



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

18.01.2024

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

## Gutachten

**zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch**  
**des 18/1.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal belegenen Grundstück**  
**in 42369 Wuppertal, Schmitzfeld 6,**  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst**  
**Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet**



<b>Geschäftsnummer:</b>	400 K 079/23
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Eigentumswohnung
<b>Verkehrswert:</b>	60.000,00 Euro

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung .....	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4
3. Grundlagen des Gutachtens .....	5
4. Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1. Lage und Einbindung .....	6
4.2. Eigenschaften .....	8
4.3. Erschließungszustand .....	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....	11
5. Gebäudebeschreibung .....	13
5.1. Ausführung und Ausstattung .....	13
5.2. Ausbau und Ausstattung.....	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand.....	16
6. Verkehrswertermittlung .....	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
6.2. Bodenwertermittlung .....	18
6.3. Vergleichswertermittlung .....	19
6.4. Ertragswertermittlung .....	21
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	24
7. Verkehrswert .....	25
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	28
9. Anlagen .....	29
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	29
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	30
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	31
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....	35
Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen.....	36
Anlage 6 – Fotodokumentation .....	37

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 14.08.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Ronsdorf Blatt 5594

18/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42369 Wuppertal, Schmitzfeld 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 19.12.2023, festgelegt.



### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 23.08.2023

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.08.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 22.08.2023

Bescheinigungen über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag  
vom 22.08.2023

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Ronsdorf Blatt 5594 vom  
15.08.2023

Teilungserklärung vom 13.11.1986

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 19.12.2023

**Hinweis:** Zur Ortsbesichtigung konnte die zu bewertende Wohnung, der zugehörige Kellerraum sowie einige Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss und im 8. Obergeschoss besichtigt werden.



Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.2. Eigenschaften

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Ronsdorf  
Flur 22  
Flurstück 88

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig

Länge der Straßenfront: ca. 18 m

Grundstücksfläche: 2.844 m<sup>2</sup>

Topografie: Insgesamt eben



Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Schmitzfeld als öffentliche Straßenfläche Vollständig ausgebaut Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, sind Erschließungsbeiträge für die Liegenschaft nicht mehr zu zahlen.  Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen für das Grundstück Schmitzfeld 6 nicht bekannt, ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen liegt jedoch vor. Das Grundstück ist im Informationssystem schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht als Altlastenkataster-Fläche verzeichnet, auf der Grundlage der vorliegenden Informationen jedoch als Verzeichnisfläche mit Hinweischarakter geführt, vgl. auch Anlage 4.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal  
Wohnungsgrundbuch von Ronsdorf Blatt 5594

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1 / zu 1, Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an dem Grundstück Ronsdorf, Flur 22, Flurstück 17  Abteilung II Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit als Garagenüberbau- und Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ronsdorf, Flur 22, Flurstück 32
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, ist zu Lasten des Grundstücks Schmitzfeld 6 eine Abstandsflächenbaulast des Inhalts eingetragen, dass die Eigentümer des belasteten Grundstücks sich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verpflichten, auf ihrem Grundstück zu Gunsten des Baugrundstücks Gemarkung Ronsdorf, Flur 22, Flurstück 32 entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze einen 2,0 m bzw. 2,50 m tiefen und einen 24,0 m bzw. 21,0 m breiten Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf den für das Nachbargrundstück geltenden hinteren Grenzabstand, Abstandsfläche oder Abstand nicht anrechnen zu lassen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Die Liegenschaft Schmitzfeld 6 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 207/207A, „Im Rehsiepen“ mit den folgenden Festsetzungen: WA – allgemeines Wohngebiet Z=VIII – 8 Vollgeschosse GRZ – 0,3 GFZ – 1,6 o – offene Bauweise  Zudem ist eine Baugrenze vorgegeben, das Gebäude Schmitzfeld 6 wurde innerhalb dieser Baugrenze errichtet.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1986 die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungseigentum erteilt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.

Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude und seine derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

Teilungserklärung: Laut Teilungserklärung vom 13.11.1986 dürfen die Wohnungen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich, die dieser nur aus wichtigem Grunde verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen kann.

Bei Beschlussfassung der Wohnungseigentümer entfällt auf jede Wohnung eine Stimme, ohne Rücksicht auf Größe und Miteigentumsanteile.

In der Teilungserklärung finden sich keine Hinweise auf eine Regelung zur Nutzung der auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze.

## 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.

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 eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 50 Wohnungen.

Auf dem Grundstück sind außerdem Stellplätze vorhanden, zu der zu bewertenden Wohnung ist ein Stellplatz nicht zugehörig.

Art des Gebäudes: 9-geschossiges Mehrfamilienhaus  
Flachdach  
unterkellert

Anzahl der Wohneinheiten: 50 Wohnungen  
26 Stellplätze

Baujahr: Nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten

Innenwände: Typischerweise teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände

Geschossdecken: Massiv

## Dach:

Dachkonstruktion:	Nicht bekannt
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	Fallrohre aus Zinkblech

## Ausbau:

Treppenhaus:	Treppenlauf massiv, Belag der Stufen und Podeste aus Betonwerksteinplatten
Böden:	Hauseingangsbereich: Betonwerksteinplatten
Wände und Decken:	Verputz und Anstrich
Türen:	Hauseingangstür 2-flügelig mit feststehendem Seitenteil, kunststoffbeschichtete Oberfläche Glasausschnitte
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

## Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Überwiegend verputzt
Decken:	Unbehandelt
Türen:	Zugangstüren vom Treppenhaus als Stahltüren, zu den Abstellkellern als einfache Holzlattenkonstruktion

