



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

25.06.2025

**In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.**

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	400 K 75/23
Für die Liegenschaft:	Werth 9, Adolf-Röder-Gasse 4, 42275 Wuppertal
Art der Liegenschaft:	Wohn- und Geschäftshaus
Verkehrswert:	424.000,00 €

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	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Ertragswertermittlung	20
6.4. Sachwertermittlung	24
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7. Verkehrswert	27
8. Zubehör	29
9. Anlagen	31
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	31
Anlage 2 – Massenberechnungen	32
Anlage 3 – Bauzeichnungen	36
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	42
Anlage 5 – Fotodokumentation	43

1. Aufgabenstellung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Wuppertal vom 13.08.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Wuppertal belegenen Grundstücks

Grundbuch von Barmen Blatt 5145,
Gemarkung Barmen, Flur 121, Flurstück 153, Gebäude- und Freifläche,
Werth 9, Adolf-Röder-Gasse 4 in 42275 Wuppertal,

ein Gutachten über den Wert der Liegenschaft erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 03.04.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Wohn- und Geschäftshaus

Gemarkung Barmen, Flur 121, Flurstück 153
Werth 9, Adolf-Röder-Gasse 4, 42275 Wuppertal

Grundstücksfläche: 97 m² Bodenwert: rd. 107.000,00 €

Marktübliche Mieten:

Lage	Nutzung	Fläche	Nettokaltmiete	€/m ²
EG links	Gewerbe	48 m ²	1.200,00 €	25,00
EG rechts	Gewerbe	21 m ²	420,00 €	20,00
1. OG	Wohnung	65 m ²	455,00 €	7,00
2. OG	Wohnung	65 m ²	455,00 €	7,00
3. OG	Wohnung	63 m ²	441,00 €	7,00
4. OG	Wohnung	53 m ²	371,00 €	7,00
		315 m ²	3.342,00 €	

Baujahr: 1956 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 6,0%

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung rd. 2.100,00 € p. a.
Instandhaltung rd. 4.300,00 € p. a.
Mietausfallwagnis rd. 1.600,00 € p. a.

Jahresrohertrag: rd. 40.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 32.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 435.000,00 € Vorläufiger markt-
angepasster Sachwert: rd. 448.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf -10.000,00 €
Erschließungsbeitragspflicht -1.000,00 €

Verkehrswert: rd. 424.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 03.04.2025

Zubehör: Wohnungsmöbliering 2.250,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 27.08.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wuppertal vom
28.08.2024

Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal vom
28.08.2024

Bescheinigung der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr,
über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 26.08.2024

Sonstige Auskünfte: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt
Wuppertal für 2025

Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom 14.08.2024

Ortsbesichtigungen: 12.02.2025 und 03.04.2025

Hinweis: Im Kellergeschoss waren zur Ortsbesichtigung nicht alle Räume
zugänglich.

Die hinter dem Gebäude gelegene Hoffläche war zum Ortstermin
nicht zugänglich.

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 121
Flurstück 153

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, rechteckig, regelmäßig

Länge der Straßenfront: Werth ca. 10 m
Adolf-Röder-Gasse ca. 10 m

Grundstücksgröße: 97 m²

Topografie: Eben

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Werth und Adolf-Röder-Gasse als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Als Teil der Fußgängerzone im Stadtzentrum von Wuppertal-Barmen vollflächig gepflastert.
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für die Straße Werth ein Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Die Adolf-Röder-Gasse stellt derzeit keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB dar. Sollte die vorgenannte Straße einmal den Status einer öffentlichen Erschließungsanlage erhalten und auf städtische Kosten endgültig ausgebaut werden, so sind Erschließungsbeiträge nach den dann geltenden gesetzlichen und ortsrechtlichen Bestimmungen zu zahlen.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG) vorerst nicht zu erwarten.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas
Grundstücksgrenzen:	Das Wohn- und Geschäftshaus ist an allen 4 Grundstücksgrenzen grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen für das Grundstück nicht bekannt. Ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen liegt vor. Aufgrund der dort vorliegenden Informationen ist das Grundstück als Verzeichnisfläche (Hinweischarakter) geführt. Die dieser Einschätzung zugrunde liegenden Angaben stammen aus einer systematischen Adressbuchauswertung. Inwieweit die Branchen auf dem Grundstück real ansässig waren, also nicht nur z. B. die Privatadresse des Firmeneigentümers oder die Verwaltung der Firma darstellt, ist im Detail nicht bekannt, vgl. Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal, Grundbuch von Barmen Blatt 5145

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3/4
An- und Einbaurecht an dem Grundstück Barmen Flur 121
Nr. 113/78

Abteilung II
Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Besteht nicht

Grundstücksqualität:

Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 860 Am Markt/Höhne/Zwinglistraße mit den folgenden Festsetzungen:

MK	Kerngebiet
GRZ	1,0
GFZ	4,0
g	geschlossene Bauweise
V	5-geschossige Bauweise

Es bestehen Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsart: Von dem gemäß § 7 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten von baulichen oder sonstigen Anlagen sind einige Nutzungsarten nur ausnahmsweise ab 2. Obergeschoss aufwärts zulässig.

Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.

Hinweis: Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite der Stadt Wuppertal veröffentlicht.

Das Bewertungsgrundstück liegt zudem im Satzungsbereich für die Innenstadt Wuppertal-Barmen, westlicher Wert, vom 01.04.1993. Demnach müssen sich baugestalterische Veränderungen bestehender baulicher Anlagen insbesondere hinsichtlich Gebäudeform und der die Fassadengliederung bestimmenden Maßstabsverhältnissen der Gebäude, der zu verwendenden Materialien der Fassaden und ihrer plastischen Gestaltung, der Fenster und Türöffnungen, des Konstruktionsbildes und der Farbgebung in den Charakter der Umgebung einfügen.

Fassaden sollen keinen stark strukturierten Putz aufweisen. Großflächige Fassadenverkleidungen, die als Tafeln die Größe von Brüstungselementen überschreiten, sind unzulässig. Schmuckteile, wie Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, reliefartige Bekrönungen, Profile und plastische Darstellungen, sind zu erhalten.

Bei farbigen Änderungen der Fassade ist der Bauaufsichtsbehörde ein Farbschema vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Die Änderung der äußeren Fassadengestaltung bedarf gemäß § 62 Absatz 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauO NW der Genehmigung.

Für die Verglasung und Fenster darf kein Struktur- bzw. Milchglas verwendet werden. Verspiegeltes oder farbiges Glas kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Im Erdgeschoss sind Schaufenster vorgeschrieben.

Flächig auf Schaufenster aufgebrachte Werbungen sind im Erdgeschoss zulässig, sofern deren Gesamthöhe höchstens 20% der Schaufensterfläche beträgt.

Über dem Erdgeschoss sind Schutzdächer von maximal 1,06 m Auskragung zugelassen.

Zudem gelten Vorgaben für Werbeanlagen.

Die Gestaltungssatzung für den westlichen Werth ist im Internet veröffentlicht.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung:

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Unterlagen des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt und die Bauakte in digitaler Form übersandt. Demnach wurde 1954 eine Baugenehmigung zum Wiederaufbau eines zerstörten Wohn- und Geschäftsgebäudes erteilt. 1956 erfolgte die Gebrauchsabnahme des Gebäudes.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der beiden Ortsbesichtigungen erfolgt sind.

