



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

26.01.2026

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

**für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage
und einer Doppelgarage
bebaute Grundstück Damaschkeweg 94 in 42113 Wuppertal**



Geschäftsnummer: 400 K 66/25

Art der Liegenschaft: Freistehendes Zweifamilienhaus mit
einer Einzel- und einer Doppelgarage

Verkehrswert, lastenfrei: 568.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	18
6. Verkehrswertermittlung	19
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2. Bodenwertermittlung	20
6.3. Vergleichswertermittlung	21
6.4. Sachwertermittlung	23
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7. Verkehrswert, lastenfrei	26
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	28
9. Anlagen	30
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	30
Anlage 2 – Massenberechnungen	31
Anlage 3 – Bauzeichnungen	34
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	39
Anlage 5 – Fotodokumentation	40

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 18.08.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Elberfeld Blatt 19087
Gemarkung Elberfeld, Flur 446, Flurstück 155, Gebäude- und Freifläche,
Damaschkeweg 94, 42113 Wuppertal,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 13.11.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Freistehendes Zweifamilienhaus, Einzelgarage, Doppelgarage

Grundstücksfläche: 678 m² Bodenwert: 185.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche	Wohnflächen gesamt
Wohnen	1	2. Untergeschoss 1. Untergeschoss	41 m ² 62 m ²	103 m ²
Wohnen	2	Erdgeschoss Dachgeschoss	115 m ² 104 m ²	219 m ²
Gesamt				322 m ²

Baujahr: ca. 1980 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: 588.000,00 € Vorläufiger Vergleichswert: 573.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf Balkon -5.000,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: 568.000,00 € Wertermittlungstichtag: 13.11.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit –
Recht zur Unterhaltung von Rohrleitungen und Gräben -250,00 €

Lfd. Nr. 2 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit –
Wasserrohrleitungsrecht Recht zur Unterhaltung von Rohrleitungen und Gräben -2.300,00 €

Lfd. Nr. 7 – Aufschiebend bedingte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) -132.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 20.08.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.08.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 20.08.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 20.08.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom
30.04.2025

Ortsbesichtigungen: 28.10.2025 und 13.11.2025

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Uellendahl-Katernberg.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wuppertal ca. 366.000 Einwohner
---------------------------	--

Lage:	Ortsteil Uellendahl-Katernberg, nordöstlich des Stadtzentrums von Wuppertal.
-------	--

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,0 km.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist ca. 3,0 km entfernt.

Der Bahnhof von Wuppertal-Steinbeck mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist ca. 3,0 km entfernt.

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

Wohn- und Geschäftslage:	Der Damaschkeweg ist eine innerörtliche Erschließungsstraße als Privatstraße, teilweise mit einspuriger Verkehrsführung.
-----------------------------	--

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus 2-geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

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

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 446
Flurstück 155

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, weitestgehend regelmäßig

Grundstücksgröße: 678 m²

Topografie: Hanglage, nach Südwesten zum Damaschkeweg stark abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Damaschkeweg als Privatstraße Erschließung und Zuwegung durch Baulast gesichert
Straßenausbau:	Befestigte Fahrbahnfläche, überwiegend einspurige Verkehrsführung
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, stellt die Privatstraße Damaschkeweg derzeit keine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des BauGB dar. Sollte die Privatstraße in Zukunft nach den Vorgaben der Stadt endgültig programmgemäß ausgebaut werden und den Status einer öffentlichen Erschließungsanlage erhalten, so sind, sofern die Stadt den Ausbau selbst vornimmt, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB in Verbindung mit der dann geltenden Satzung über die Erschließung und die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Wuppertal zu zahlen.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
Grundstücksgrenzen:	Die zugehörige Einzelgarage ist an der westlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbebaut.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Wuppertal für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Grundbuch von Elberfeld Blatt 19087

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II
Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Unterhaltung von Rohrleitungen und Gräben – für die Siedlungs- und Gartenbaugenossenschaft „Gute Hoffnung“ e.G. in Wuppertal

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wasserrohrleitungsrecht in Verbindung mit einem Betretungsrecht und einer Bebauungsbeschränkung – für die Wuppertaler Stadtwerke AG, Wuppertal.

Lfd. Nr. 6

Das Recht steht nach Angabe des Amtsgericht Wuppertal zur Löschung an.

Lfd. Nr. 7

Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB verbunden mit einem Mitbenutzungsrecht)

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ist eine Baulast, Zufahrt/Zugang, eingetragen. Demnach dient die Baulast der Sicherung einer Zufahrt mit der Verpflichtung für den jeweiligen Grundstückseigentümer der belasteten Fläche, dass auf den belasteten Flächen eine Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 BauONW von den begünstigten Flurstücken zu öffentlichen Verkehrsfläche weiterhin unterhalten und benutzt wird. Die Benutzbarkeit ist durch dauernde Freihaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen zu gewährleisten, sodass über die genannte Zufahrt der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist sowie der den begünstigten Grundstücken dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung sind für die Benutzung der Zuwegung/Zufahrt Beiträge für die Kosten zur Verkehrssicherung, zur Reinigung und zum Winterdienst sowie zur Instandhaltung durch die Begünstigten der Baulast zu zahlen. Über die Höhe der Kosten konnten keine Angaben gemacht werden.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, 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 dort vorliegenden Unterlagen wurden in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.
Demnach wurde 1979 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses und 3 angebauten Garagen erteilt, außerdem der Einbau einer Ölheizung und eines 12.000-Liter-Tanks.
1980 erfolgte die Schlussabnahme.

Hinweis: In der Örtlichkeit ist ein Zweifamilienhaus mit zwei getrennt zugänglichen Wohnungen vorhanden. Die beiden Wohnungen entsprechen weitestgehend der Darstellung in den Bauzeichnungen zur Baugenehmigung, vergleiche Anlage 3.

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 Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus, bestehend aus 2. und 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, jeweils mit eigenem Zugang, ein gemeinsames Treppenhaus ist nicht vorhanden.

Art des Gebäudes:	3- bis 4-geschossiges freistehendes Zweifamilienhaus Mansarddach Ausgebautes Dachgeschoss Unterkellert, wegen Hanglage Keller teilweise als Wohnraum mit natürlicher Belichtung
-------------------	--

Baujahr:	Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1980
----------	---

Rohbau:

Außenwände:	Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes massiv, Fassaden mit Verputz und Anstrich
-------------	---

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

Geschossdecken:	Gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung Stahlbeton
-----------------	---

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach
-------------------	---

Dachform: Mansarddach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Ausbau:

Wohnung 1: Maisonette-Wohnung im 2. und 1. Untergeschoss, wegen der Hanglage des Grundstücks ausreichend natürlich belichtet.