Besondere Betriebs-einrichtungen:	Personenaufzug mit 9 Haltepunkten Tragkraft 8 Personen/600 kg
-----------------------------------	--

Außenanlagen:	Hauszuwegung im überdachten Bereich mit Steinzeugplatten befestigt Zufahrt mit Asphaltfeinbeton, Zuwegung und Stellplatzflächen vor dem Haus mit Betonverbundsteinpflaster, ansonsten Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs, Solitärgehölze Einfriedung teilweise mit Stahlmattenzaun
---------------	---

## 5.2. Ausbau und Ausstattung

Die Wohnung Nr. 21 liegt im 3. Obergeschoss des Gebäudes und besteht aus Wohnraum, Schlafräum, Küche, Bad, Diele und Balkon.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Grundrissgestaltung: Alle zur Wohnung zugehörigen Räume sind über die Diele zugänglich, der Balkon ist vom Wohnraum aus erreichbar.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Küche:	7,5 m <sup>2</sup>	Gartenseite/Nordwesten
Wohnraum:	30,5 m <sup>2</sup>	Nordwesten
Schlafräum:	15,0 m <sup>2</sup>	Nordwesten
Bad:	4,0 m <sup>2</sup>	innenliegend
Diele:	3,0 m <sup>2</sup>	innenliegend
Flur:	2,5 m <sup>2</sup>	innenliegend
Balkon (Grundfläche):	5,5 m <sup>2</sup>	Gartenseite/Nordwesten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 65 m<sup>2</sup>.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Böden: Alle Räume mit Kunststoffbelag

Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche teilweise mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Bad mit Paneelbekleidung, übrige Räume mit Verputz und Anstrich

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Heizung: Elektrospeicherheizung als Fußbodenheizung

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken  
Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durchlauferhitzer

Elektro: Einfache Ausstattung gemäß Baujahr

### 5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes sowie 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.

Das Gemeinschaftseigentum war, soweit zur Ortsbesichtigung einsehbar, in einem insgesamt guten bis befriedigenden baulichen Zustand. Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr.

Es wurden bereits Modernisierungen im Zuge der üblichen Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum wie folgt durchgeführt:

2012 Erneuerung Kabine des Personenaufzugs

Fenster im Treppenhaus sowie die Hauseingangstür wurden bereits erneuert, Baujahr unbekannt.

In der zu bewertenden Wohnung wurden ebenfalls bereits Modernisierungen, überwiegend im Rahmen der üblichen Instandhaltung, durchgeführt:

2008 Erneuerung Ausstattung Bad

2007 Erneuerung der Fenster, im Wohnraum 2016.

An dem zum Ortstermin zugänglichen Gemeinschaftseigentum wurden die folgenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt:

Balkonbrüstungen, insbesondere in den unteren Geschossen, mit Verfärbungen  
Faserzementplatten der Fassadenbekleidung mit kleineren Abplatzungen und Verfärbungen

In der zu bewertenden Wohnung konnten Baumängel bzw. Bauschäden nicht festgestellt werden.



## 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.

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben. Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, es wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Mieteinnahmen durchgeführt.

Als vergleichendes Verfahren wird zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwertes 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

Die Liegenschaft Schmitzfeld 6 liegen in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

**255,00 €/m<sup>2</sup>**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Geschosszahl	–	VI
Geschossflächenzahl	–	1,1
Erschließungsbeitragsfrei		

### Ermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück stimmt weitgehend mit den Merkmalen des typischen Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche	2.844 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	255,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	725.220,00 €	rd. <b><u>725.000,00 €</u></b>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohnflächen besteht. Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	725.000,00 €	
Miteigentumsanteil	18 / 1.000	
<b>Bodenwert anteilig</b>	13.050,00 €	rd. <b><u>13.000,00 €</u></b>

### 6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, differenziert nach den Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt.

Das typische Vergleichsobjekt wurde ca. 1970 errichtet, verfügt über eine Wohnfläche zwischen 70 m<sup>2</sup> und 89 m<sup>2</sup> mit Geschosslage im Erdgeschoss, ein Balkon ist vorhanden. Die typische Vergleichswohnung liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, hat einen mittleren Ausstattungsstandard und ist unvermietet.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 65 m<sup>2</sup> und besteht aus Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad, Balkon und Diele.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 3. Obergeschoss des Gebäudes.

In dem Gebäude Schmitzfeld 6 sind 50 Wohnungen vorhanden.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwerte, die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.590,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Merkmale des Bewertungsobjekts werden auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal wie folgt berücksichtigt:

- Alter des Gebäudes  
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1970 angegeben. Das Baujahr des Gebäudes Schmitzfeld 6 ist nicht bekannt. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist jedoch für Gebäude mit einem Baujahr bis 1970 eine Anpassung nicht vorzunehmen, der Umrechnungsfaktor wird deshalb mit 1,0 angenommen.
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude  
Das typische Vergleichsobjekt liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, die zu bewertende Wohnung liegt in einem Gebäude mit 50 Wohnungen, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,9 ausgewiesen.
- Geschosslage  
Die zu bewertende Wohnung liegt im 3. Obergeschoss, ein Personenaufzug ist vorhanden, eine Anpassung ist nicht erforderlich.
- Balkon  
Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon, zu der zu bewertenden Wohnung ist eine Loggia zugehörig, eine Angleichung ist nicht erforderlich.
- Wohnfläche  
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup> angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 65 m<sup>2</sup>, gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist dafür ein Umrechnungsfaktor von 0,95 angegeben.