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 den Ortsterminen bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

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

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

Das Grundstück Werth 9, Adolf-Röder-Gasse 4 ist bebaut mit einem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus:

Erdgeschoss – 2 Läden

1.- 4. Obergeschoss – 4 Wohnungen

Art des Gebäudes:	5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus 4. Obergeschoss als Staffelgeschoss Satteldach Unterkellert
Baujahr:	Gebrauchsabnahme 1956
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	2 Läden im Erdgeschoss 4 Wohnungen im 1. - 4. Obergeschoss
Rohbau:	Gemäß Baubeschreibung zur Bauakte als Stahlbetonskelettbau mit Stahlstützen im Erdgeschoss Innenwände und Gefache mit Ziegelsteinen bzw. Schwemmsteinen ausgemauert
Dach:	
Dachkonstruktion:	Gemäß Bauzeichnung zur Errichtung des Gebäudes als Pfettendach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen

Treppenhaus:	Hauseingangsbereich und Podestflächen mit Steinzeugfliesen Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit großflächiger Füllung aus Ornamentglas, zusätzliche Außentür als Metallrahmenkonstruktion mit Gittereinsatz Treppenlauf massiv, Stufenauflagen aus Steinzeug Wandflächen verputzt, abgesetzter Sockelbereich aus Buntsteinputz Fenster als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Ausbau:	
Kellergeschoss:	Heizungsraum, Abstell- und Lagerräume
Böden:	Zementestrich
Wände:	Verputzt
Decken:	Unbekleidet
Türen:	Teilweise als Stahltüren, überwiegend als einfache Holzlattenkonstruktion
Erdgeschoss:	2 Läden
Laden 1	Verkaufsraum, Nebenraum
Böden:	Alle Räume mit Laminatbelag
Wände:	Verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	Zugangstür mit kunststoffbeschichteter Rahmenkonstruktion, großflächige Glasfüllung
Installationen:	
Sanitär:	WC-Raum mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Nutzungsgerechte, einfache Ausstattung

Laden 2	Verkaufsraum, Tee-Küche, WC-Raum
Böden:	WC-Raum mit Fliesenbelag, ansonsten Laminatbelag
Wände:	WC-Raum umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, Vorraum mit Fliesenspiegel im Bereich der Spüle, übrige Wandflächen verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche Zugangstür mit kunststoffbeschichteter Rahmenkonstruktion, großflächige Glasfüllung
Installationen:	
Sanitär:	WC-Raum mit Hänge-WC und Handwaschbecken
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Nutzungsgerechte, einfache Ausstattung
1.-4. Obergeschoss:	Je Geschoss eine 2-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohnraum, Schlafrum, Küche, Bad und Diele Wohnung im 4. OG mit umlaufenden Balkon zu beiden Straßenseiten
Böden:	Bäder mit Fliesenbelag, ansonsten Laminatbelag
Wände:	Bäder umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag Küchen mit Fliesenspiegel im Bereich der Installationswände, ansonsten verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstüren und Innentüren jeweils als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Sanitär:	Bäder jeweils mit Einbauduschtasse, Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Elektro:	Einfache Ausstattung Gegensprechanlage

Heizung: Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Außenanlagen: Die Hoffläche war zum Ortstermin nicht zugänglich, gemäß
den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist der Hof vollflächig
befestigt.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt:

Fassade
Leichte Risschäden

Kellergeschoss
Umfangreiche Sperrmüllablagerungen
Feuchteanzeichen im Sockelbereich einiger Wandflächen

Treppenhaus
Verfärbungen und Salzausblühungen an der Podestfläche der Treppe zum Kellergeschoss

Wohnungen
Wohnung 3. Obergeschoss mit Verfärbungen im Bereich der Decke Schlafräum
Wohnung 4. Obergeschoss Türzarge Wohnungseingangstür defekt, nicht fachgerecht repariert, Feuchteschaden mit Schimmelpilzbildung an der Decke oberhalb der Dusche, messbare Feuchtigkeit vorhanden, Balkon ohne Oberbelag

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden Modernisierungen bisher wie folgt durchgeführt:

1987 Fenster der Wohnungen letztmalig überwiegend erneuert,
Elektrounterverteilung in den Wohnungen bereits erneuert, Baujahr unbekannt,
Ausstattung Bäder der Wohnungen bereits erneuert, Baujahr nicht bekannt.

Die Gaskombitherme mit Standort im Kellergeschoss wurde bereits als Gasbrennwerttherme erneuert, das Baujahr war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2018 Schaufensteranlagen einschließlich Eingangstüren der beiden Läden im Erdgeschoss erneuert.

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

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“.

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. 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.

Der Verkehrswert von Wohn- und Geschäftshäusern wird vorrangig über das Ertragswertverfahren ermittelt, da die Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht. Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf der Grundlage der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Liegenschaft sowie möglicher Zustandsbesonderheiten.

Als vergleichendes Verfahren wird zusätzlich das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten durchgeführt. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens werden der Bodenwert sowie der Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt, für die Bausubstanz wird entsprechend ihres Alters bzw. ihres Modernisierungszustands eine Wertminderung vorgenommen.

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 Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

1.100,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Kerngebiet
Geschossflächenzahl	– 4,0
Grundflächenzahl	– 1,0
Zahl der oberirdischen Geschosse	– III-V
Erschließungsbeitragsfrei	

Ermittlung des Bodenwertes

Das Richtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 4,0 angegeben. Die Geschossflächenzahl des Bewertungsobjekts beträgt bei einer Geschossfläche von rd. 440 m² und einer Grundstücksgröße von 97 m² rd. 4,5. Wegen der vergleichsweise geringfügigen Abweichung erfolgt eine Anpassung nicht, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	97 m ²	
Bodenrichtwert	1.100,00 €/m ²	
Bodenwert	106.700,00 €	rd. <u>107.000,00 €</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 Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage gibt den Zeitraum an, in dem bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung eine Nutzung voraussichtlich möglich ist.

Ermittlung des Rohertrages

Die tatsächlich vereinbarten Mieteinnahmen für die beiden Läden im Erdgeschoss und für die zum Stichtag der Wertermittlung vermietete Wohnung im 1. Obergeschoss waren zur Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt. Die Wohnungen im 2., 3. und 4. Obergeschoss waren zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet.

Zur Ermittlung des Rohertrages ist die marktübliche Miete zu ermitteln. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die nicht vermieteten Wohnungen im 2., 3. und 4. Obergeschoss vollständig möbliert waren. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wird eine Ausstattung, wie vorhanden, mit Einbauküche angenommen, das vorhandene Mobiliar wird als Zubehör, vgl. Ziffer 8., gesondert berücksichtigt.

Die zu erzielende marktübliche Miete für die beiden Läden im Erdgeschoss wird anhand einer Veröffentlichung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zu Mieten für Einzelhandelsflächen, veröffentlicht 2024, ermittelt. Die darin angegebenen Mieten stammen aus einer Befragung von Mietern und Vermietern von u. a. Einzelhandelsflächen in den Wuppertaler Innenstadt- und Nebenzentrenlagen. Die Befragung erfolgte im September 2023, es wurden Fragen zur Miethöhe, Größe, Nutzung und Branche sowie zu vertraglichen Regelungen der Mietverhältnisse gestellt. Die Mieten wurden mathematisch-statistisch analysiert, es standen rd. 840 Mieten aus Bestandsmietverträgen und aus Neuvermietungen zur Verfügung. Mietverträge mit vertraglichen Besonderheiten blieben unberücksichtigt. Die Auswertung ergab, dass der überwiegende Teil der Mieten sich innerhalb der in der Veröffentlichung genannten Spannen bewegt. Demnach wurde für Einzelhandelsflächen im Zentrum des Stadtteils Barmen im Bereich Alter Markt eine Miete von 30,00 €/m² Nutzfläche bei einer Spanne von 25,00 €/m² bis 45,00 €/m², im Bereich

Werth/Johannes-Rau-Platz in Höhe von 25,00 €/m² Nutzfläche bei einer Spanne von 15,00 €/m² bis 35,00 €/m² Nutzfläche ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude in Ecklage, für die, je nach Passantenfrequenz, höhere Mieten zu erzielen sind. Bei der hier angrenzenden Adolf-Röder-Gasse handelt es sich jedoch um eine Nebenlage, sodass nach sachverständiger Einschätzung lediglich aufgrund der zusätzlichen Schaufensterfront ein Wertvorteil gegeben sein kann.