Eigener Zugang über Außentür von der Einfahrt zur Einzelgarage im 2. Untergeschoss:

2. Untergeschoss: Diele, Schlafrum, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschafts-/Abstellraum

Böden: Alle Räume mit Fliesenbelag

Wände: Bad und Gäste-WC umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend mit Verputz und Anstrich, im Eingangsbereich mit Strukturputz

Decken: Verputz und Anstrich

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Bad und Schlafrum mit Rollläden, elektrisch betrieben

Türen: Wohnungseingangstür als Außentür als ursprüngliche Stahl-tür, 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, großflächige Füllungen aus Ornamentglas
Zum Bad als Ganzglas-Türelement, ansonsten Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

1. Untergeschoss: Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon, Küche, Abstellraum

Böden: Alle Räume mit Fliesenbelag

Wände: Überwiegend mit Verputz und Anstrich

Decken: Überwiegend mit Verputz und Anstrich

Fenster: Küche mit Kunststoffrahmenfenster und Isolierverglasung, Rollläden, übrige Fenster als ursprüngliche Holzrahmenfenster mit 2-fach Verglasung, Zugang zur Terrasse über Hebeschiebetürelement, Rollläden

Türen: Zur Küche als Ganzglas-Schiebetür, zum Abstellraum als Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:	
Heizung:	Über Wärmepumpe Fußbodenheizung
Elektro:	Ausstattung überwiegend gemäß Baujahr
Sanitär:	Gäste-WC mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken ohne Warmwasserversorgung Bad mit bodengleicher Dusche, 2 Waschtischen, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
Treppe:	Treppenlauf massiv, Fliesenbelag
Wohnung 2:	Maisonette-Wohnung im Erd- und Obergeschoss Zugang über Treppenlauf und Zuwegung an der östlichen Gebäudeseite
Erdgeschoss:	Diele, Garderobe, Gäste-WC, Wohnraum mit Kaminplatz, Essplatz, Küche, Büro, Balkon und Terrasse, Zugang zur rückseitig gelegenen Gartenfläche
Böden:	Büro mit Textilbelag, übrige Räume mit Fliesenbelag
Wände:	Gäste-WC umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag Kaminplatz an einer Wand mit Bekleidung aus Bruchsteinen, eine Wand mit Holzbekleidung Essplatz teilweise mit Strukturputz, teilweise mit Holzbekleidung Übrige Wandflächen überwiegend mit Glasfaser und Anstrich, im Wohnraum umlaufend raumhoch mit Einbauschränken
Decken:	Gäste-WC und Büro mit Paneelbekleidung und Einbauleuchten, übrige Deckenflächen teilweise mit Verputz und Anstrich, überwiegend mit Glasfaser, in der Küche und im Wohnraum mit Einbauleuchten
Fenster:	Überwiegend mit Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise als 3-Fach-Verglasung, Kaminplatz mit Holzrahmenfenster und Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden, teilweise elektrisch betrieben
Türen:	Hauseingangstür als Füllungstür mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, großflächige Glasfüllungen mit Sprossenverglasung Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Obergeschoss:	2 Schlafräume, Saunaraum, 2 Bäder, 3 Flure, Abstell-/Hobbyraum, Loggia

Böden:	Bäder mit Fliesenbelag, übrige Räume überwiegend mit Textilbelag
Wände:	Bäder umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert bzw. verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend mit Paneelbekleidung, in einem der Bäder mit Einbauleuchten
Fenster:	Schlafräume mit Holzrahmenfenstern und Isolierverglasung, ansonsten Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Über Wärmepumpe Fußbodenheizung
Elektro:	Einfache Ausstattung überwiegend gemäß Baujahr
Sanitär:	Gäste-WC Erdgeschoss mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken, ohne Warmwasserversorgung Bad 1 Obergeschoss mit freistehender Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Bidet, 2 Waschtischen, Einbauduschtasse Bad 2 mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch, Einbauduschtasse mit hohem Einstieg, Waschmaschinenanschluss
Treppe:	Holzwangentreppe mit Textilbelag
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Kaminplatz mit offenem Kamin Wohnraum mit Kamin mit geschlossener Brennkammer Saunaraum Obergeschoss mit Sauna für 4 Personen
Besondere Bauteile:	Balkon 1. Untergeschoss Dachterrasse Einzelgarage Dachterrasse auf der Doppelgarage 2-geschossige Dachgaube im Erd- und Obergeschoss

Nebengebäude:

Doppelgarage in massiver Bauweise
Flachdach, Nutzung als Dachterrasse für Wohnung 1
Elektrisch betriebene Toranlage

Einzelgarage in massiver Bauweise
Flachdach als Dachterrasse, Zugang vom Trockenraum
1. Untergeschoss
Schwingtor aus Stahlblech

Gartenpavillon, mehreckig
Fensterflächen mit Sprossenverglasung
Dacheindeckung mit Bitumenschindeln

Außenanlagen:

Garagenzufahrten mit Betonsteinpflaster befestigt
Zuwegung zur Wohnung 2 über Außentreppe, teilweise mit
Stufen aus Palisaden, teilweise mit Blockstufen, Wegeflä-
chen dazwischen mit Klinkerpflaster
Terrasse rückseitige Grundstücksfläche ebenfalls mit Klin-
kerpflaster befestigt, unbebaute und unbefestigte Flächen
mit Rasenbewuchs, Pflanzbeete mit Stauden- und Gehölz-
bepflanzungen

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.

Nach den Auskünften und Feststellungen zu den Ortsbesichtigungen wurden Modernisierungen bisher wie folgt vorgenommen:

2023

Erneuerung Ausstattung Bad Wohnung 1

Erneuerung Fenster Bad

2022

Erneuerung der Wärmepumpe zur Beheizung des gesamten Gebäudes

Die in der Wohnung 2 durchgeführten Modernisierungen liegen bereits länger zurück und haben deshalb auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

Zu den Ortsbesichtigungen wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Fenster

Noch aus dem Baujahr vorhandene Holzrahmenfenster mit Verwitterungsschäden

2. Untergeschoss

Zugangstür zur Doppelgarage mit Korrosionsschäden an Türblatt und Stahlzarge, umliegende Wandflächen mit Feuchteanzeichen und Putzabplatzungen, messbare Feuchtigkeit vorhanden.