- Ausstattung  
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben, die auch für das Bewertungsobjekt zutrifft. Die Beheizung erfolgt jedoch über eine elektrische Speicherheizung, dafür wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 10 %, Umrechnungsfaktor 0,9, vorgenommen.
- Vermietungszustand  
Das typische Vergleichsobjekt ist unvermietet, die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,92 ausgewiesen.

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

### Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Immobilienrichtwert	1.590,00 €/m <sup>2</sup>

Zu- bzw. Abschläge:

Alter des Gebäudes	nicht bekannt	1,00
Anzahl Wohnungen	50 Wohnungen	0,90
Geschosslage	3. Obergeschoss – Aufzug	1,00
Balkon	Loggia vorhanden	1,00
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>	0,95
Ausstattung	mittel	1,00
	Elektrische Speicherheizung	0,90
Vermietung	vermietet	0,92

1.125,62 €/m<sup>2</sup>

**Vorläufiger Vergleichswert**

73.165,60 € rd. **73.000,00 €**

## 6.4. Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

### Ermittlung des Rohertrages

Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen.

Die zu bewertende Wohnung war zur Ortsbesichtigung vermietet, gemäß vorliegendem Mietvertrag beträgt die vereinbarte Miete monatlich 365,95 €, das entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 65 m<sup>2</sup> einer Miete von 5,63 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die tatsächlich vereinbarte Miete wird anhand des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal auf ihre Marktüblichkeit überprüft.

Gemäß aktuellem Mietspiegel Wuppertal 2022 ist für Wohnungen in einem Baualtersbereich von 1961 bis 1967 mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> ein Mittelwert von 5,73 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 5,09 €/m<sup>2</sup> bis 6,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Für besondere Ausstattungsmerkmale sind laut Ausweisung im Mietspiegel Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit einer Tiefe von mehr als 1,50 m, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,24 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen.

Für das Merkmal Nachtstromspeicherheizung ist ein Abzug in Höhe von 0,47 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben, für eine Ausstattung mit Fußbodenheizung ein Zuschlag in Höhe von 0,31 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen.

Das Bad wurde seit 1985 modernisiert, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattungsmerkmale wird die marktübliche Miete auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels mit 6,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

#### Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 373,00 € für die Wohnung jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet, aus Kauffällen des Jahres 2022 wurde ein Durchschnittswert von 2,9 % bei einer Standardabweichung von 1,49 % ermittelt. Der Auswertung lagen 141 Kauffälle zugrunde.

Das durchschnittliche Vergleichsobjekt ist mit einer Miete von 6,65 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> angegeben.

Für die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes ist u. a. die langfristige Renditeerwartung maßgeblich.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50 Wohnungen.

Die Straße Schmitzfeld endet in diesem Bereich als Sackgasse.

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

Die Grundrissaufteilung ist insgesamt gut, ohne Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume.

Die zugehörige Loggia ist mit einer Tiefe von rd. 1,60 m gut nutzbar und nach Nordwesten ausgerichtet.

Die Wohnung verfügt insgesamt über einen mittleren Ausstattungsstandard, die Beheizung erfolgt jedoch über eine elektrische Speicherheizung als Fußbodenheizung.

Nach sachverständiger Einschätzung ist aufgrund der vorgenannten Merkmale von einem leicht erhöhten Risiko hinsichtlich der langfristigen Renditeerzielung auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb geschätzt auf 3,5 %.

#### Restnutzungsdauer

Das Baujahr des Gebäudes Schmitzfeld 6 war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und des Modernisierungszustands auf 30 Jahre geschätzt.

**Ermittlung des Ertragswertes**

Rohrertrag	Wohnung	65 m <sup>2</sup> x 6,05 €/m <sup>2</sup>	393,25 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno	4.719,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		373,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		793,00 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.260,38 €</u>
Reinertrag				3.458,62 €
Verzinsung des Bodenwertes				
Anteiliger Bodenwert			13.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			3,5%	<u>-455,00 €</u>
				3.003,62 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 30 Jahren		3,5%	18,392	
Ertragswert der baulichen Anlagen				55.242,58 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>13.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			68.242,58 €	rd. <u><b>68.000,00 €</b></u>

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

Weder am Gemeinschaftseigentum noch an der zu bewertenden Wohnung wurden Baumängel bzw. Bauschäden oder Instandsetzungsbedarf festgestellt.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. ist im Bestandsverzeichnis zugunsten des Grundstücks Schmitzfeld 6 eine Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Das belastete Flurstück befindet sich südöstlich des Bewertungsgrundstücks und dient als Zuwegung zu einem Garagenhof und einer Reihenhausbauung. Eine Wertbeeinflussung ist mit dieser Eintragung nicht verbunden.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit als Garagenüberbau- und Wegerecht wird auftragsgemäß gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 8..

Ebenfalls gemäß den Ausführungen unter Ziffer 4.4. ist zu Lasten des Grundstücks Schmitzfeld 6 eine Abstandflächenbaulast eingetragen, demnach sind die Eigentümer des belasteten Grundstücks, Schmitzfeld 6, verpflichtet, auf ihrem Grundstück zugunsten des Baugrundstücks Gemarkung Ronsdorf Flur 22 Flurstück 32 entlang der gemeinsamen hinteren Grenze zum Baugrundstück einen 2,0 m bzw. 2,50 m tiefen und einen 24,0 m bzw. 21,0 m breiten Streifen in Form zweier rechtwinkliger Dreiecke, senkrecht zu der ihm zugekehrten Fensterwand des Gebäudes gemessen, von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf den für das Nachbargrundstück geltenden hinteren Grenzabstand, Abstandsfläche oder Abstand, nicht anrechnen zu lassen.