Beide Läden sind von der Straße Werth zugänglich.

Der Grundrisszuschnitt des Ladens rechts ist wegen der geringen Breite ungünstig, für den Laden links besteht, wie bereits ausgeführt, ein Vorteil aufgrund der Ecklage wegen der größeren Schaufensterfront.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird auch aufgrund der Größe die Miete für den Laden im Erdgeschoss rechts mit 20,00 €/m² Nutzfläche, für den Laden im Erdgeschoss links mit 25,00 €/m² Nutzfläche angenommen.

Die marktübliche Miete für die Wohnungen im 1.-4. Obergeschoss wird auf der Grundlage des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels Wuppertal 2024 ermittelt. Demnach ist für Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1949 bis 1960 errichtet wurden bei einer Wohnfläche zwischen 50 m² bis 90 m² Wohnfläche ein Mittelwert von 6,54 €/m² bei einer Spanne von 5,74 €/m² bis 7,36 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Gemäß Wohnlagenkarten des Gutachterausschusses handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Eine Baderneuerung wurde seit 1989 bereits durchgeführt, dafür ist ein Zuschlag in Höhe von 0,10 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Alle Wohnungen verfügen über eine Einbauküche, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,41 €/m² Wohnfläche angegeben.

Weitere Merkmale, die zu Zu- bzw. Abschlägen führen sind nicht vorhanden. Die marktübliche Miete für die 4 Wohnungen wird auf dieser Grundlage mit 7,00 €/m² Wohnfläche angenommen.

Die marktübliche Miete wird wie folgt ermittelt:

Lage	Nutzung	Fläche	€/m ²	Miete monatlich
EG links	Gewerbe	48 m ²	25,00	1.200,00 €
EG rechts	Gewerbe	21 m ²	20,00	420,00 €
1. OG	Wohnung	65 m ²	7,00	455,00 €
2. OG	Wohnung	65 m ²	7,00	455,00 €
3. OG	Wohnung	63 m ²	7,00	441,00 €
4. OG	Wohnung	53 m ²	7,00	371,00 €
315 m ²				3.342,00 €

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 351,00 € für die Wohnungen und je gewerbliche Nutzungseinheit angenommen.

- Die Instandhaltungskosten werden ebenfalls auf der vorgenannten Grundlage mit 13,80 €/m² Wohn-/Nutzfläche jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe mit 4% des Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze, differenziert nach Nutzungsart abgeleitet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, der Anteil der gewerblichen Mieteinnahmen am Jahresrohertrag liegt bei rd. 48 %. Für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil von 21% - 60% hat der Gutachterausschuss einen Mittelwert von 5,5% bei einer Spanne von 2,7 %- 6,6 % ermittelt. Die durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche betrug 884 m², der gewerbliche Anteil am Jahresrohertrag rd. 37% und die durchschnittliche Miete lag bei 7,09 €/m² bei einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 37 Jahren und 8 Nutzungseinheiten.

Für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist die langfristige Renditeerwartung maßgeblich. Wie bereits ausgeführt beträgt der gewerbliche Anteil am Rohertrag rd. 48 %. Zu berücksichtigen ist dabei die Lage im Zentrum des Stadtteils Wuppertal-Barmen, innerhalb der Fußgängerzone, in einem durch Passanten vergleichsweise gut frequentierten Abschnitt. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass das Umfeld geprägt ist von Leerständen, die nach den Erfahrungen der Sachverständigen teilweise auch länger andauern.

Die Qualität des Einzelhandels in der unmittelbaren Umgebung ist uneinheitlich und teilweise eher mäßig.

Für die Wohnungen in den Obergeschossen besteht nach sachverständiger Einschätzung aufgrund der zentralen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der guten Grundrisszuschnitte langfristig eine gute Vermietungsfähigkeit.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird für die Liegenschaft wegen des Anteils der gewerblichen Mieten am Rohertrag ein leicht erhöhtes Risiko hinsichtlich der langfristigen Ertragsfähigkeit angenommen und der Liegenschaftszinssatz auf 6,0% geschätzt.

Restnutzungsdauer

Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal wurde das Gebäude 1956 nach Kriegszerstörung wieder aufgebaut. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Rohertrag

EG links	Laden	48 m ² x	25,00 €/m ²	1.200,00 €	
EG rechts	Laden	21 m ² x	20,00 €/m ²	420,00 €	
1. OG	Wohnung	65 m ² x	7,00 €/m ²	455,00 €	
2. OG	Wohnung	65 m ² x	7,00 €/m ²	455,00 €	
3. OG	Wohnung	63 m ² x	7,00 €/m ²	441,00 €	
4. OG	Wohnung	53 m ² x	7,00 €/m ²	371,00 €	
	Rohertrag			3.342,00 €	

Jahresrohertrag 40.104,00 €

Verwaltungskosten:	6	x	351,00 €	2.106,00 €	
Instandhaltungskosten:	315 m ²	x	13,80 €/m ²	4.347,00 €	
Mietausfallwagnis:	4% des Rohertrages			1.604,16 €	
					<u>-8.057,16 €</u>
				Jahresreinertrag	32.046,84 €

Bodenwertverzinsung:

Bodenwert	107.000,00 €			
Liegenschaftszinssatz	6,0%			<u>-6.420,00 €</u>
	Reinertrag der baulichen Anlage			25.626,84 €

Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz 6,0%
und RND 25 Jahren 12,783

Ertragswert der baulichen Anlagen	327.587,90 €
zzgl. Bodenwert	<u>107.000,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert 434.587,90 € rd. 435.000,00 €

6.4. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist gemäß WertR (Wertermittlungsrichtlinien) in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Für das Bewertungsobjekt wird als vergleichendes Verfahren das Sachwertverfahren durchgeführt, da darüber die sogenannten Ersatzbeschaffungskosten ermittelt werden können, die Aufschluss geben über die Rentabilität der baulichen Anlage. Der ermittelte Sachwert ist an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen, d. h., dass ein Korrekturfaktor notwendig ist, durch den der Sachwert des Bewertungsobjekts ins Verhältnis gesetzt wird zu einem am Markt tatsächlich erzielbaren Kaufpreis.

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der Wert der baulichen Anlagen nach den Herstellungskosten zu ermitteln. Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010) ermittelt und gemäß Baupreisindex auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

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

Zu den Normalherstellungskosten werden die Baunebenkosten anteilig vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen hinzugerechnet.

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

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustands geschätzt auf 25 Jahre.

Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche		533 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 5.1			
Standardstufe 2,5		825,00 €/m ²	
Baupreisindex		1,847	
Herstellungswert			812.172,08 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre		
Restnutzungsdauer:	25 Jahre	0,3125	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			253.803,77 €
Außenanlagen: 5 % des Gebäudewertes			+ 12.690,19 €
Bodenwert			+ <u>107.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	373.493,96 €	rd.	<u>373.000,00 €</u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors an die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h., es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser nicht abgeleitet. Gemäß einer überregionalen Auswertung von jedoch bereits älteren Kaufpreisen, die die Höhe des Bodenwertniveaus und den vorläufigen Sachwert berücksichtigt, ist demnach bei einem Bodenwertniveau von 300,00 €/m² Grundstücksfläche und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 350.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,71, bei einem Bodenwertniveau in Höhe von 2.500,00 €/m² Grundstücksfläche bei gleichem vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor von 1,21 ausgewiesen.

Wie bereits ausgeführt handelt es sich um eine Auswertung bereits länger zurückliegender Kauffälle, die Auswertung kann deshalb lediglich stützend herangezogen werden, zeigt jedoch das Verhältnis zwischen Lagequalität und vorläufigem Sachwert.

Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 1,2.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert	373.000,00 €	
Sachwertfaktor	1,20	447.600,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		rd. <u>448.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Der Modernisierungszustand wurde bei beiden Wertermittlungsverfahren im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. sind Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Räumungsbedarf vorhanden. Zur Berücksichtigung erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **rd. 10.000,00 €**.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. ist im Bestandsverzeichnis ein An- und Einbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Barmen Flur 121 Nr. 113/78 eingetragen. Belastet ist demnach das östlich angrenzende Flurstück Werth 13. Da auf dem Bewertungsgrundstück bereits eine 5-geschossige Bebauung vorhanden ist, ist ein Wertvorteil mit der Eintragung nicht mehr verbunden.

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal stellt die Adolf-Röder-Gasse derzeit keine Erschließungsanlage im Sinne des Baugesetzbuches dar. Sollte die Straße einmal den Status einer öffentlichen Erschließungsanlage erhalten und auf städtische Kosten endgültig ausgebaut werden, so sind Erschließungsbeiträge nach den dann geltenden gesetzlichen und ortsrechtlichen Bestimmungen zu zahlen.

Da für die Wertermittlung der Bodenrichtwert als erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen ist, für die Adolf-Röder-Gasse Erschließungsbeiträge jedoch noch erhoben werden können, sind mögliche zukünftige Zahlungen für Erschließungsbeiträge bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal ist über den Zeitpunkt und die möglichen Kosten derzeit nichts bekannt, es erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung zur Berücksichtigung einer möglichen Erschließungsbeitragspflicht in Höhe von **1.000,00 €**.

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 Objekts, von der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierter Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Wohn- und Geschäftshäuser werden als Renditeobjekte gehandelt, die Höhe des möglichen Kaufpreises hängt entscheidend vom Ertrag des Bewertungsobjekts sowie der Renditeerwartung und damit von der möglichen Verzinsung des eingesetzten Kapitals ab. Über das Sachwertverfahren werden die sogenannten Ersatzbeschaffungskosten ermittelt, die Rückschlüsse auf die Rentabilität der baulichen Anlage zulassen.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 435.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 448.000,00 €.

Für die Ertragswertermittlung standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden, hier der Liegenschaftszinssatz, außerdem liegt für die Stadt Wuppertal ein aktueller Mietspiegel vor.

Für die Sachwertermittlung konnte die Marktanpassung lediglich überschlägig geschätzt werden. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb ausschließlich aus dem Ertragswert:

Ermittlung des Verkehrswertes

Vorläufiger Ertragswert	435.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Instandsetzungsbedarf	-10.000,00 €
Erschließungsbeitragspflicht	<u>-1.000,00 €</u>
Verkehrswert	rd. <u>424.000,00 €</u>

Der ausschließlich aus dem Ertragswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für die Liegenschaft

Werth 9, Adolf-Röder-Gasse 4 in 42275 Wuppertal

Grundbuch:
Blatt 5145

Gemarkung:
Barmen

Flur:
121

Flurstück:
153

wird zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 geschätzt auf rd.

424.000,00 €

in Worten: Vierhundertvierundzwanzigtausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt durch ihre Unterschrift zugleich, 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 seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 25.06.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Zubehör

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Wie bereits ausgeführt sind die Wohnungen im 1.-4. Obergeschoss mit Einbauküchen und Mobiliar ausgestattet. Die in allen 4 Wohnungen vorhandenen Einbauküchen wurden im Ertragswertverfahren beim Ansatz der Mieten bereits berücksichtigt. Auftragsgemäß ist die sonstige Möblierung zusätzlich zu berücksichtigen.

Das folgende Mobiliar ist in den Wohnungen vorhanden:

Wohnung 1. Obergeschoss

Flur: Wandkonsole

Wohnraum: mehrteiliges Sofa, Couchtisch, Esstisch mit 3 Stühlen, Sideboard, Flachbildfernseher

Schlafraum: Bett, Kleiderschrank

Wohnung 2. Obergeschoss

Flur: 2 Schuhregale, Wandgarderobe

Wohnraum: Sofa, Couchtisch, kleine Kommode

Schlafraum: Bett, 2 Matratzen vorhanden, Kommode, Kleiderschrank, 3-türig

Wohnung 3. Obergeschoss

Wohnraum: nicht möbliert

Schlafraum: mit 2 Schrankelementen, Flachbildfernseher

Wohnung 4. Obergeschoss

Küche: kleiner Esstisch mit 2 Stühlen

Wohnraum: Ecksofa mit erheblichen Gebrauchsspuren, Couchtisch, Fernsehunterschrank, Flachbildfernseher

Schlafraum: Doppelbett, 2 Nachtschränke, 4-türiger Kleiderschrank, Kommode, Regal, Flachbildfernseher

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist die Qualität der vorhandenen Möblierung einfach. An den Möbeln sind teilweise Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden, vgl. auch Anlage 5. Die Bewertung des Zubehörs wird wie folgt vorgenommen:

Wohnung 1. Obergeschoss	
Vollständig möbliert	1.000,00 €
Wohnung 2. Obergeschoss	
Möblierung vorhanden, Ausstattung einfach	500,00 €
Wohnung 3. Obergeschoss	
Einzelne Möbelstücke vorhanden	0,00 €
Wohnung 4. Obergeschoss	
Vollständig möbliert	<u>750,00 €</u>
Zubehör gesamt	<u><u>2.250,00 €</u></u>

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | | |
|-----|------------------------------|--|
| (1) | Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) | Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) | WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (5) | NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien
Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen
Stand: 05.09.2012 |
| (6) | II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) | Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (8) | WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Nutzfläche – Erdgeschoss

Nutzungseinheit 1

Verkaufsraum	6,21 m	x	5,74 m	=	35,65 m ²	
-	1,02 m	x	0,885 m	x	0,5	= 0,45 m ²
+	5,655 m	x	1,65 m	=	9,33 m ²	
+	2,45 m	x	1,00 m	=	2,45 m ²	
-	(0,35 m	x	0,30 m)	x	4	= 0,42 m ²
-	0,50 m	x	0,45 m	=	0,23 m ²	
-	0,80 m	x	0,20 m	=	<u>0,16 m²</u>	= 46,17 m ²
WC	1,25 m	x	1,25 m	=	<u>1,56 m²</u>	
Nutzfläche Nutzungseinheit 1 gesamt						<u><u>47,73 m²</u></u>

Nutzungseinheit 2

Verkaufsraum	2,65 m	x	5,74 m	=	15,21 m ²	
-	0,85 m	x	0,125 m	=	0,11 m ²	
-	0,20 m	x	0,70 m	=	<u>0,14 m²</u>	= 14,96 m ²
Vorraum	1,80 m	x	1,45 m	=	2,61 m ²	
WC	1,55 m	x	2,45 m	=	<u>3,80 m²</u>	
Nutzfläche Nutzungseinheit 2 gesamt						<u><u>21,37 m²</u></u>

Berechnung der Wohnfläche

1. Obergeschoss

Wohnung 1

Diele	3,10 m	x	2,46 m	=	7,63 m ²	
Bad	3,125 m	x	1,81 m	=	5,66 m ²	
+	0,85 m	x	0,60 m	=	<u>0,51 m²</u>	= 6,17 m ²
Kochen	2,395 m	x	1,43 m	=	3,42 m ²	
Wohnen	4,505 m	x	4,505 m	=	20,30 m ²	
-	1,20 m	x	0,50 m	x	0,5	= 0,30 m ²
-	1,00 m	x	0,20 m	x	0,5	= <u>0,10 m²</u>
Schlafen 1	4,35 m	x	4,505 m	=	<u>19,60 m²</u>	
Übertrag						56,71 m ²

					Übertrag	56,71 m ²
Schlafen 2	2,27 m	x	3,58 m	=	8,13 m ²	
	- 0,30 m	x	0,90 m	=	0,27 m ²	
	+ 0,125 m	x	0,95 m	=	<u>0,12 m²</u>	= <u>7,98 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 1 gesamt						<u>64,68 m²</u>

