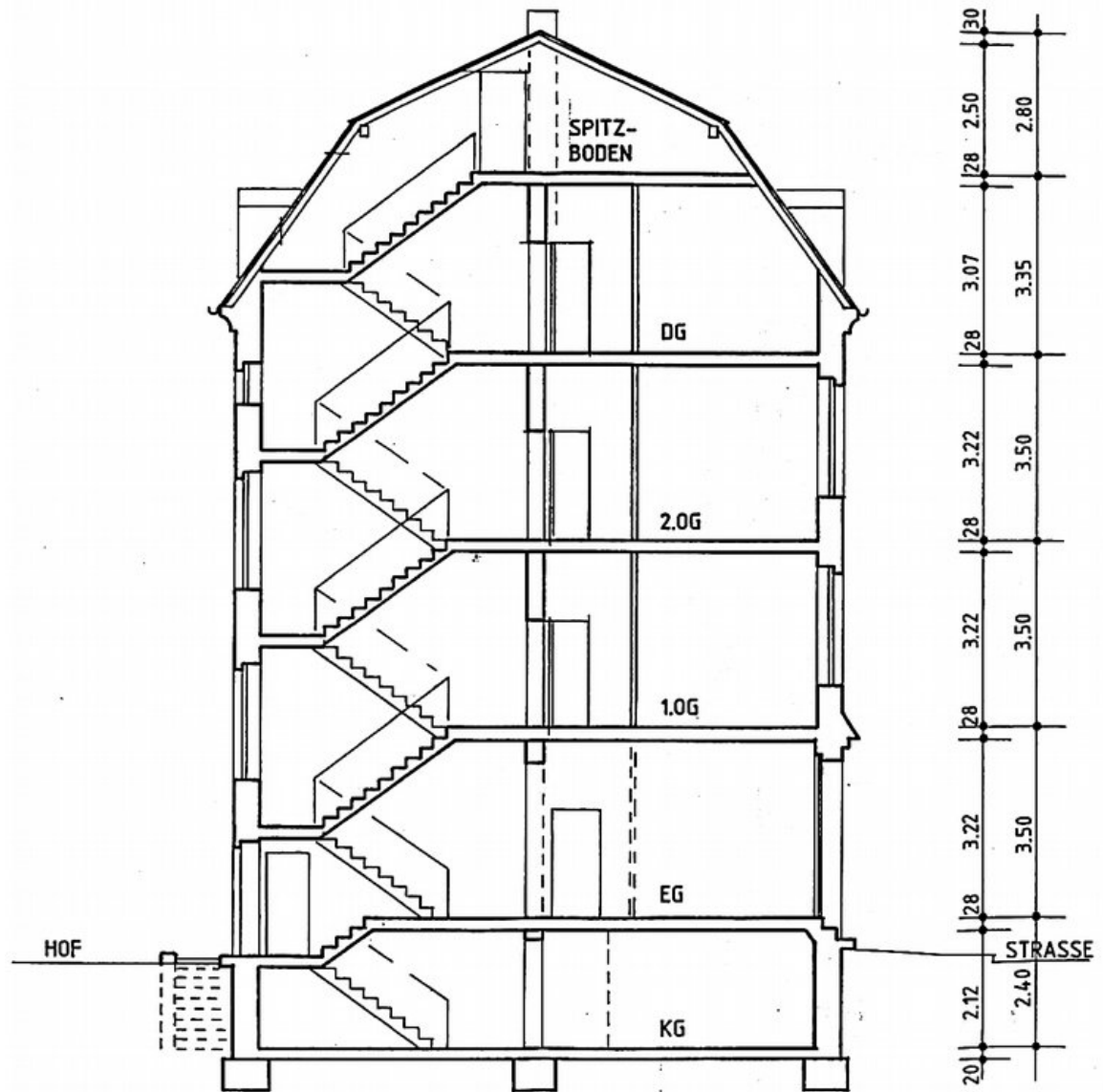
Grundriss Spitzboden

Der Vorflur vom Treppenhaus zum Raum 2 ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation



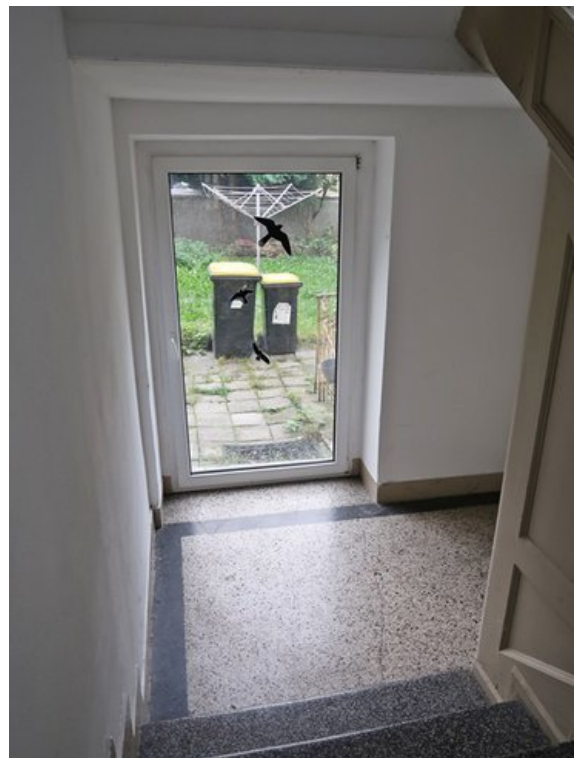
Teilansicht rückseitige Fassadenfläche



Teilansicht rückseitige Fassadenfläche



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Ausgangstür zum Hof



Treppenhaus



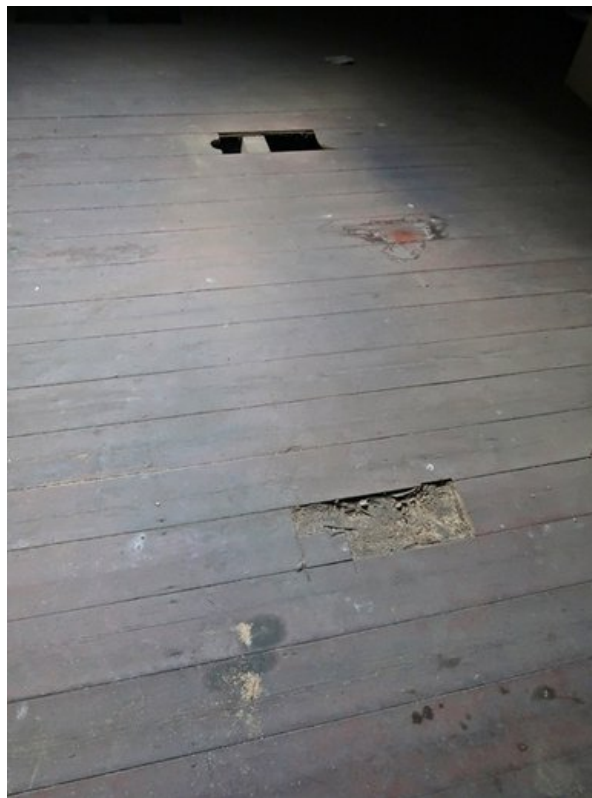
Treppenhaus Dachgeschoss



Teileigentum Nr. 9: Raum 1 Spitzboden



Raum 1



Schadstellen Dielenboden



Fehlender Bodenbelag



Fehlender Bodenbelag



Ausguss, eine Wasserzapfstelle
ist nicht vorhanden



Zugangstür vom Treppenhaus, im Bildhintergrund die Zugangstür zu Raum 2



Raum 2



Raum 3



Teilansicht Raum 3



Treppenhaus Spitzboden