Wegen der nachträglichen Änderung der Grundstückszuschnitte im Bereich der Straße Schmitzfeld ist das Grundstück Schmitzfeld 6 lediglich noch im Bereich der Zuwegung mit einer Teilfläche der Baulast belastet. Nach sachverständiger Einschätzung ist eine Wertminderung insbesondere auch wegen der geringen Flächengröße und der Nutzung der Fläche als erforderliche Zufahrt nicht verbunden.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters betrug die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft Schmitzfeld 6 zum 31.12.2022 rd. 138.000,00 €.

Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 13.03.2023 soll für die nächste Eigentümerversammlung eine Kostenschätzung für die Fassaden- und Balkonsanierung vorgelegt werden.



## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und

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

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1. zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erläutert, ist zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen vorrangig auf die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren abzustellen, falls entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren berücksichtigt durch die Auswertung aktueller Kaufpreise die derzeit vorherrschenden Marktbedingungen.

Die Ermittlung des Ertragswertes dient zur Überprüfung des ermittelten Vergleichswertes, bei Verfügbarkeit entsprechender Marktdaten, z. B. Liegenschaftszinssätze, werden auch im Ertragswertverfahren marktgerechte Verkehrswerte ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 73.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 68.000,00 €.

Zur Ermittlung des Ertragswertes standen vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleitete Liegenschaftszinssätze zur Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen zur Verfügung.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes standen vom Gutachterausschuss abgeleitete Immobilienrichtwerte zur Verfügung, die insbesondere die kleinräumige Lage des Bewertungsobjekts berücksichtigen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen sind die vorliegenden Marktdaten zu würdigen. Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden, der Vergleichswert berücksichtigt zudem insbesondere die kleinräumige Lage des Bewertungsobjekts, über das Ertragswertverfahren wird die marktübliche Miete berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten wird die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert	73.000,00 €	x	50%	=	36.500,00 €
Vorläufiger Ertragswert	68.000,00 €	x	50%	=	<u>34.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert	70.500,00 €			rd.	<u><u>71.000,00 €</u></u>

Durch den erheblichen Anstieg der Baufinanzierungszinsen seit etwa Mitte des Jahres 2022 und einer anhaltend hohen Inflation sowie damit verbunden eine allgemeine Verunsicherung durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Nachfrage nach Immobilien deutlich zurückgegangen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal ist die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge von Quartal zu Quartal des Jahres 2022 konstant gefallen. Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht enthaltenen Marktdaten sind deshalb nicht aussagekräftig. Zur Berücksichtigung der veränderten Marktlage ist deshalb eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen. Nach einer deutschlandweiten Datenauswertung sind die Preise seit Mitte 2022 real um knapp 15 % eingebrochen, die Preise sinken weiter, jedoch weniger schnell. Zur Berücksichtigung der geänderten Marktbedingungen wird deshalb eine konjunkturelle Marktanpassung vorgenommen, dazu erfolgt ein Abschlag auf den ermittelten vorläufigen Verkehrswert in Höhe von 15 %:

Vorläufiger Verkehrswert	71.000,00 €
Konjunkturelle Anpassung -15 % des Verkehrswertes	<u>-10.650,00 €</u>
Verkehrswert	60.350,00 € rd. <u><u>60.000,00 €</u></u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 18/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42369 Wuppertal, Schmitzfeld 6, Gemarkung Ronsdorf, Flur 22, Flurstück 88, Gebäude- und Freifläche,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet,

Grundbuch:  
Blatt 5594

Gemarkung:  
Ronsdorf

Flur:  
22

Flurstück:  
88

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 geschätzt auf rd.

**60.000,00 €**

**in Worten: Sechzigtausend 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, 18.01.2024

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird die Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen separat vorgenommen.

In dem Wohnungsgrundbuch sind die folgenden Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Garagenüberbau- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Ronsdorf Flur 22, Flurstück 32.

Von der Grunddienstbarkeit begünstigt ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Ronsdorf Flur 22, Flurstück 32, Schmitzfeld 3, 5, 7, mit Lage östlich des Grundstücks Schmitzfeld 6. Die zugehörige Garagenanlage wurde teilweise auf dem Grundstück Schmitzfeld 6 errichtet, vgl. Ziffer 4.2. Flurkarte. Zudem besteht ein Wegerecht.

Die mit den Garagen überbaute Fläche hat eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> und liegt an der südöstlichen Grundstücksgrenze.

Das Wegerecht besteht für eine Teilfläche der vor dem Gebäude gelegenen Zufahrt.

Nach sachverständiger Einschätzung sind mit der Grunddienstbarkeit lediglich geringfügige Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung verbunden, die Wertminderung wird geschätzt auf