2. Obergeschoss

Wohnung 2

Diele	3,10 m	x	2,46 m	=	7,63 m ²	
Bad	3,125 m	x	1,81 m	=	5,66 m ²	
	+ 0,85 m	x	0,60 m	=	<u>0,51 m²</u>	= 6,17 m ²
Kochen	2,27 m	x	5,06 m	=	11,49 m ²	
	+ 0,125 m	x	2,45 m	=	0,31 m ²	
	- 0,30 m	x	0,90 m	=	<u>0,27 m²</u>	= 11,52 m ²
Wohnen	4,505 m	x	4,505 m	=	20,30 m ²	
	- 1,20 m	x	0,50 m x 0,5	=	0,30 m ²	
	- 1,00 m	x	0,20 m x 0,5	=	<u>0,10 m²</u>	= 19,90 m ²
Schlafen	4,35 m	x	4,505 m	=	<u>19,60 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung 2 gesamt						<u>64,81 m²</u>

3. Obergeschoss

Wohnung 3

Diele	3,18 m	x	2,55 m	=	8,11 m ²	
Bad	2,64 m	x	1,86 m	=	4,91 m ²	
	+ 0,775 m	x	0,49 m	=	<u>0,38 m²</u>	= 5,29 m ²
Kochen	2,29 m	x	5,15 m	=	11,79 m ²	
	+ 0,125 m	x	2,45 m	=	0,31 m ²	
	- 0,27 m	x	1,16 m	=	<u>0,31 m²</u>	= 11,79 m ²
Wohnen	4,41 m	x	4,35 m	=	19,18 m ²	
	- 1,20 m	x	0,50 m x 0,5	=	0,30 m ²	
	- 1,00 m	x	0,20 m x 0,5	=	<u>0,10 m²</u>	= 18,78 m ²
Schlafen	4,22 m	x	4,42 m	=	<u>18,65 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung 3 gesamt						<u>62,62 m²</u>

4. Obergeschoss**Wohnung 4**

Flur	1,735 m	x	1,20 m	=	2,08 m ²
Bad	1,33 m	x	3,59 m	=	4,77 m ²
	+ 0,125 m	x	1,00 m	=	0,13 m ²
	- 0,30 m	x	0,90 m	=	<u>0,27 m²</u> = 4,63 m ²
Küche	4,505 m	x	2,475 m	=	11,15 m ²
	- 2,25 m	x	0,65 m	=	<u>1,46 m²</u> = 9,69 m ²
Wohnen	3,425 m	x	5,05 m	=	17,30 m ²
	- 1,835 m	x	0,20 m	=	<u>0,37 m²</u> = 16,93 m ²
Schlafen 1	4,505 m	x	3,565 m	=	16,06 m ²
Balkon	8,42 m	x	0,80 m	x	0,25 = 1,68 m ²
	+ 9,12 m	x	0,80 m	x	0,25 = 1,82 m ²
	+ 0,80 m	x	0,80 m	x	0,13 = <u>0,08 m²</u> = <u>3,59 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 4 gesamt					<u><u>52,98 m²</u></u>

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

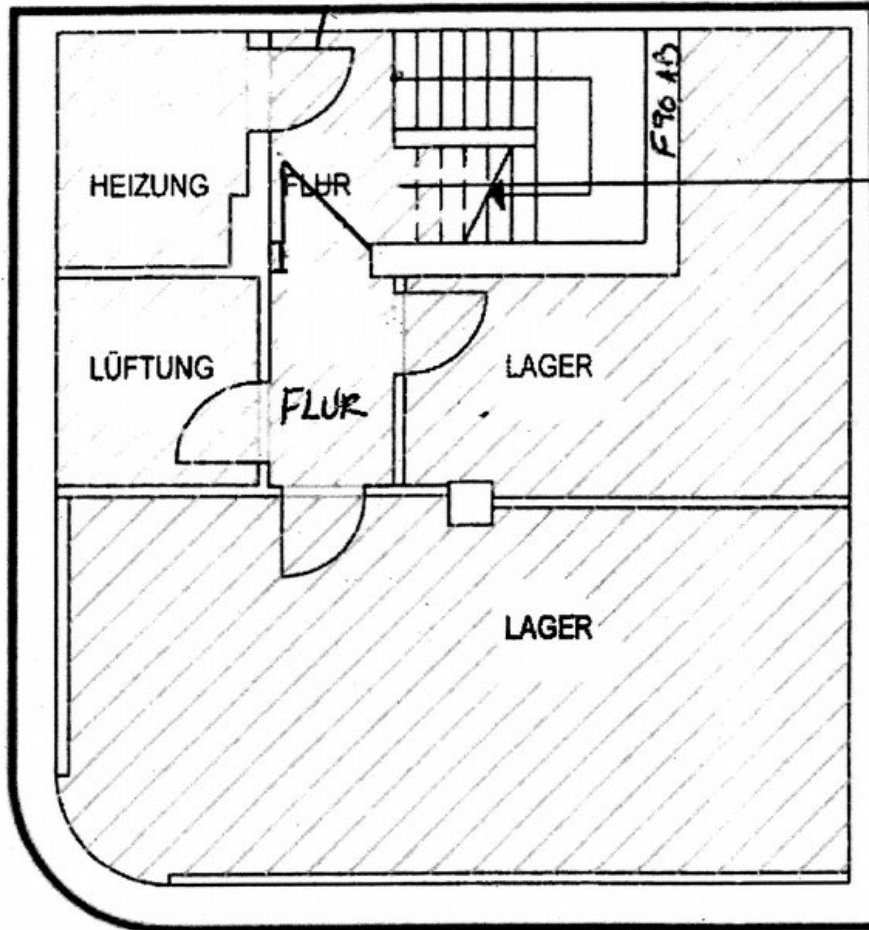
		Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	Nutzungseinheit 1		47,73 m ²
	Nutzungseinheit 2		21,37 m ²
1. Obergeschoss	Wohnung 1	64,68 m ²	
2. Obergeschoss	Wohnung 2	64,81 m ²	
3. Obergeschoss	Wohnung 3	62,62 m ²	
4. Obergeschoss	Wohnung 4	<u>52,98 m²</u>	
		245,09 m ²	69,10 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt			<u><u>314,19 m²</u></u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