Balkon

Verfärbungen und Abplatzungen an der Balkonbrüstung Erdgeschoss

Erhebliche Durchfeuchtungsschäden an der Unterseite des Balkons 1. Untergeschoss

Fassade

Verfärbungen der Fassadenfläche oberhalb der Einzelgarage

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 freistehendes Zweifamilienhaus. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb 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 01.01.2025 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **290,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	–	500 m²
Geschosszahl	–	I-II
erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Fläche von 500 m² angegeben, das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 678 m². Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat dazu Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, die nachfolgend zur Anwendung kommen:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße	678 m²
Bodenrichtwert	290,00 €/m²
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	0,94
Bodenwert	184.822,80 € rd. <u>185.000,00 €</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 für freistehende Einfamilienhäuser in Höhe von 2.650,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: 150 m²
- Ausstattung: mittel
- Keller vorhanden
- Grundstücksgröße: 750 m²
- Mietsituation: unvermietet
- Garagen oder Nebengebäude sind im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

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 ein Einfamilienhaus, bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung des abweichenden Gebäudetyps sind nicht ausgewiesen. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass hier kein gemeinsames Treppenhaus vorhanden ist, beide Wohnungen verfügen über einen separaten Zugang. Zur Berücksichtigung des abweichenden Gebäudetyps, Zweifamilienhaus statt Einfamilienhaus, wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen, Umrechnungsfaktor 0,90.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1975 angegeben, gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das zu bewertende Wohnhaus ca. 1980 errichtet. Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 1,03 angenommen.

Das typische Vergleichsobjekt hat eine zugehörige Grundstücksfläche von 750 m², zum Bewertungsobjekt ist eine Grundstücksfläche von 678 m² zugehörig. Zur Berücksichtigung der abweichenden Grundstücksgröße wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 0,98 angenommen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 150 m² angegeben. Das zu bewertende Wohnhaus hat eine Wohnfläche von rd. 323 m². Umrechnungsfaktoren sind lediglich bis zu einer Wohnfläche von 250 m² ausgewiesen. Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird der Umrechnungsfaktor für die abweichende Wohnfläche geschätzt auf 0,65.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben. Das zu bewertende Zweifamilienhaus hat einen leicht überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard, Wohnung im Ober-/Dachgeschoss mit zwei Kaminen, einer davon mit geschlossener Brennkammer, Sauna im Obergeschoss, ein Bad Dachgeschoss mit überdurchschnittlicher Ausstattung, zusätzliches Duschbad Dachgeschoss. Dafür wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % vorgenommen, Umrechnungsfaktor 1,10.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist zudem eine Doppelgarage und eine Einzelgarage vorhanden. Zur Berücksichtigung wird für die Einzelgarage ein Zuschlag in Höhe von 5.000,00 €, für die Doppelgarage ein Zuschlag in Höhe von 10.000,00 € vorgenommen.

Zusätzlich ist ein mehreckiger Gartenpavillon vorhanden, dafür erfolgt ein weiterer Zuschlag in Höhe von 2.000,00 €.

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

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd.	323 m ²
Immobilienrichtwert		2.650,00 €/m ²

Umrechnungsfaktoren zur Anpassung:

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	0,90
Baujahr	ca. 1980	1,03
Grundstücksgröße	678 m ²	0,98
Wohnfläche	rd. 323 m ²	0,65
Ausstattung	leicht überdurchschnittlich	1,10
		1.721,30 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert	555.981,38 €
----------------------------	--------------

Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt:

Einzelgarage	5.000,00 €
Doppelgarage	10.000,00 €
Gartenpavillon	<u>2.000,00 €</u>

Vorläufiger Vergleichswert	572.981,38 € rd. <u>573.000,00 €</u>
-----------------------------------	---

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.

Zusätzlich werden die besonderen Bauteile erfasst, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1980 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Modernisierungen auf 40 Jahre geschätzt.

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

Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche	507 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 1.11/1.31:		
Ausstattung: Gebäudestandardkennzahl 2,9	890,00 €/m ²	
Baupreisindex	1,896	
Herstellungswert		855.532,08 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 40 Jahre	0,5	
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag		427.766,04 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+ 21.388,30 €
Bodenwert		+ <u>185.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	634.154,34 €	rd. <u><u>634.000,00 €</u></u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Marktanpassungsfaktors auf die am Wertermittlungstichtag 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht, die nachfolgend zur Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes herangezogen werden. Demnach wurde bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 550.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,98, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 600.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,96 ermittelt. Für die folgende Sachwertermittlung wird der Marktanpassungsfaktor geschätzt auf 0,95.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung besonderer Merkmale ausgewiesen, die nachfolgend ebenfalls zur Anwendung kommen.

Für die auf dem Grundstück zusätzlich vorhandenen Nebengebäude, Einzelgarage, Doppelgarage und Gartenhaus, erfolgt ein Zuschlag zum Zeitwert gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.3..

Vorläufiger Sachwert	634.000,00 €		
Sachwertfaktor	0,95		
Umrechnungskoeffizienten:			
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,95	
Lage	einfach-mittel	0,95	
Ausstattungsstandard	leicht gehoben	1,05	
Angepasster Sachwertfaktor	0,90	570.754,54 €	
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt:			
Einzelgarage		5.000,00 €	
Doppelgarage		10.000,00 €	
Gartenpavillon		<u>2.000,00 €</u>	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	587.754,54 €	rd. <u><u>588.000,00 €</u></u>	

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. sind an und in dem Zweifamilienhaus kleinere Baumängel bzw. Bauschäden vorhanden:

Die Feuchteschäden im 2. Untergeschoss sind bei beiden Wertermittlungsverfahren bereits im Rahmen der Alterswertminderung bzw. bei Ansatz des Baujahres ausreichend berücksichtigt worden, eine zusätzliche Wertminderung erfolgt deshalb nicht.

Die Ursache für die erheblichen Durchfeuchtungsschäden an der Unterseite des Balkons im 1. Untergeschoss konnten zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Nach sachverständiger Einschätzung ist eine kurzfristige Instandsetzung erforderlich, unter Berücksichtigung der Größe des Balkons wird dafür eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**

vorgenommen, das entspricht rd. 350,00 €/m² Grundfläche des Balkons.

Zudem sind gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. Verfärbungen an der Fassadenfläche vorhanden, diese sind ebenfalls bereits im Rahmen der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz des Baujahres entsprechend berücksichtigt.

Die Ausstattung des Wohnhauses entspricht weitestgehend dem Baujahr, hier insbesondere die Elektroinstallationen, das Gäste-WC im 2. Untergeschoss sowie Gäste-WC und Bäder der Wohnung 2 im Erd- und Dachgeschoss. Der Modernisierungszustand wurde ebenfalls bei den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz des Baujahres berücksichtigt.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.3. handelt es sich bei dem Damaschkeweg um eine Privatstraße und keine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des Baugesetzbuches, Erschließungsbeiträge wurden deshalb bisher nicht entrichtet. Da die ausgewiesenen Bodenrichtwerte und auch der Immobilienrichtwert jeweils für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke abgeleitet werden, sind die noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück zu berücksichtigen. Nach Auskunft der Stadt Wuppertal sind Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit der geltenden Satzung über die Erschließung und Erhebung des Erschließungsbeitrags in der Stadt Wuppertal nur dann zu zahlen, wenn die Stadt den Ausbau selbst vornimmt. Aufgrund der erheblichen Unwägbarkeiten hinsichtlich der möglichen Erhebung eines Erschließungsbeitrags bleibt eine mögliche Erschließungsbeitragspflicht unberücksichtigt.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. ist zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eine Baulast zur Sicherung einer Zufahrt eingetragen. Durch diese Baulast ist die Grundstückerschließung gesichert, eine Wertbeeinflussung ist damit nicht verbunden. Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung sind für die Benutzung der Zuwegung jedoch Beiträge für die Kosten zur Verkehrssicherung zur Reinigung und zum Winterdienst sowie zur Instandhaltung zu zahlen, über die Höhe der Kosten war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt. Auch hier erfolgt keine zusätzliche Wertanpassung, da für öffentliche Straßenflächen ähnliche Abgaben erhoben werden.

7. Verkehrswert, lastenfrei

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.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 573.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 588.000,00 €.

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, die jedoch lediglich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet wurden. Die Marktanpassung konnte auf dieser Grundlage lediglich geschätzt werden.

Als weiteres Verfahren wurde zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt, die insbesondere die lagetypischen Merkmale berücksichtigen. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Vergleichswert.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen sind außerdem die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.5. zu berücksichtigen:

Vorläufiger Vergleichswert	573.000,00 €
----------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf Balkon	<u>-5.000,00 €</u>
------------------------------	--------------------

Verkehrswert, lastenfrei	568.000,00 €	rd. <u>568.000,00 €</u>
---------------------------------	--------------	--------------------------------

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus sowie einer Einzel- und einer Doppelgarage bebaute Grundstück

Damaschkeweg 94, 42113 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 19087	Elberfeld	446	155

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 ohne Berücksichtigung der Wertbeeinflussung durch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

568.000,00 €

in Worten: Fünfhundertachtundsechzigtausend 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, 26.01.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen sind:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Unterhaltung von Rohrleitungen und Gräben – für die Siedlungs- und Gartenbaugenossenschaft „Gute Hoffnung“ e.G. in Wuppertal. Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor, demnach hat der jeweilige Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks solche Rohrleitungen und Gräben usw. auf seinem Grundstück zu dulden, welche im Interesse der Versorgung und Entwässerung der Gesamtsiedlung, zu der das belastete Grundstück gehört, erforderlich sind.

Zur Gutachtenerstellung war nicht bekannt, ob entsprechende Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden sind.

Da das Grundstück bereits bebaut ist, ist nach sachverständiger Einschätzung mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung verbunden, dazu erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **250,00 €**.

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wasserrohrleitungsrecht in Verbindung mit einem Betretungsrecht und eine Bebauungsbeschränkung – für die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach verlaufen auf dem Grundstück eine Wasserrohrleitung von Westen nach Osten und von Süden nach Norden. Ein Auszug aus dem Lageplan ist nachfolgend abgebildet:



Gemäß Eintragungsbewilligung ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, sich zur Aufrechterhaltung der eingeräumten Rechte über der Leitung in einer Breite von 2 m eine Bebauung und die Errichtung von Anlagen sowie die Vornahme von Handlungen zu unterlassen, welche den Bestand der Leitung und der dazugehörigen Anlagen beeinträchtigen oder ihre Zugänglichkeit verhindern.

Die Grundstücksnutzung ist im Bereich der Leitung eingeschränkt, die Länge der Leitungstrasse beträgt rd. 40 m, betroffen ist demnach eine Fläche von rd. 80 m². Wegen der Lage nahe der Grundstücksgrenze mit entsprechend geringeren Beeinträchtigungen wird die Wertminderung geschätzt auf 10 % des Bodenwertes der betroffenen Fläche:

Grundstücksteilfläche Wasserrohrleitungsrecht	rd. 80 m ²
Bodenrichtwert €/m ²	290,00 €/m ²
Bodenwert belastete Grundstücksteilfläche	23.200,00 €
Wertminderung	10%

Wertminderung wegen beschränkter persönlicher Dienstbarkeit – Wasserrohrleitungsrecht

2.320,00 € rd. **2.300,00 €**

Lfd. Nr. 6

Das Recht ist erloschen.

Lfd. Nr. 7

Aufschiebend bedingte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß §1093 BGB verbunden mit einem Mitbenutzungsrecht)

Die aufschiebende Bedingung besteht inzwischen nicht mehr.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor, demnach ist die Begünstigte auf Lebenszeit berechtigt, alle Räume des Hauses Damaschkeweg 94 unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen und die unbebauten Grundstücksteile mitzubutzen.

Die Begünstigte hat zum Stichtag der Wertermittlung das 77. Lebensjahr vollendet.

Das Wohnungsrecht bezieht sich damit auf das gesamte Gebäude.

Der unter Ziffer 7. ermittelte Verkehrswert ist definiert als der Preis, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

Ein- bzw. Zweifamilienhäuser werden vorwiegend zur Eigennutzung erworben, ein mit einem Wohnungsrecht belastetes Ein- bzw. Zweifamilienhaus ist nach sachverständiger Einschätzung nicht bzw. lediglich sehr eingeschränkt veräußerbar. Der ermittelte Verkehrswert wird deshalb auf die Lebenserwartung der Begünstigten abgezinst, die Differenz zum Verkehrswert ergibt die Wertminderung. Dazu wird der an die Lebenserwartung gebundene Abzinsungsfaktor mit einem Zinssatz von 2,5 % angenommen:

Ermittelter Verkehrswert	568.000,00 €
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,7681
Abgezinster Verkehrswert	- <u>436.280,80 €</u>

Wertminderung durch Wohnungsrecht

131.719,20 € rd. **132.000,00 €**

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | | |
|-----|-----------------------------|---|
| (1) | Kleiber, Simon, Weyers | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) | Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) | WertR 06 | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |
| (5) | NHK 2010 | Normalherstellungskosten
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) | II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) | Sachwertrichtlinie
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 1

2. Untergeschoss

Windfang	2,26 m	x	2,51 m	=	5,67 m ²	
Diele	2,695 m	x	2,20 m	=	5,93 m ²	
	+ 1,01 m	x	1,425 m	=	<u>1,44 m²</u>	= 7,37 m ²
Bad	2,76 m	x	3,385 m	=	9,34 m ²	
	+ 0,90 m	x	1,125 m	=	<u>1,01 m²</u>	= 10,36 m ²
Schlafen	4,635 m	x	3,385 m	=	15,69 m ²	
HAR	2,26 m	x	1,01 m	=	<u>2,28 m²</u>	
Wohnfläche 2. Untergeschoss gesamt						<u><u>41,37 m²</u></u>

1. Untergeschoss

Wohnen/	6,215 m	x	4,51 m	=	28,03 m ²	
Essen	+ 3,11 m	x	3,26 m	=	10,14 m ²	
	+ 0,96 m	x	1,36 m	=	<u>1,31 m²</u>	= 39,47 m ²
Küche	3,01 m	x	2,51 m	=	7,56 m ²	
Abst	2,26 m	x	1,165 m	=	2,63 m ²	
Balkon/	13,75 m	x	1,00 m x 0,25	=	3,44 m ²	
Terrasse	6,20 m	x	5,85 m x 0,25	=	<u>9,07 m²</u>	= <u>12,51 m²</u>
Wohnfläche 1. Untergeschoss gesamt						<u><u>62,17 m²</u></u>

Wohnung 2**Erdgeschoss**

Windfang	1,30 m	x	1,50 m	=	1,95 m ²
Diele	3,13 m	x	4,26 m	=	13,33 m ²
	+ 1,24 m	x	3,76 m	=	4,66 m ²
	+ 2,40 m	x	1,60 m	=	<u>3,84 m²</u> = 21,84 m ²
WC	1,01 m	x	2,05 m	=	2,07 m ²
Garderobe	2,12 m	x	1,83 m	=	3,88 m ²
Wohnen	5,01 m	x	6,01 m	=	30,11 m ²
	- 1,34 m	x	1,56 m	=	<u>2,09 m²</u> = 28,02 m ²
Kaminplatz	3,45 m	x	3,01 m	=	10,38 m ²
Kochen	5,605 m	x	3,01 m	=	16,87 m ²
Essen	3,10 m	x	4,01 m	=	12,43 m ²
Arbeiten	3,60 m	x	4,51 m	=	16,24 m ²
Loggia	4,01 m	x	1,00 m x 0,25	=	<u>1,00 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt					<u><u>114,68 m²</u></u>

Dachgeschoss

Flur 1	1,00 m	x	1,00 m	=	1,00 m ²
	+ 3,43 m	x	1,64 m	=	<u>5,63 m²</u> = 6,63 m ²
Bad 1	3,44 m	x	2,47 m	=	8,50 m ²
Flur 2	3,23 m	x	2,15 m	=	6,94 m ²
Bad 2	3,46 m	x	4,30 m	=	14,88 m ²
	+ 0,48 m	x	2,20 m	=	<u>1,06 m²</u> = 15,93 m ²
Kind	3,50 m	x	4,41 m	=	15,44 m ²
	+ 1,10 m	x	0,56 m	=	0,62 m ²
	+ 1,10 m	x	0,56 m	=	<u>0,62 m²</u> = 16,67 m ²
Eltern	4,59 m	x	3,80 m	=	17,44 m ²
	+ 2,00 m	x	0,60 m	=	<u>1,20 m²</u> = <u>18,64 m²</u>
Übertrag					73,31 m ²

					Übertrag	=	73,31 m ²
Sauna	3,53 m	x	3,55 m	=	12,53 m ²		
	+	2,00 m	x	0,60 m	=	<u>1,20 m²</u>	= 13,73 m ²
Flur 3	1,06 m	x	2,50 m				= 2,65 m ²
Abst	4,67 m	x	2,59 m				= 12,10 m ²
Loggia	4,01 m	x	2,60 m	x	0,25		= <u>2,61 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt							<u>104,39 m²</u>

Zusammenstellung der Wohnflächen

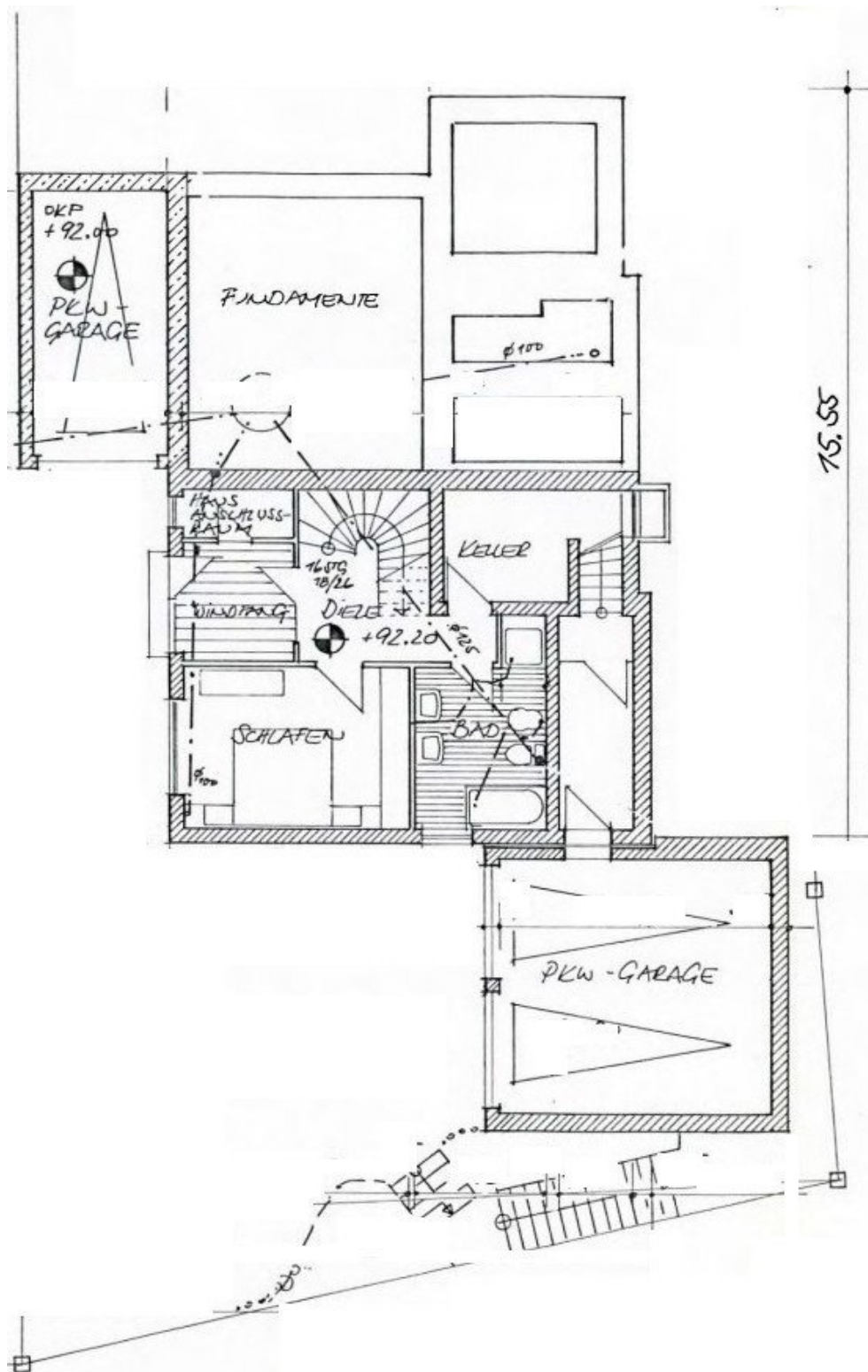
	Wohnung 1	Wohnung 2	
2. Untergeschoss	41,37 m ²		
1. Untergeschoss	62,17 m ²		
Erdgeschoss		114,68 m ²	
Dachgeschoss		<u>104,39 m²</u>	
Wohnfläche gesamt	103,53 m ²	219,07 m ²	<u>322,61 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

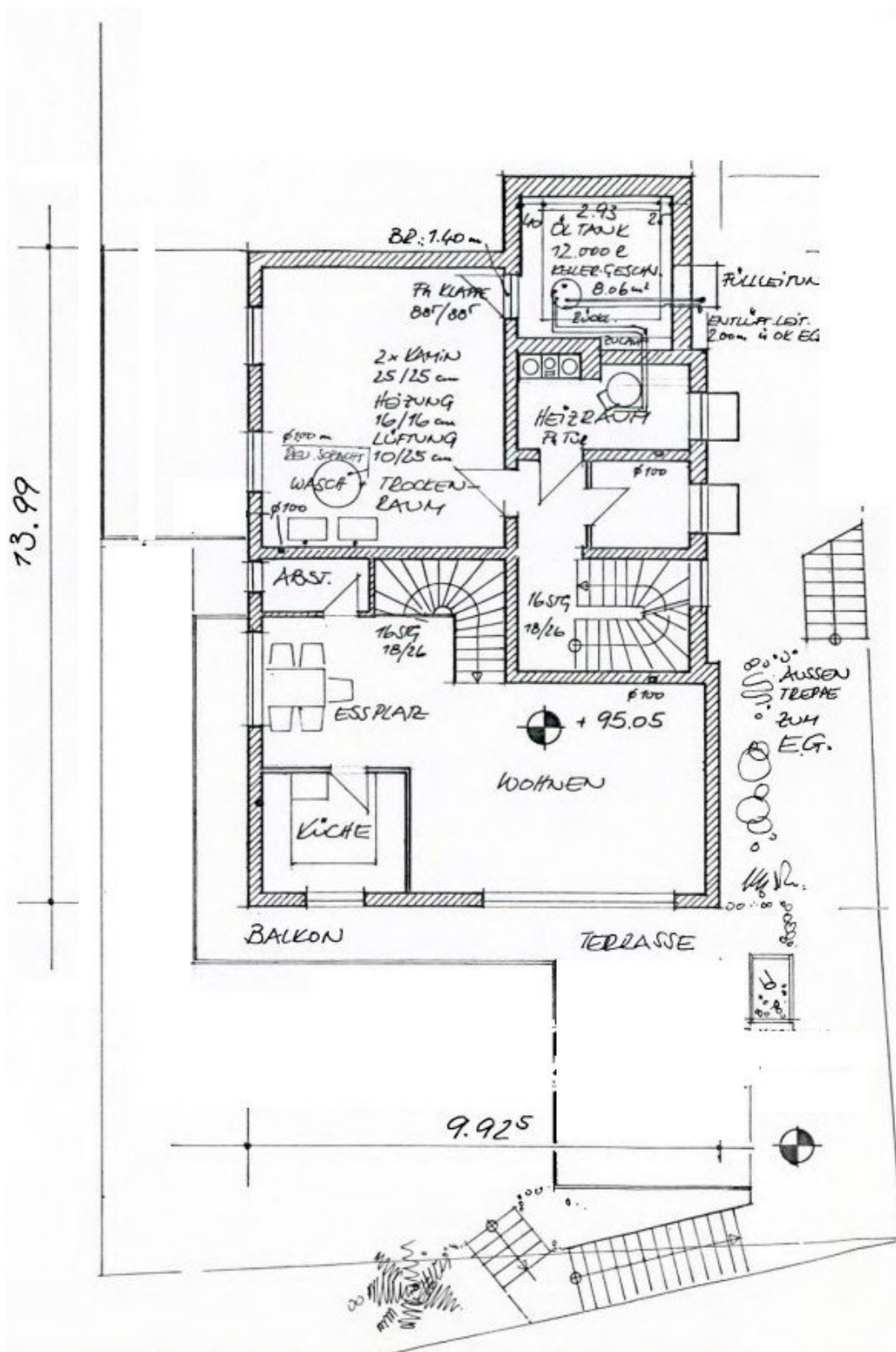
2. Untergeschoss	9,925 m	x	7,80 m	=	77,42 m ²		
	-	0,25 m	x	2,50 m	=	<u>0,63 m²</u>	= 76,79 m ²
1. Untergeschoss	9,925 m	x	13,99 m	=	138,85 m ²		
	-	0,25 m	x	8,94 m	=	2,24 m ²	
	-	0,315 m	x	2,00 m	=	0,63 m ²	
	+	4,05 m	x	1,56 m	=	<u>6,32 m²</u>	= 142,30 m ²
Erdgeschoss	9,925 m	x	13,99 m	=	138,85 m ²		
	-	0,25 m	x	8,94 m	=	2,24 m ²	
	-	0,315 m	x	2,00 m	=	0,63 m ²	
	+	4,62 m	x	1,00 m	=	4,62 m ²	
	+	4,05 m	x	1,56 m	=	<u>6,32 m²</u>	= 146,92 m ²
Dachgeschoss	9,925 m	x	13,99 m	=	138,85 m ²		
	+	4,62 m	x	1,00 m	=	4,62 m ²	
	-	0,25 m	x	8,94 m	=	2,24 m ²	
	-	0,315 m	x	2,00 m	=	<u>0,63 m²</u>	= 140,61 m ²
Bruttogrundfläche gesamt							<u>506,62 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss 2. Untergeschoss

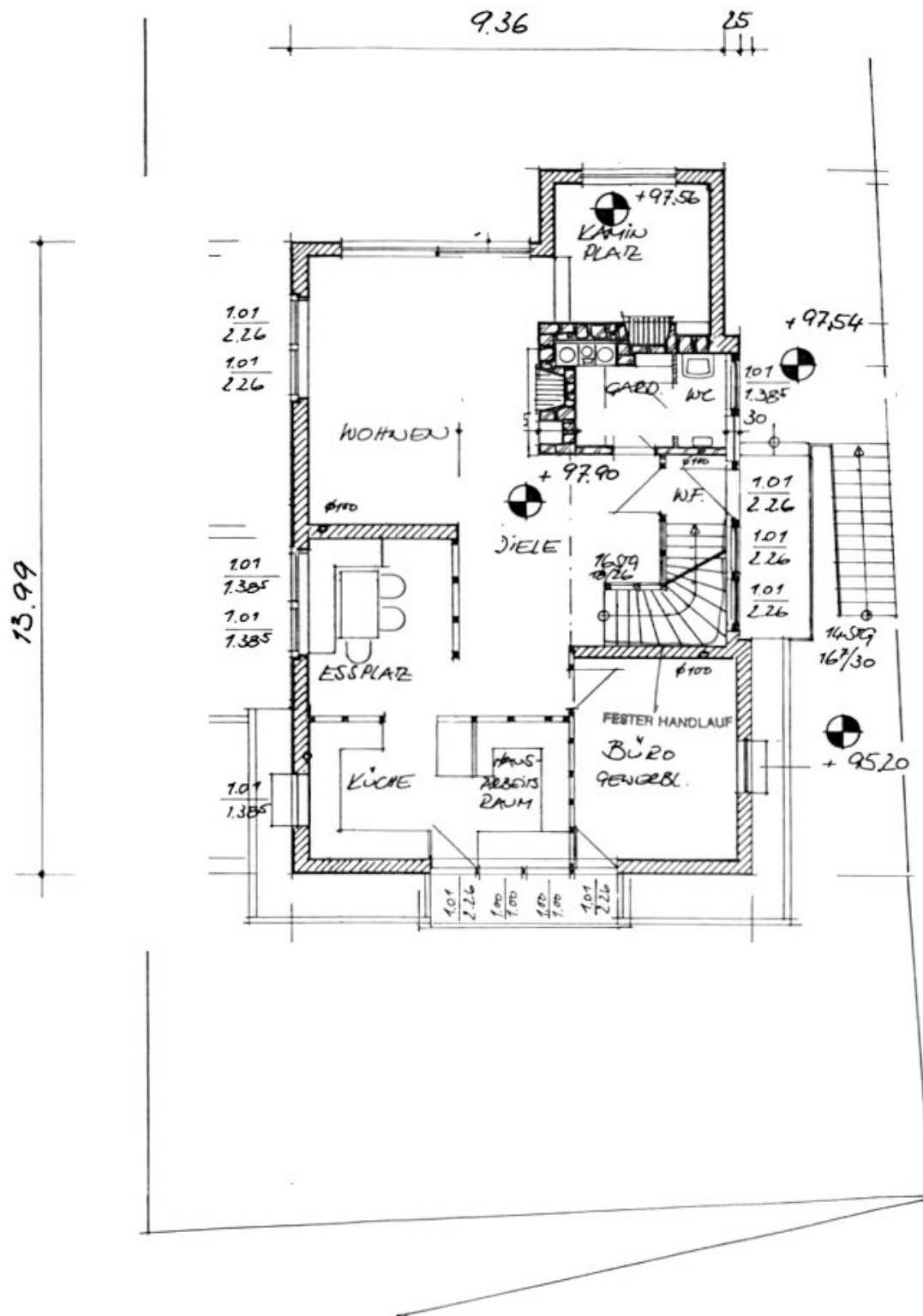
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Untergeschoss



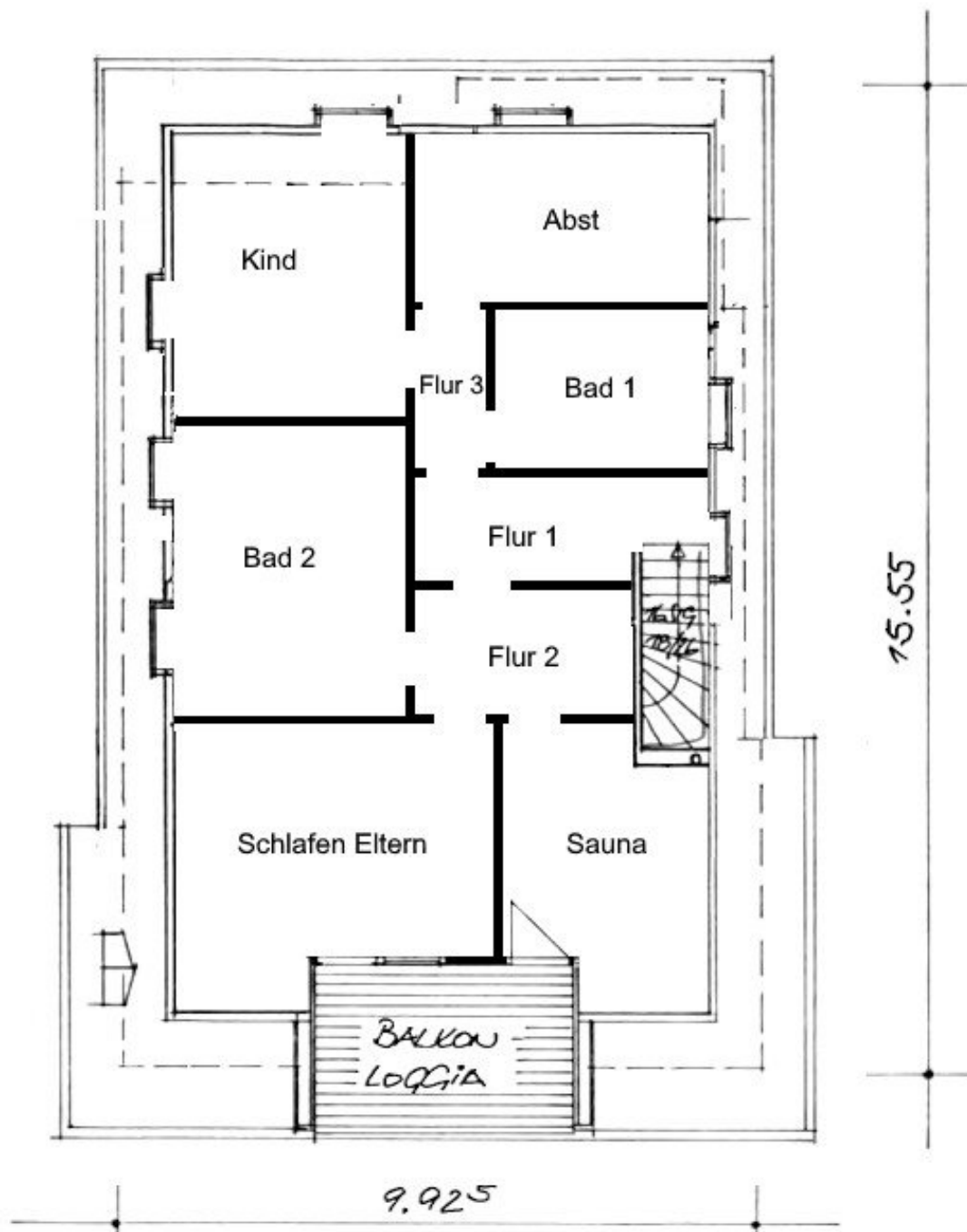
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



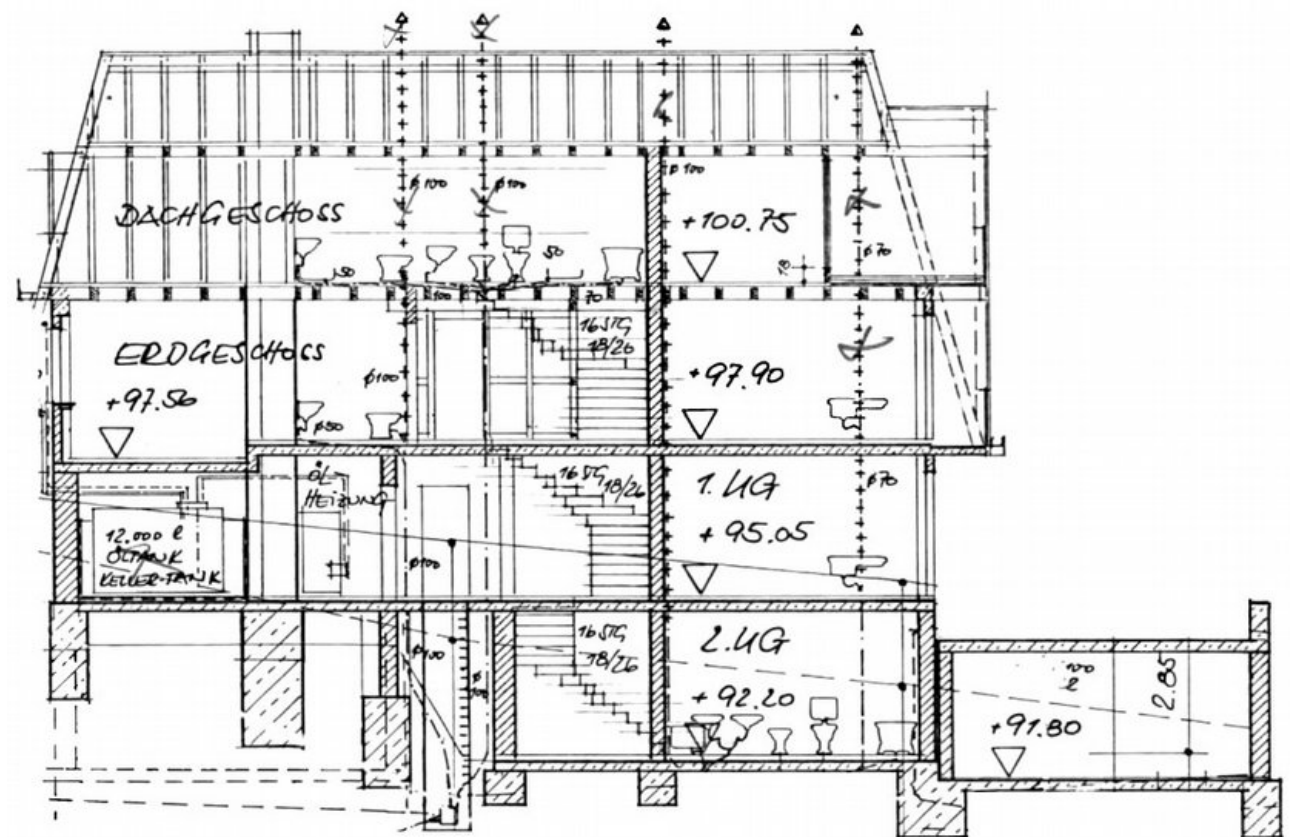
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Eine Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos für die Wohnung 1 lag zur Gutachtererstellung nicht vor.



Rückansicht



Seitenansicht, links die Einzelgarage, rechts daneben die Zugangstür zur Wohnung 1



Zufahrt zur Doppelgarage, rechts daneben die Zugangstreppe zur Wohnung 2



Treppenaufgang Wohnung 2



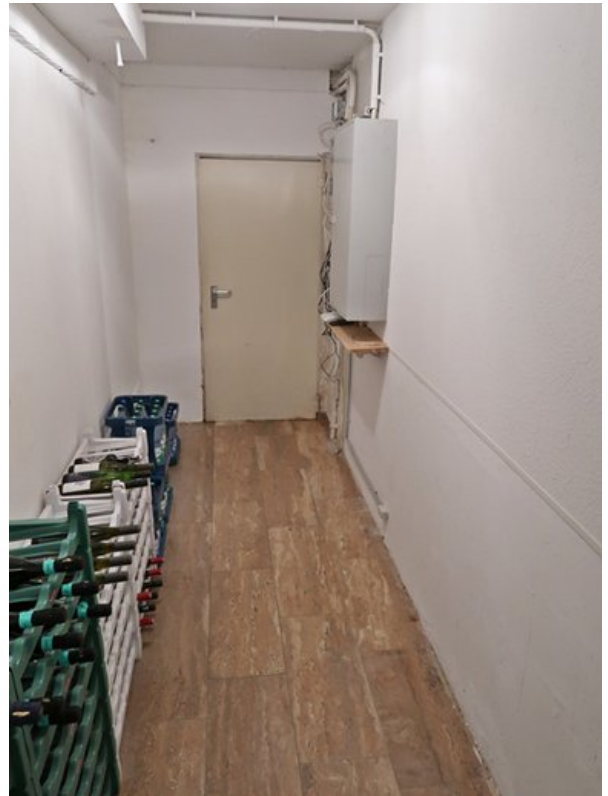
Treppenaufgang Wohnung 2



Dachterrasse mit Zugang von Wohnung 1



Elektroverteilung



Flur mit Zugangstür zur Doppelgarage, im Laibungsbereich und an der Tür Feuchteschäden



Warmwasserspeicher



Inneneinheit der Wärmepumpe



Dachraum über dem Dachgeschoss



Gartenpavillon



Teilansicht Garten



Wärmepumpe



Untersicht Balkon 1. Untergeschoss
mit Durchfeuchtungsschäden