**200,00 €.**

## 9. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

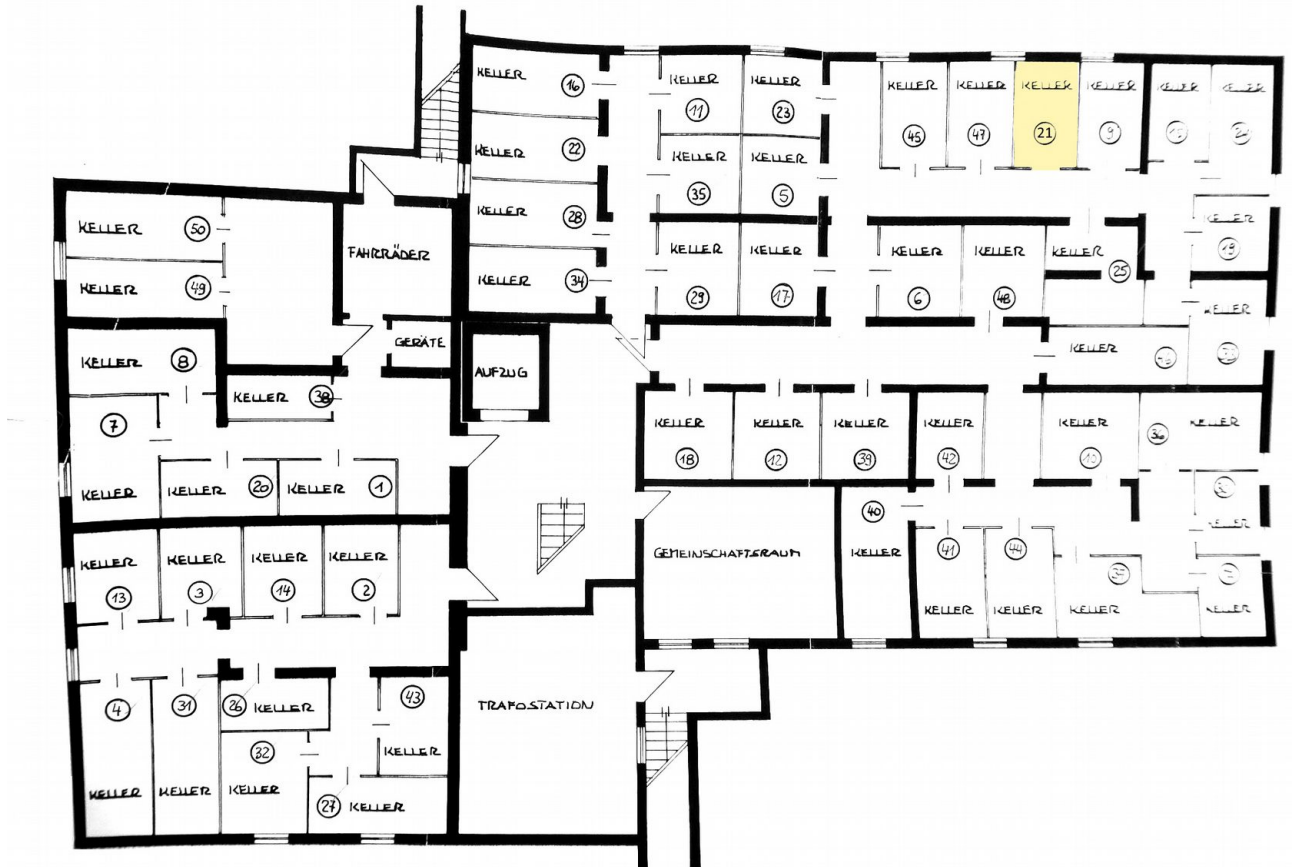
- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber                      | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>8. Auflage 2017                              |
| (2) Kleiber-digital              | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH   |
| (3) ImmoWertV                    | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 03.12.2019  |
| (4) WertR                        | Wertermittlungsrichtlinien<br>Fassung vom 01.03.2006   |
| (5) II. BV                       | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br>(Zweite Berechnungsverordnung)<br>Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06<br>Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>12. Auflage 2016                                     |

**Anlage 2 – Massenberechnungen****Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 21**

Diele	1,35 m x 2,45 m	=	3,31 m <sup>2</sup>
Bad	1,70 m x 2,45 m	=	4,17 m <sup>2</sup>
Küche	2,35 m x 3,10 m	=	7,29 m <sup>2</sup>
Flur	2,35 m x 1,00 m	=	2,35 m <sup>2</sup>
Wohnen	3,45 m x 6,95 m	=	23,98 m <sup>2</sup>
	+ 2,55 m x 2,45 m	=	<u>6,25 m<sup>2</sup></u> = 30,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,45 m x 4,25 m	=	14,66 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m x 1,60 m x 0,5	=	<u>2,76 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche Wohnung 21 gesamt</b>		<b><u>64,76 m<sup>2</sup></u></b>