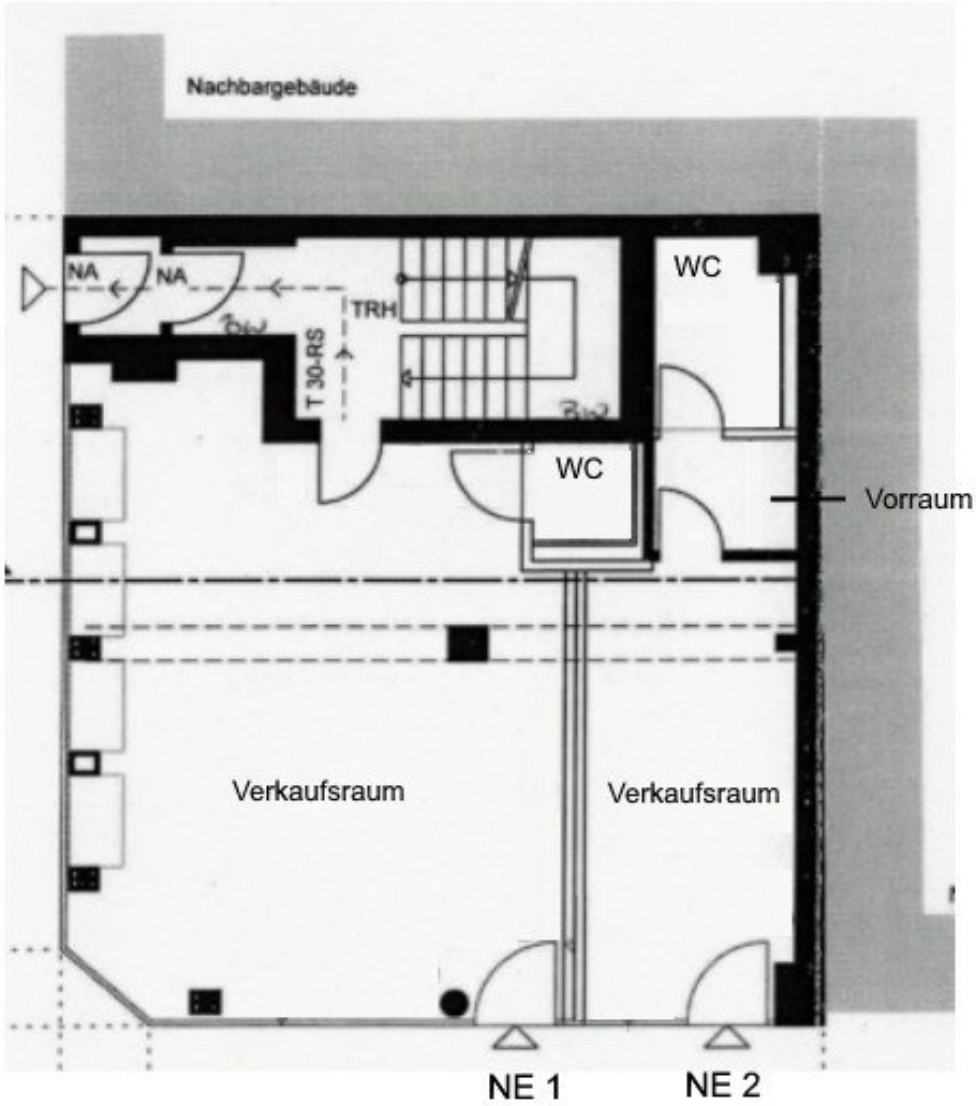
Kellergeschoss	9,52 m	x	10,22 m	=	97,29 m ²	
-	1,40 m	x	1,40 m	x	0,5	= <u>0,98 m²</u> = 96,31 m ²
Erdgeschoss	9,58 m	x	10,375 m	=	99,39 m ²	
-	1,12 m	x	0,985 m	x	0,5	= <u>0,55 m²</u> = 98,84 m ²
1. Obergeschoss	9,52 m	x	10,22 m	=	97,29 m ²	
-	1,40 m	x	1,40 m	x	0,5	= 0,98 m ²
-	2,25 m	x	3,24 m	=	<u>7,29 m²</u> = 89,02 m ²	
2. Obergeschoss	9,52 m	x	10,22 m	=	97,29 m ²	
-	1,40 m	x	1,40 m	x	0,5	= 0,98 m ²
-	2,25 m	x	3,24 m	=	<u>7,29 m²</u> = 89,02 m ²	
3. Obergeschoss	9,52 m	x	10,22 m	=	97,29 m ²	
-	1,40 m	x	1,40 m	x	0,5	= 0,98 m ²
-	2,25 m	x	3,24 m	=	<u>7,29 m²</u> = 89,02 m ²	
4. Obergeschoss	8,52 m	x	9,22 m	=	78,55 m ²	
-	2,25 m	x	3,24 m	=	<u>7,29 m²</u> = <u>71,26 m²</u>	
Bruttogrundfläche gesamt						<u>533,49 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss

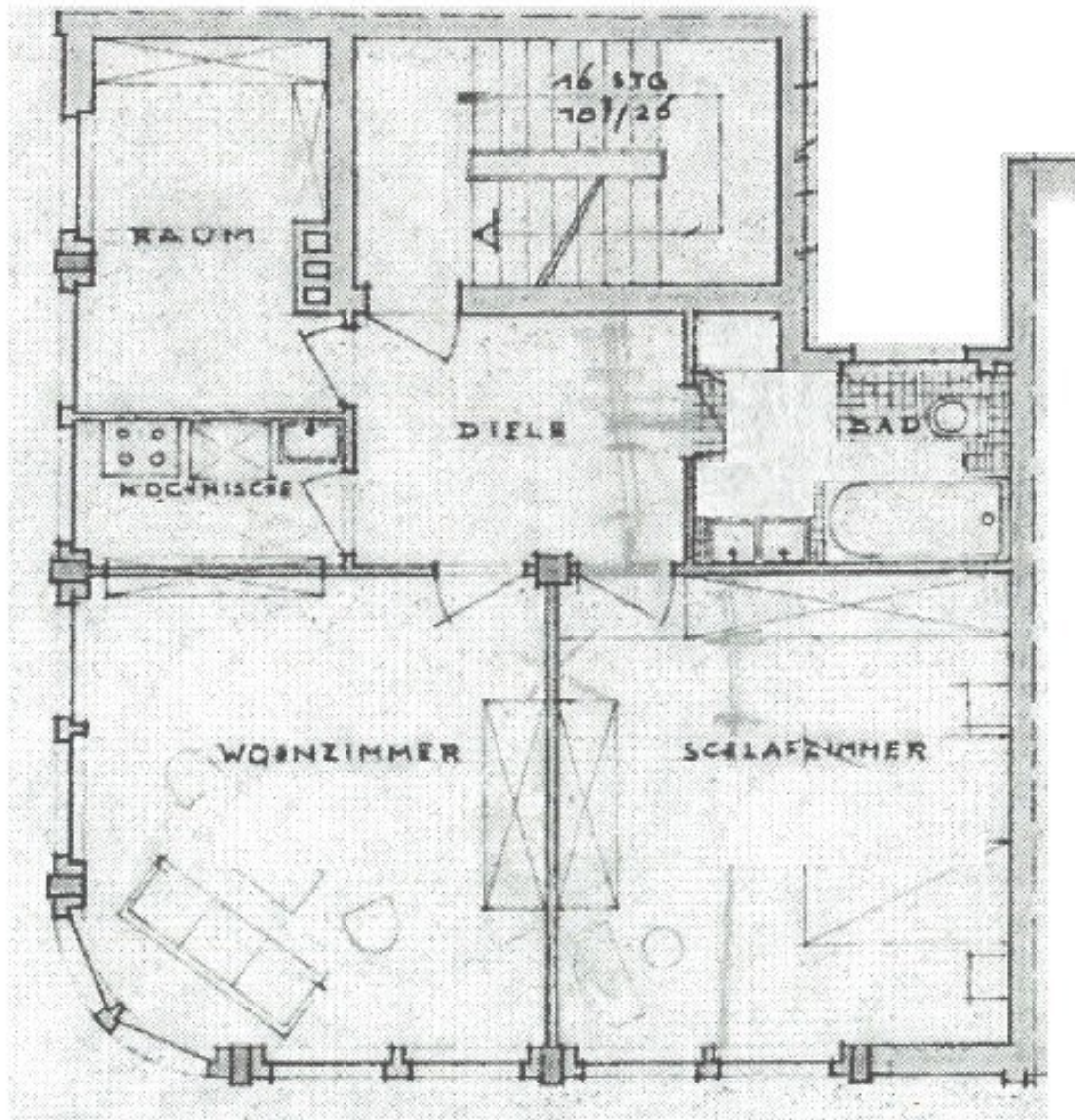


Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 1. Obergeschoss

Der Grundriss wurde in der Örtlichkeit verändert, die Trennwand zwischen Kochnische und dem angrenzenden Raum wurde entfernt.