### Anlage 3 – Bauzeichnungen

#### Grundriss Kellergeschoss



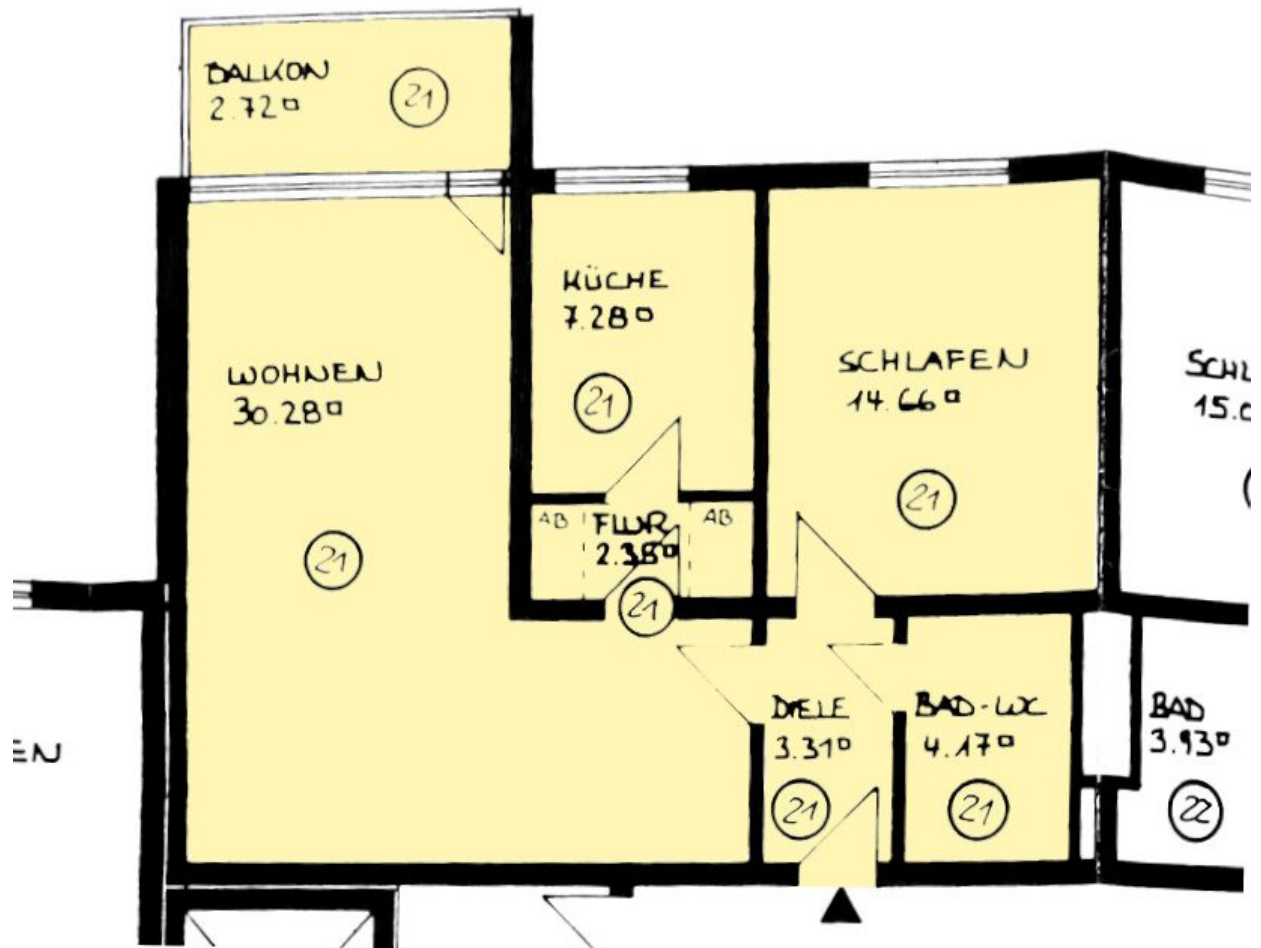
Zeichnung ohne Maßstab





## Grundriss der zu bewertenden Wohnung

Hinweis: Die in der Grundrisszeichnung dargestellte Trennwand zwischen Küche und Flur ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

#### **Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## **Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

**Anlage 6 – Fotodokumentation**



Ansicht Vorderseite

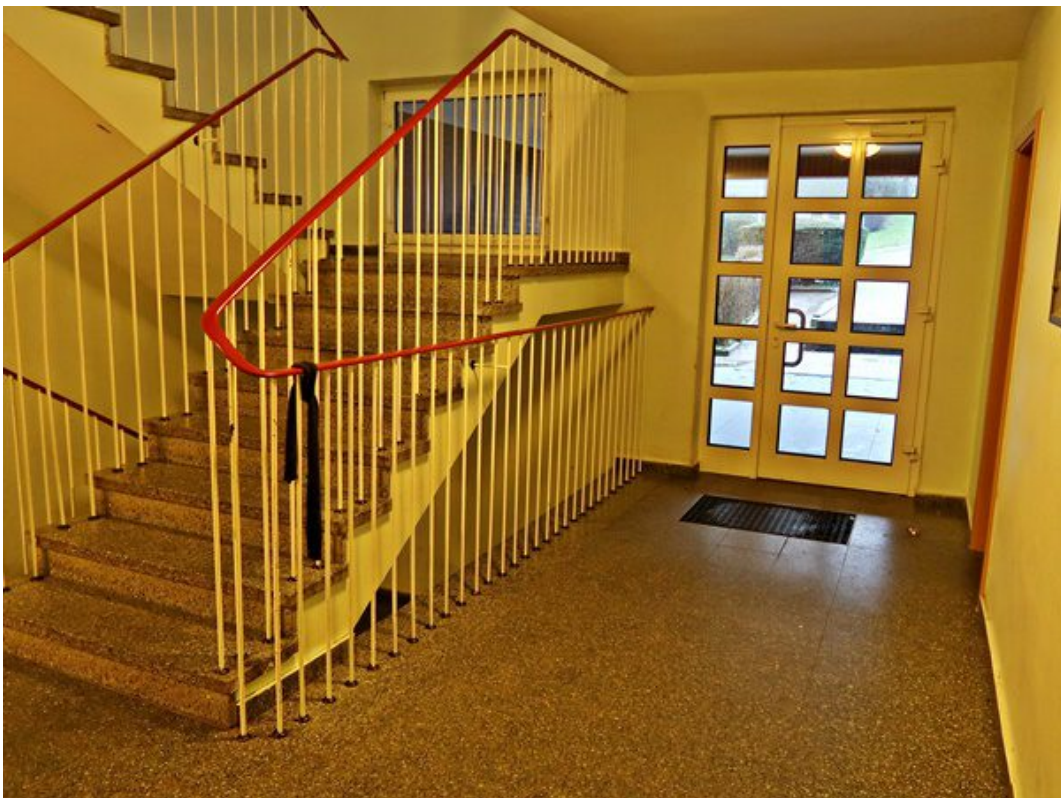


Seiten- und Rückansicht

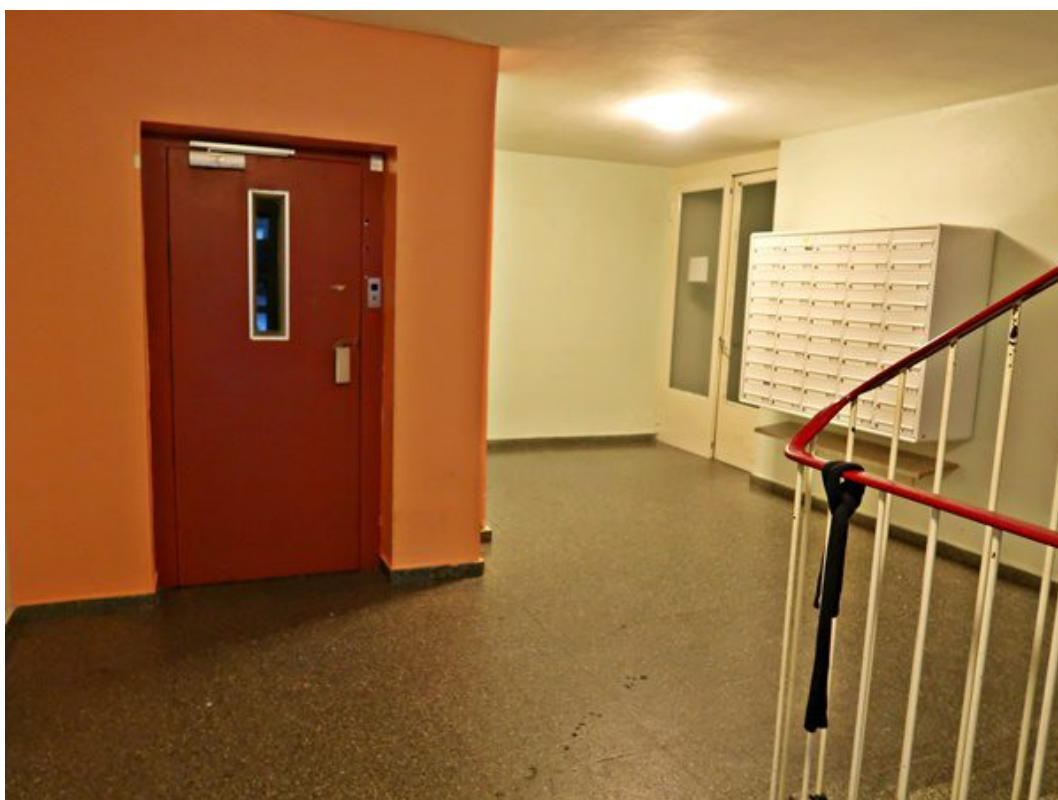




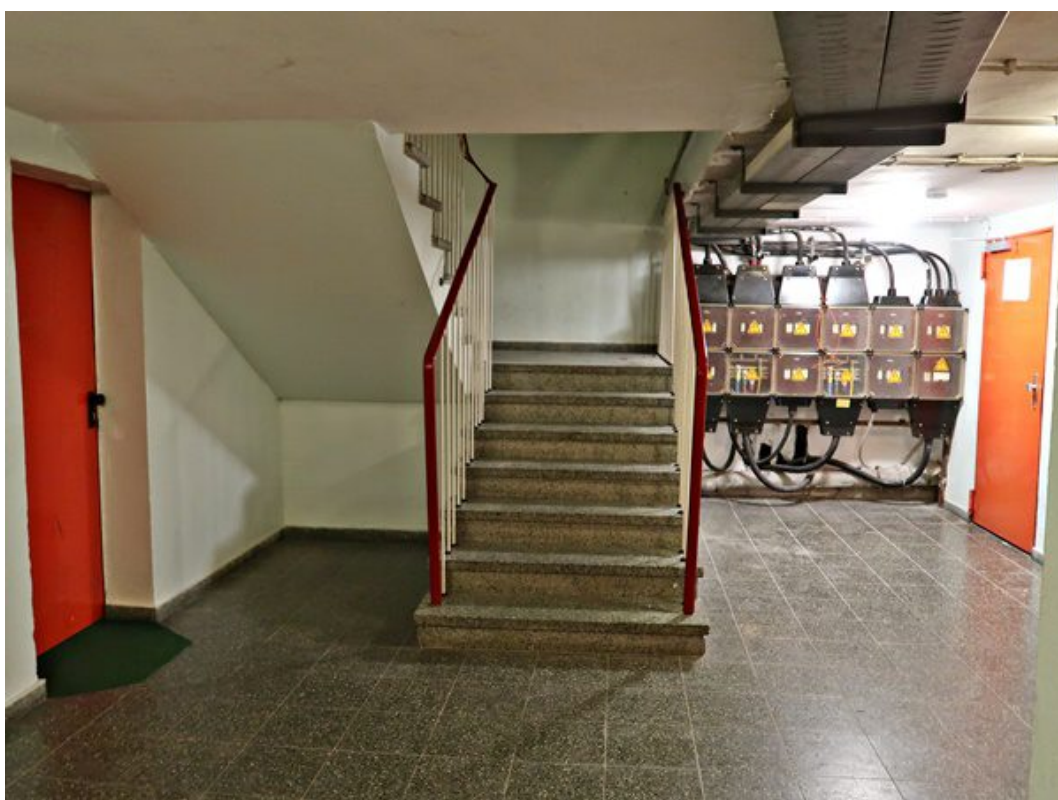
Hauseingangsbereich



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppe zum Kellergeschoss





Kellergeschoss: Flur

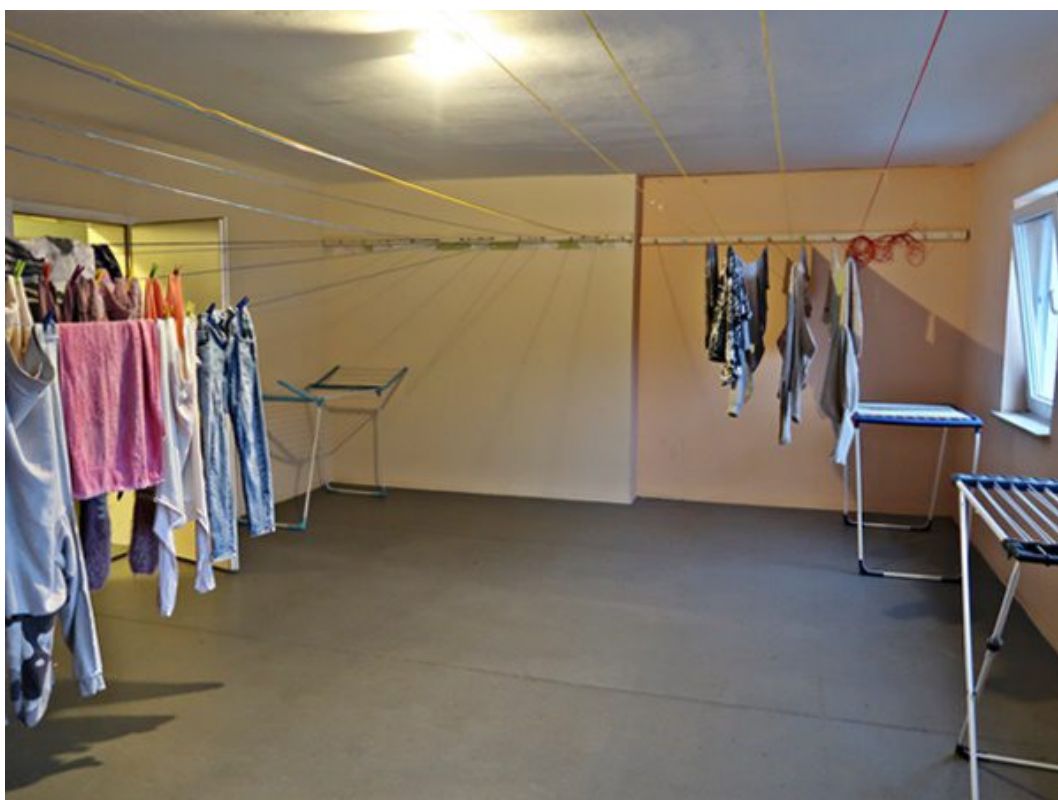


Flur



Treppenhaus 8. Obergeschoss

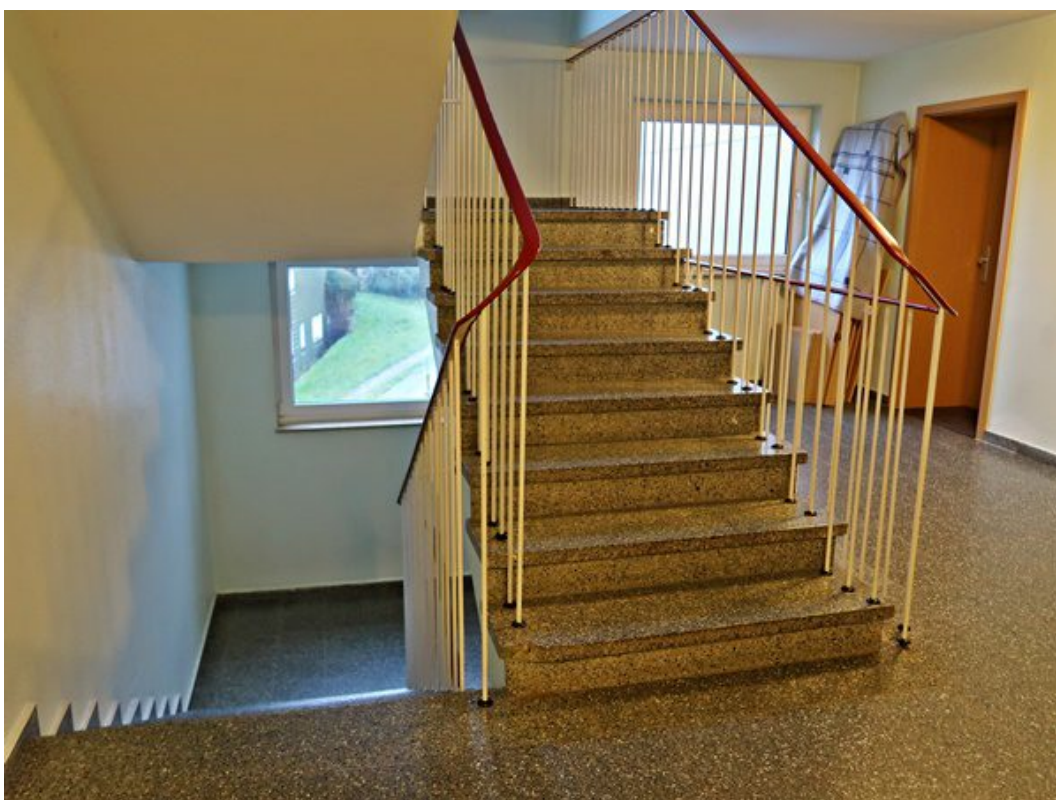




Trockenraum als Gemeinschaftseigentum



Waschraum als Gemeinschaftseigentum



Treppenhaus



Treppenhaus 3. Obergeschoss mit Wohnungseingangstür