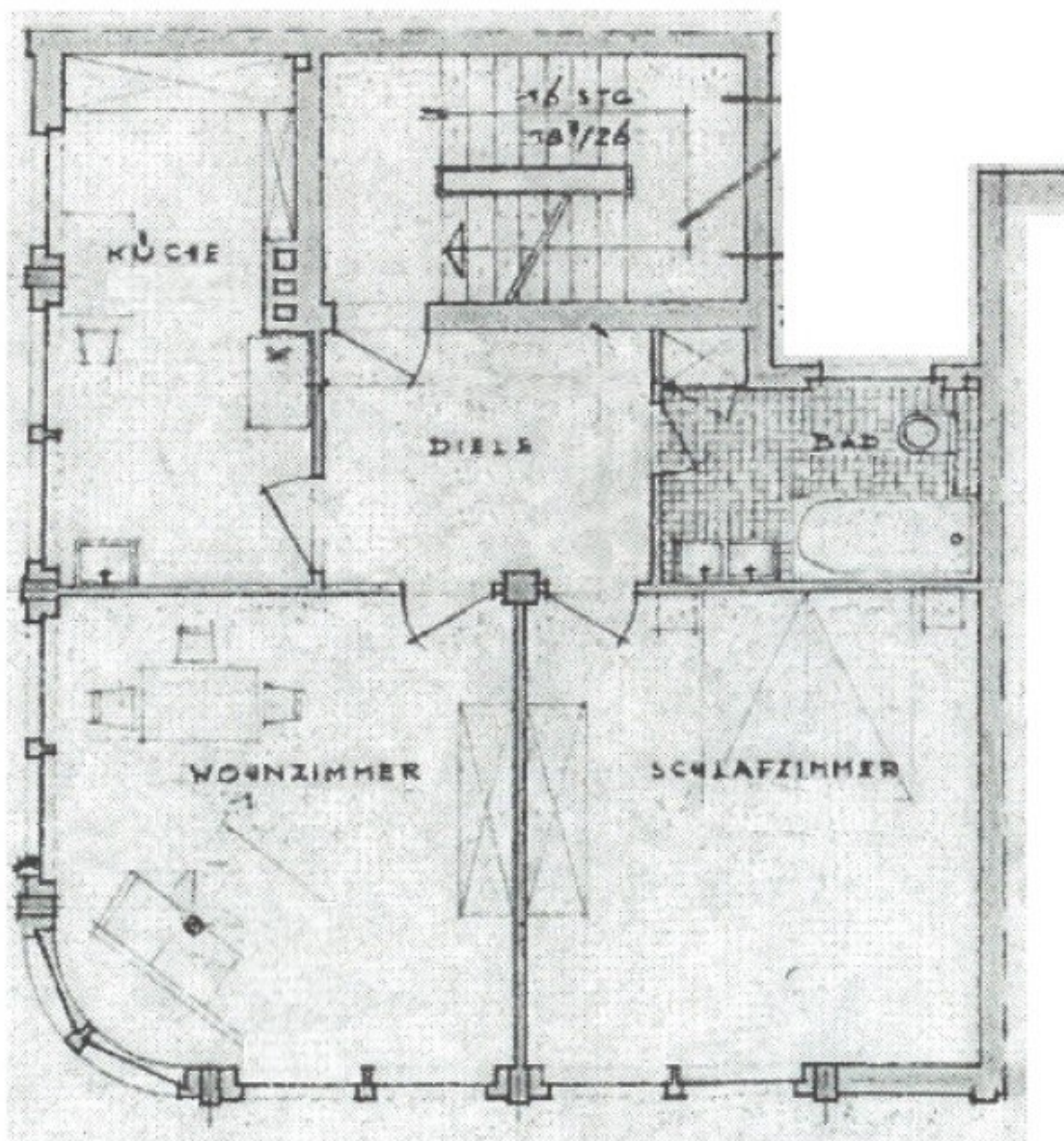
Das Bad wurde umgebaut, anstatt der abgebildeten Wanne ist eine Dusche vorhanden, vgl. auch Anlage 5.



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. und 3. Obergeschoss

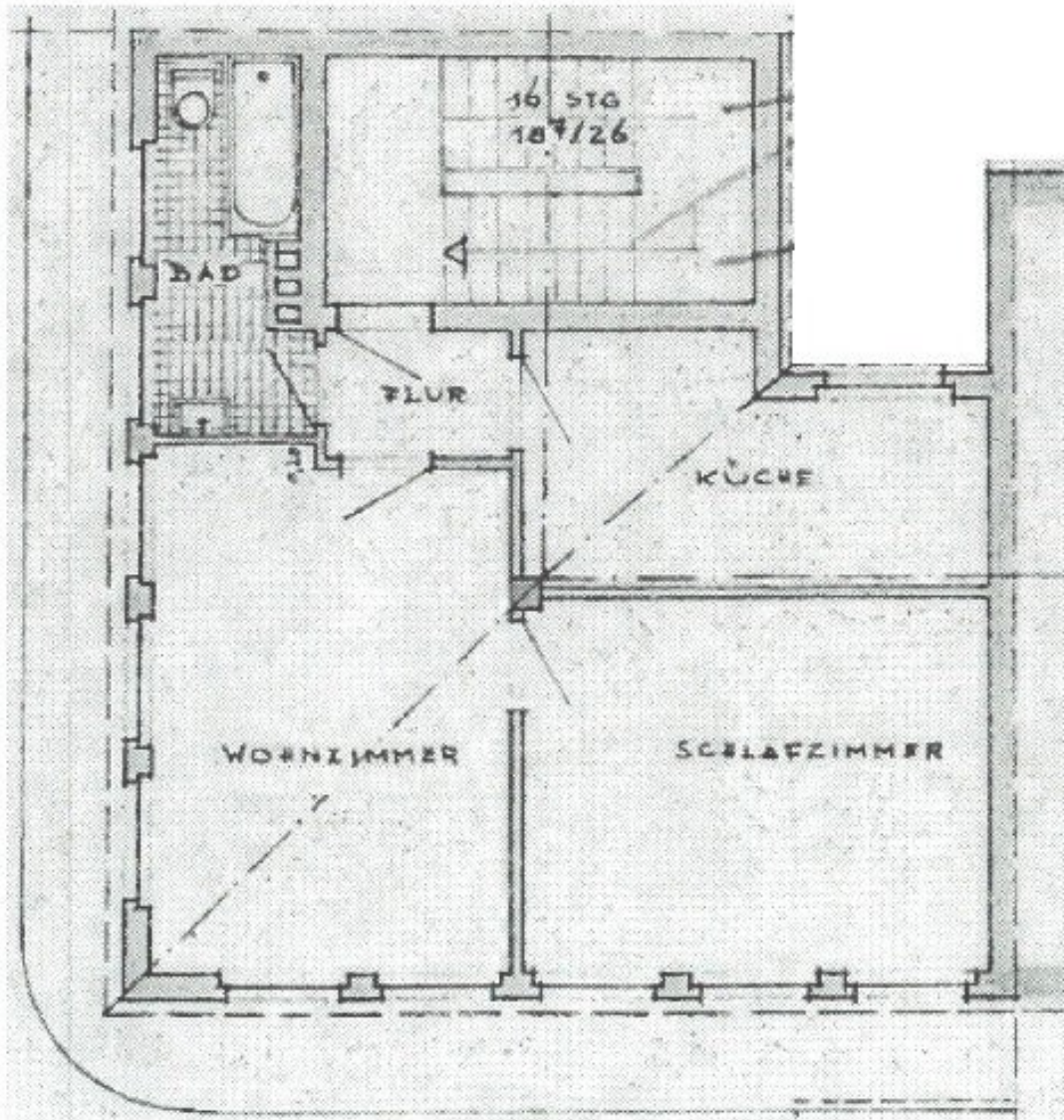
Entgegen der Darstellung in der Bauzeichnung wurde das Bad umgebaut, anstatt der dargestellten Wanne ist eine Dusche vorhanden.



Zeichnung ohne Maßstab

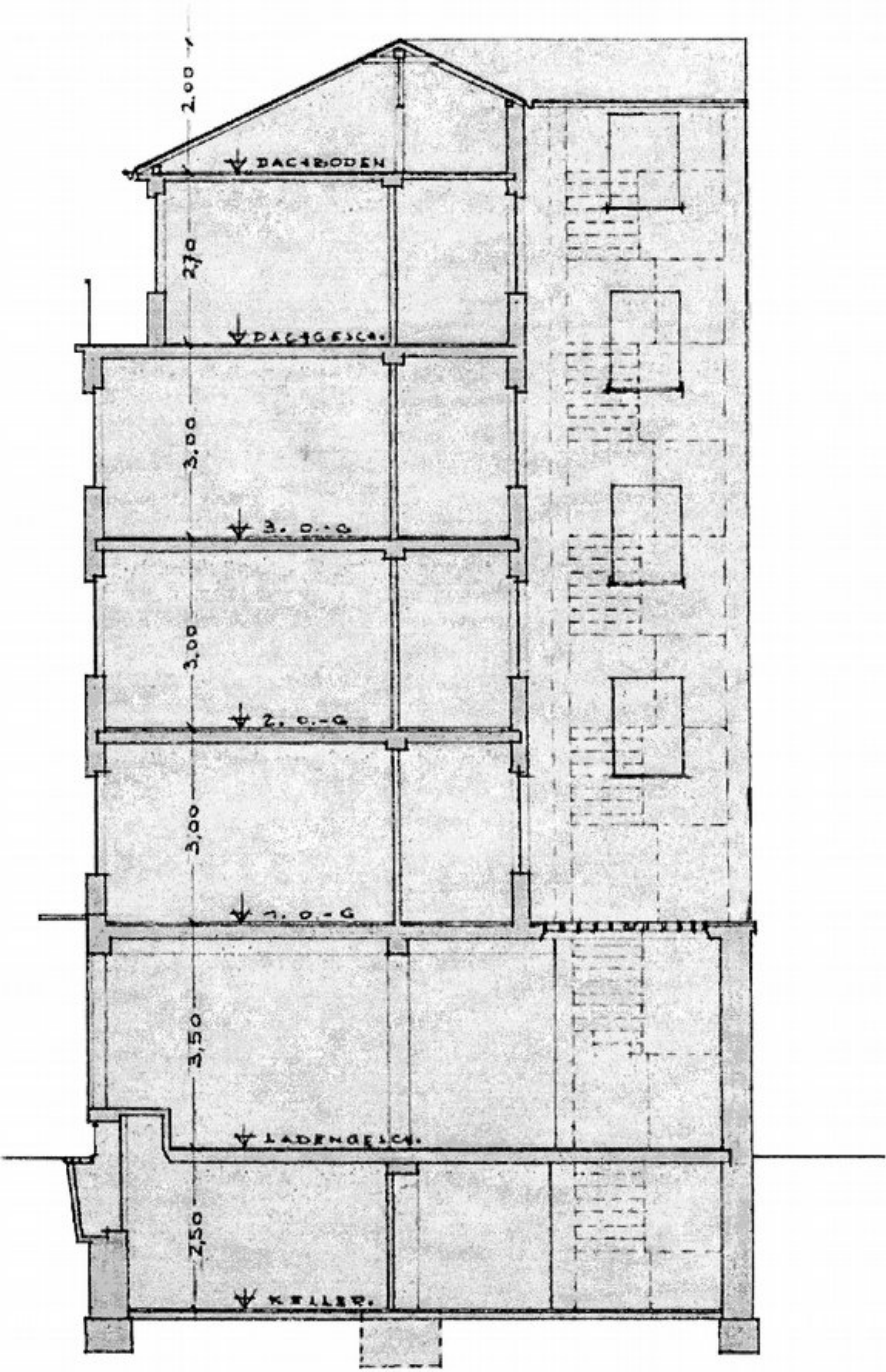
Grundriss 4. Obergeschoss

Entgegen der Darstellung in der Bauzeichnung wurde das Bad umgebaut, anstatt der dargestellten Wanne ist eine Dusche vorhanden.



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Treppenhaus Kellergeschoss



Kellergeschoss: Vorraum



Zählerschrank



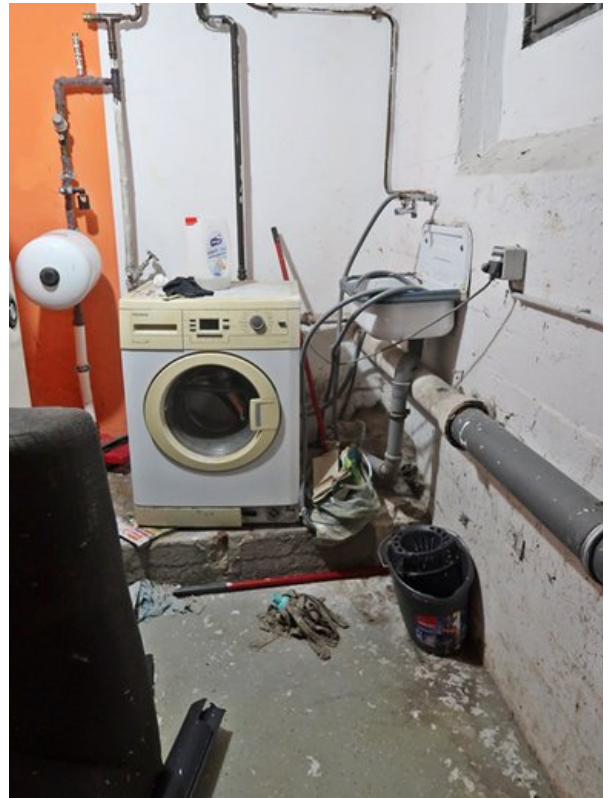
Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum



Heizungsraum mit Warmwasser-Standspeicher



Gaskombitherme



Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnung 2. Obergeschoss: Diele



Küche



Feuchteschaden Küche



Bad



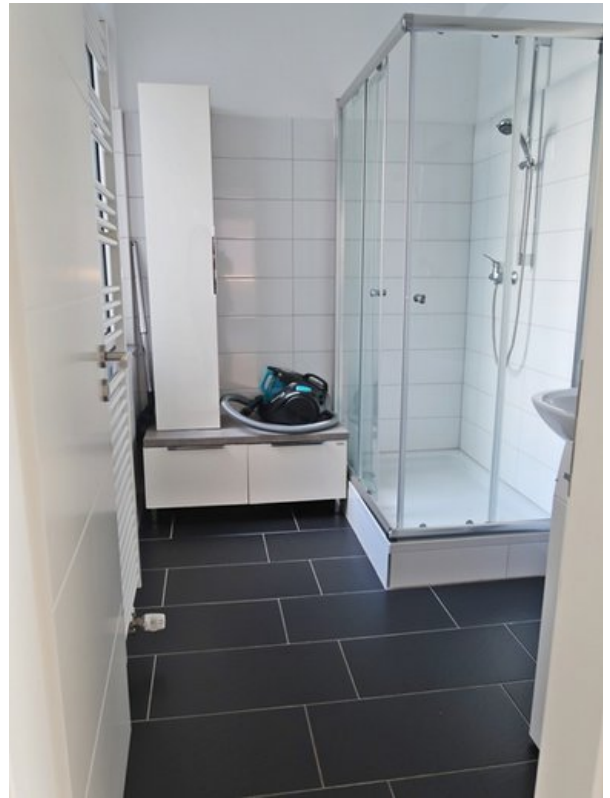
Wohnraum



Schlafraum



Wohnung 3. Obergeschoss:
Diele mit Wohnungseingangstür



Bad



Feuchteanzeichen Decke Bad



Schlafrum



Wohnraum



Diele



Küche



Wohnung 4. Obergeschoss:
Diele mit Wohnungseingangstür



Elektronterverteilung



Küche



Bad



Feuchteschaden Decke Bad



Wohnraum



Balkon, ohne Oberbelag



Balkon, ohne Oberbelag



Schlafraum



Treppenhaus Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss