



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

04.06.2025

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
des 332/1.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal belegenen Grundstück
in 42329 Wuppertal, Gräfrather Straße 58,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung
nebst Abstellraum und drei Kellerräumen im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Geschäftsnummer:	400 K 111/24
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	60.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 42 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Ausbau und Ausstattung	15
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Vergleichswertermittlung	21
6.4. Ertragswertermittlung	23
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7. Verkehrswert	27
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	29
9. Anlagen	31
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	31
Anlage 2 – Massenberechnungen	32
Anlage 3 – Bauzeichnungen	33
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	36
Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen	37
Anlage 6 – Fotodokumentation	38

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 12.11.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Vohwinkel Blatt 8025

332/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Vohwinkel, Flur 6, Flurstück 4530/70, Gebäude- und Freifläche, Gräfrather Straße 58,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum und drei Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 18.03.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

332/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in 42329 Wuppertal, Gräfrather Straße 58, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum und drei Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Grundstücksfläche: 308 m² Bodenwert: 82.000,00 €
 Bodenwert anteilig: 27.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche m ²	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	89	534,00 €	./.

Baujahr: 1948 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
 Instandhaltung: rd. 1.200,00 €
 Mietausfallwagnis: rd. 130,00 €

Jahresrohertrag: rd. 6.400,00 € Jahresreinertrag:rd. 4.600,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 90.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 82.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf
 Gemeinschaftseigentum -2.500,00 €
 Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf
 Sondereigentum -22.000,00 €

Verkehrswert: 60.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 18.03.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Wertminderung Nießbrauch 44.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 27.11.2024

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.12.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 02.12.2024

Bescheinigungen über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 27.11.2024

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Vohwinkel Blatt 8025 vom
13.11.2024

Teilungserklärung vom 21.09.2000
Änderung zur Teilungserklärung vom 09.10.2000

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 18.03.2025

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Vohwinkel
Flur 6
Flurstück 4530/70

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Länge der Straßenfront: ca. 18 m

Grundstücksfläche: 308 m²

Topografie: Hanglage, nach Osten abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

- Straßenart: Gräfrather Straße 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.
- Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz zukünftig nicht mehr zu erwarten. Aktuell wird ein Beitragsverfahren für das genannte Grundstück durchgeführt, der Beitragsbescheid in Höhe von 36,90 € wurde am 11.11.2024 an den Eigentümer versandt.
- Versorgungsleitungen: Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden, vgl. auch Anlage 4.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Vohwinkel Blatt 8025

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II Lfd. Nr. 1 In dem auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude darf keine Wirtschaft betrieben werden, zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 6 Nr. 2752/70 nach Maßgabe der Bewilligung vom 22.07.1904 Lfd. Nr. 3 Nießbrauch, Geburtsdatum der Berechtigten 24.05.1943
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Flurstücks Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Die Liegenschaft Gräfrather Straße 58 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 Erstellung dieses Gutachtens wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1948 eine Baugenehmigung zum Wiederaufbau des Gebäudes erteilt. 2000 wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohnungseigentum erteilt. Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude und seine derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist.
Teilungserklärung:	Gemäß Teilungserklärung vom 21.09.2000 sind in dem Gebäude 3 Wohnungen vorhanden, 1 Wohnung im Erdgeschoss, 1 Wohnung im Obergeschoss und 1 Wohnung im Dachgeschoss. Gegenstand des Sondereigentums sind gemäß Teilungserklärung die zur Wohnung bzw. zum Sondereigentum gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf

Sondereigentum ruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Zum Sondereigentum gehören demnach u. a.
der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
die nicht tragenden Zwischenwände;
der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände, der zum Sondereigentum gehörenden Räume;
die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume.

Den Wohnungseigentümern ist die Ausübung einer geschäftlichen Tätigkeit in ihrem Wohnungseigentum, soweit baurechtlich zulässig, grundsätzlich gestattet, sofern die übrigen Wohnungseigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümersammlung richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.

Wegen des weiteren Inhalts der Teilungserklärung wird auf Anlage 5 verwiesen.

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 Dreifamilienhaus.

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Wohngebäude
 Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss
 Satteldach
 unterkellert

Anzahl der Wohneinheiten: 3 Wohnungen

Baujahr: Ursprungsbaujahr nicht bekannt, Wiederaufbau 1948

Rohbau:

Außenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen massiv, Fassade mit Verputz und Anstrich

Innenwände: Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen teilweise als Leichtmetallwände, überwiegend massiv

Geschossdecken: Nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen als Pfettendach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus:	Hauseingangsbereich mit Steinzeugbelag Holzwangentreppe, Stufen teilweise mit Textilbelag, Podestflächen aus Holzdielen, Oberflächen lackiert Wände und Decken mit Verputz und Anstrich Fenster als Holzrahmenfenster, 1-fach Verglasung als Sprossenfenster Hauseingangstür als Kunststoff-Füllungstür mit großflächiger Füllung aus Ornamentglas
--------------	--

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Überwiegend verputzt
Decken:	Überwiegend verputzt
Türen:	Zugangstüren vom Treppenhaus als Holzwerkstoff-Kassettenür Türen zu den Abstellräumen als einfache Holzlattenkonstruktion

Außenanlagen:

Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster befestigt
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs,
Randpflanzung mit Gehölzbestand,
Einfriedung mit Heckenpflanzung

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die Wohnung Nr. 2 liegt im Obergeschoss des Gebäudes und besteht aus Wohnraum, 2 Schlafräumen, Küche, Bad und Flur. Zugehörig ist außerdem ein Abstellraum mit Zugang vom Treppenhaus, außerdem Abstellräume im Kellergeschoss, vgl. Anlage 3. Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet.

Grundrissgestaltung:	Alle zur Wohnung zugehörigen Räume sind vom Flur zugänglich. Hinweis: Der Grundrisszuschnitt wurde geändert, der Durchgang zwischen den Räumen Wohnen und Schlafen 1 wurde geschlossen, sodass in der Örtlichkeit 2 Räume vorhanden sind. Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume: Küche: 13,5 m ² Nordwesten Wohnraum: 23,0 m ² Südosten Schlafraum 1: 16,5 m ² Südosten Schlafraum 2: 23,5 m ² Nordwesten Bad: 5,0 m ² Nordosten Flur: 8,0 m ² innenliegend Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 89 m ² .
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Böden:	Bad mit Fliesenbelag, übrige Räume mit Laminatbelag
Wände:	Bad teilweise mit Fliesenbelag, teilweise mit Hartschaumplatten bekleidet Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wände teilweise halbhoch mit Paneelbekleidung Flur umlaufend halbhoch mit Paneelbekleidung, ansonsten mit Strukturputz und Anstrich Übrige Wandflächen teilweise verputzt und tapeziert, überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Wohnraum, Küche und Schlafraum 2 mit Paneelbekleidung Bad mit Hartschaumplatten Schlafraum 1 verputzt, tapeziert und gestrichen
Türen:	Wohnungseingangstür als einfache Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Holzzarge Innentüren teilweise als Holzwerkstoff-Kassettenür, teilweise als einfache Holzwerkstofftüren, jeweils mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Sanitär:	Bad mit Stand-WC und Spülkasten, Einbauduschtasse, Waschbecken

Warmwasseraufbereitung über elektrisch betriebenen Durch-
lauferhitzer mit Standort im Bad
Warmwasseraufbereitung Küche über separaten Durchlaufer-
hitzer in der Küche

Elektro: Einfache Ausstattung
Gegensprechanlage

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadengutachten, 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.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden und Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Treppenhaus

Die Beschichtung von Stufen und Podesten des Treppenlaufs weisen teilweise starke Gebrauchsspuren auf, vgl. Anlage 6.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss sind an den Wandflächen Putzablösungen vorhanden, zum Ortstermin war im Sockelbereich der Wandflächen messbare Feuchtigkeit vorhanden.

An den teilweise freiliegenden Stahlträgern der Kappendecke sind Korrosionsspuren erkennbar, ebenso an den als Stahlträgern vorhandenen Sturzüberdeckungen der Kellerfenster.

An der zu bewertenden Wohnung wurden Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Der vorhandene Laminatbelag ist teilweise erneuerungsbedürftig.

Die erforderlichen Übergangsschienen im Bereich von Türdurchgängen sind nicht vorhanden, es bestehen teilweise Aufkantungen.

Die Paneelbekleidung der Decken ist teilweise durchhängend, die erforderlichen Randausschlüsse sind nicht vorhanden, die Bekleidung ist insgesamt nicht fachgerecht erstellt.

An der Wand Flur sind Risschäden vorhanden.

Die Bekleidung der Türzargen ist teilweise nicht fachgerecht erstellt.

Im Schlafräum 2 wurde mit Arbeiten zur Erneuerung der Elektroinstallationen begonnen, vgl. Anlage 6.

Im Bad sind teilweise provisorische Wandbekleidungen vorhanden, außerdem Fehlstellen im Fliesenbelag, Fehlstellen im Putz mit sichtbarem Mauerwerk, der äußere Sockelbereich der Duschtasse ist lediglich provisorisch bekleidet, die Rohrdurchführungen der Leitungen sind teilweise nicht fachgerecht erstellt und befinden sich teilweise noch im Rohbauzustand.

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 nicht vermietet, es wird 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 Gräfrather Straße 58 liegt in einer Zone, für die lediglich ein Bodenrichtwert für 2-geschossige Wohnbebauung ausgewiesen ist. Es wird deshalb der Bodenrichtwert einer nördlich gelegenen Zone herangezogen, der zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen ist mit **255,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	II-V
Geschossflächenzahl	–	1,1
erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist hinsichtlich seiner Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 angegeben. Die Geschossfläche des 3-Familienhauses Gräfrather Straße 58 wurde anhand der Flurkarte überschlägig ermittelt mit rd. 385 m², bei einer Grundstücksfläche von 308 m² errechnet sich daraus eine Geschossflächenzahl von 1,25. Für abweichende Geschossflächen hat der Gutachterausschuss Umrechnungsfaktoren ausgewiesen, die nachfolgend zur Anwendung kommen:

Grundstücksfläche	308 m ²	
Bodenrichtwert	255,00 €/m ²	
Umrechnungskoeffizient abweichende GFZ	1,05	
Bodenwert	82.467,00 €	rd. <u>82.000,00 €</u>

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	82.000,00 €	
Miteigentumsanteil	332 / 1.000	
Bodenwert anteilig	27.224,00 €	rd. <u>27.000,00 €</u>

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 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, differenziert nach den Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage und Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt.

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.570,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt wurde ca. 1970 errichtet, verfügt über eine Wohnfläche zwischen 70 m² und 89 m² 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. 89 m² und besteht aus Wohnraum, 2 Schlafräumen, Küche, Bad und Flur.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist ein Abstellraum mit Zugang vom Treppenhaus sowie weitere Abstellräume im Kellergeschoss.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes.

In dem Gebäude Gräfrather Straße 58 sind 3 Wohnungen vorhanden.

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 ursprüngliche Baujahr des Gebäudes Gräfrather Straße 58 ist nicht bekannt. Der Wiederaufbau erfolgte gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1948, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,0.

– Anzahl der Wohnungen im Gebäude

In dem Gebäude Gräfrather Straße 58 sind 3 Wohnungen vorhanden, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,01 ausgewiesen.

– Geschosslage

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss, dafür ist ein Umrechnungsfaktor von 0,99 angegeben.

– Balkon

Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon. Zu der zu bewertenden Wohnung ist ein Balkon nicht zugehörig, Umrechnungsfaktor 0,93.

– Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 70 m² bis 89 m² angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 89 m², dazu wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,02 angenommen.

- Ausstattung
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben. Die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung ist insgesamt einfach, zusätzlich besteht Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsbedarf, der jedoch gesondert berücksichtigt wird, vgl. Ziffer 6.5.. Für den tatsächlich vorhandenen einfachen Ausstattungsstandard wird eine Wertminderung in Höhe von 15 %, Umrechnungsfaktor 0,85, vorgenommen.
- Lage
Die zu bewertende Wohnung liegt im Kreuzungsbereich von 2 Hauptverkehrsstraßen mit erheblicher Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr. Gemäß einer Auswertung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW beträgt die Lärmbelastung im 24-Stunden-Durchschnitt zwischen 65 dB(A) und über 75 dB(A) und liegt damit deutlich über den Grenzwerten für eine Wohnnutzung. Die deutlich abweichende Lage ist zur Ermittlung des Vergleichswertes zu berücksichtigen, dafür wird eine Wertminderung in Höhe von 20 %, Umrechnungsfaktor 0,8, geschätzt.
- Vermietungszustand
Das typische Vergleichsobjekt ist unvermietet, die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung ebenfalls unvermietet, Umrechnungsfaktor 1,0.

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

Vergleichswernermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	89 m ²
Immobilienrichtwert	1.570,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Alter des Gebäudes	Wiederaufbau 1948	1,00
Anzahl Wohnungen	3 Wohnungen	1,01
Geschosslage	1. Obergeschoss	0,99
Balkon	nicht vorhanden	0,93
Wohnfläche	89 m ²	1,02
Ausstattung	einfach	0,85
Lage	erhebliche Lärmimmissionen	0,80
Vermietung	unvermietet	1,00

1.012,62 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 90.123,54 € rd. **90.000,00 €**

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 zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet. Die marktübliche Miete wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels 2024 für die Stadt Wuppertal ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baualtersbereich bis 1948 und einer Wohnfläche von über 50 m² bis 90 m² ein Mittelwert von 6,48 €/m² bei einer Spanne von 5,59 €/m² bis 7,37 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Für besondere Merkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

Die Wohnung befindet sich aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen in einfacher Wohnlage, dafür ist ein Abzug in Höhe von 0,16 €/m² Wohnfläche vorzunehmen. Weitere Merkmale, für die eine Anpassung erforderlich ist, sind nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung des einfachen Ausstattungszustands erfolgt die Einordnung im unteren Bereich der ausgewiesenen Spanne des Mietspiegels mit 6,00 €/m² Wohnfläche.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 420,00 € für die Wohnung jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,80 €/m² Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, für vermietetes Wohnungseigentum ist ein Mittelwert von 2,9 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 6,6 % angegeben. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 62 m², die durchschnittliche Restnutzungsdauer 36 Jahre und die durchschnittliche Miete lag bei 7,20 €/m² Wohnfläche.

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

Die Wohnung liegt in einem 3-Familienhaus, angrenzend an den ampegesteuerten Kreuzungsbereich von zwei Hauptverkehrsstraßen mit erheblichen Lärmimmissionen.

Die Ausstattung der Wohnung ist insgesamt einfach, ein Balkon ist nicht vorhanden.

Nach sachverständiger Einschätzung ist aufgrund der vorgenannten Merkmale von einem erhöhten Risiko hinsichtlich der langfristigen Renditeerzielung auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb geschätzt auf 4,0 %.

Restnutzungsdauer

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes Gräfrather Straße 58 war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes erfolgte der Wiederaufbau ca. 1948. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	89 m ² x 6,00 €/m ²	534,00 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno	6.408,00 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		420,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		1.228,20 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen		<u>-1.776,36 €</u>
Reinertrag				4.631,64 €
Verzinsung des Bodenwertes				
Anteiliger Bodenwert			27.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			4,0%	<u>-1.080,00 €</u>
				3.551,64 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahren		4,0%	15,622	
Ertragswert der baulichen Anlagen				55.483,72 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>27.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			82.483,72 € rd.	<u>82.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. sind sowohl am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf vorhanden.

Gemäß den Unterlagen des WEG-Verwalters betrug die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2023 rd. 20.600,00 €.

Gemäß Jahresabrechnung 2023 betrugen die anteiligen Kosten für die zu bewertende Wohnung rd. 2.250,00 €, das entspricht rd. 187,50 € monatlich. Die Heizkosten sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Die aktuelle Abrechnung für das Jahr 2024 lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Ebenfalls vorgelegt wurden durch den WEG-Verwalter die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022 und 2023, aus denen sich keine Beschlüsse über Sonderumlagen ergeben. Ein Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 lag zur Gutachtenerstellung ebenfalls nicht vor.

Hinweis: Die Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft wurde durch den Wohnungseigentumsverwalter nicht vorgelegt.

Wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt sind am Gemeinschaftseigentum Baumängel bzw. Bauschäden vorhanden. Insbesondere im Hinblick auf den Zustand von Stufen und Podesten des Treppenlaufs im Treppenhaus sowie des Ist-Zustands der Fassade ist die Erhaltungsrücklage auch bei weiteren Einzahlungen mittelfristig nicht ausreichend, um erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen und laufende Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Berücksichtigung erfolgt deshalb für die zu bewertende Wohnung ein Risikoabschlag in Höhe von **2.500,00 €**.

In der Wohnung sind gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf vorhanden, an einigen Bauteilen wurden die Arbeiten nicht fachgerecht erstellt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Zuge eines Eigentümerwechsels Arbeiten zur Renovierung der Wohnung üblich sind. Zur Berücksichtigung der über diesen üblichen Aufwand hinausgehenden erforderlichen Arbeiten, insbesondere zur Restfertigstellung und erforderlicher Instandsetzungen im Bad sowie an den Türzargen und den Deckenbekleidungen erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von 250,00 €/m² Wohnfläche, insgesamt **22.000,00 €**.

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 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. 90.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 82.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Da über das Vergleichswertverfahren insbesondere die kleinräumige Lage des Bewertungsobjekts Berücksichtigung findet, wird die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen wie folgt vorgenommen:

Ermittlung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert 90.000,00 € x 30% = 27.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 82.000,00 € x 70% = 57.400,00 €

Vorläufiger Verkehrswert 84.400,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf
Gemeinschaftseigentum -2.500,00 €

Pauschale Wertminderung Instandsetzungsbedarf
Sondereigentum -22.000,00 €

Verkehrswert 59.900,00 € rd. 60.000,00 €

Der aus den gewichteten Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 332/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42329 Wuppertal, Gräfrather Straße 58,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum und drei Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,

Grundbuch:
Blatt 8025

Gemarkung:
Vohwinkel

Flur:
6

Flurstück:
4530/70

wird zum Wertermittlungstichtag 18.03.2025 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, 04.06.2025

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

In dem auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude darf keine Wirtschaft betrieben werden, zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 6 Nr. 2752/70, nach Maßgabe der Bewilligung vom 22.07.1904.

Gemäß Teilungserklärungen sind in dem Gebäude 3 Wohnungen vorhanden, ebenfalls gemäß Teilungserklärung ist den Wohnungseigentümern die Ausübung einer geschäftlichen Tätigkeit in ihrem Wohnungseigentum, soweit baurechtlich zulässig, grundsätzlich gestattet, sofern die übrigen Wohnungseigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Nach sachverständiger Einschätzung ist aufgrund dieser Regelungen eine Nutzung des Erdgeschosses zu dem im Grundbuch angegebenen Nutzungszweck als „Wirtschaft“ nicht möglich, auch aufgrund des Datums der Eintragung von 1904 und unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung ist mit der Eintragung eine Wertbeeinflussung nicht verbunden.

Lfd. Nr. 2

Nießbrauch, die Berechtigte wurde am 24.05.1943 geboren

Gemäß § 1030 BGB kann eine Sache in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).

Gemäß der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Eintragungsbewilligung ist das Nießbrauchsrecht lebenslang und unentgeltlich bestellt. Inhalt des Nießbrauchs ist demnach die unentgeltliche Mitbenutzung des Wohnungseigentums. Für den Zeitraum der Ausübung des Nießbrauchs durch die Berechtigte hat die Berechtigte den gesamten Kostenaufwand der Eigentumswohnung inklusive Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand zu tragen, auch soweit er nach den gesetzlichen Bestimmungen den Eigentümer betrifft.

Demnach hat die Berechtigte ein Recht auf Mitbenutzung des Wohnungseigentums. Ein alleiniges Nutzungsrecht besteht demnach nicht, ist jedoch faktisch in diesem Falle mit dem Nießbrauch gegeben. Die Berechtigte des Nießbrauchs hat gemäß den vorangegangenen Ausführungen den gesamten Kostenaufwand der Eigentumswohnung inklusive Erhaltungs- und Modernisierungsaufwand zu tragen. Ansonsten ist der Nießbrauch unentgeltlich vereinbart. Die Wertminderung wird deshalb auf der Grundlage der entgangenen Mieteinnahmen, hier als Nettokaltmiete, ermittelt. Dazu kommt der Leibrentenbarwertfaktor zur Anwendung, der das Alter der Berechtigten und einen entsprechenden Zinssatz, hier den Liegenschaftszinssatz, berücksichtigt.

Die Berechtigte hat zum Stichtag der Wertermittlung das 82. Lebensjahr nahezu vollendet.

Die Wertminderung aufgrund des Nießbrauchs wird wie folgt ermittelt:

Wertminderung Nießbrauch

Marktübliche Nettokaltmiete	monatlich	534,00 €	
	p. a.		6.408,00 €
Alter der Begünstigten zum Stichtag	rd. 82 Jahre		
Leibrentenbarwertfaktor	6,89		
Wertminderung Nießbrauch		44.126,77 €	rd. <u>44.000,00 €</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) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

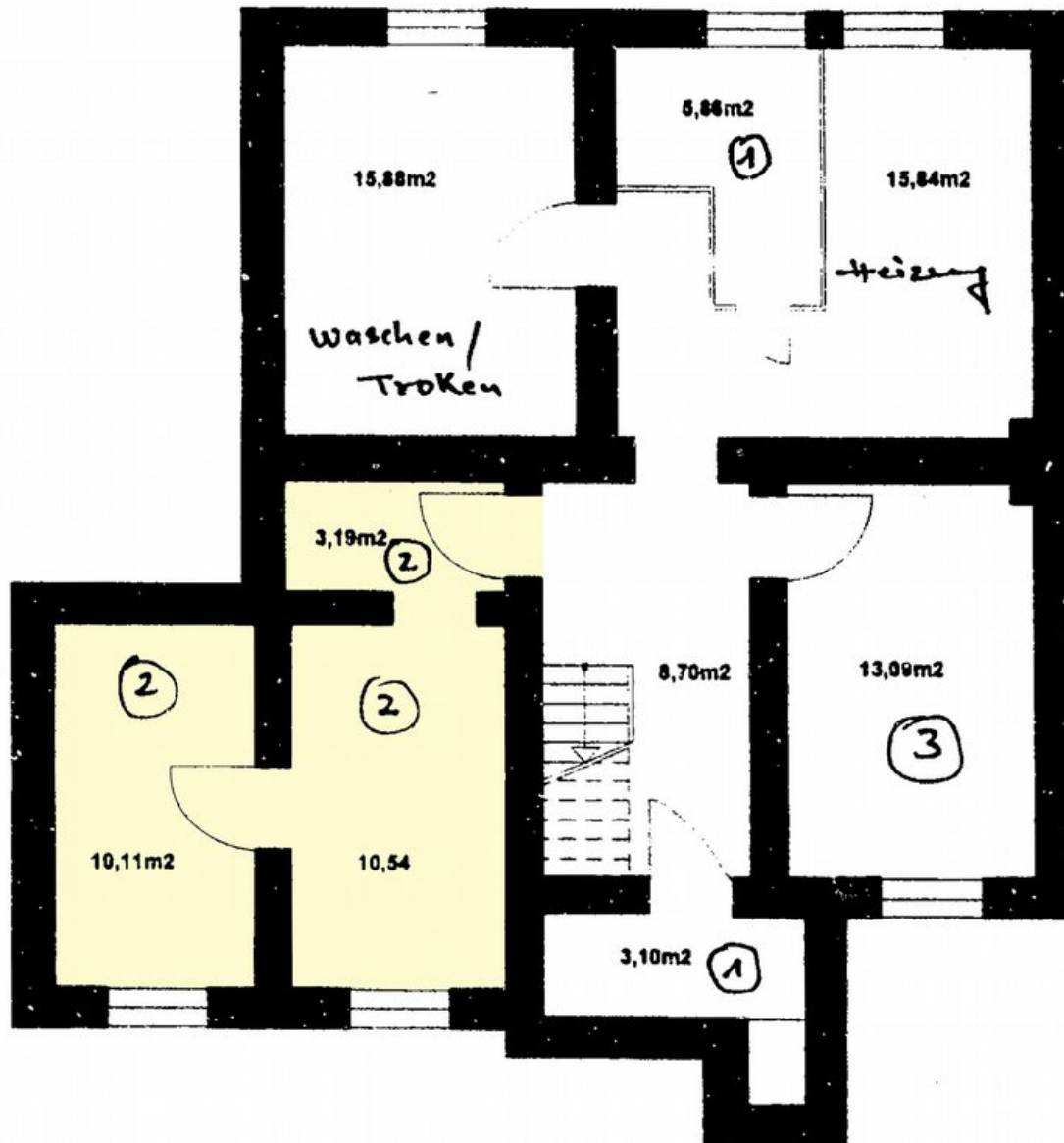
Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 2

Flur	5,38 m	x	1,455 m	=	7,83 m ²
Bad	2,35 m	x	2,19 m	=	5,15 m ²
-	0,34 m	x	0,96 m	=	<u>0,33 m²</u> = 4,82 m ²
Kochen	2,89 m	x	4,70 m	=	13,58 m ²
Wohnen	4,95 m	x	4,63 m	=	22,92 m ²
Schlafen 1	3,48 m	x	4,72 m	=	16,43 m ²
Schlafen 2	5,29 m	x	4,60 m	=	24,33 m ²
-	3,00 m	x	0,27 m	=	0,81 m ²
-	0,46 m	x	0,42 m	=	<u>0,19 m²</u> = <u>23,33 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 2 gesamt					<u>88,91 m²</u>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

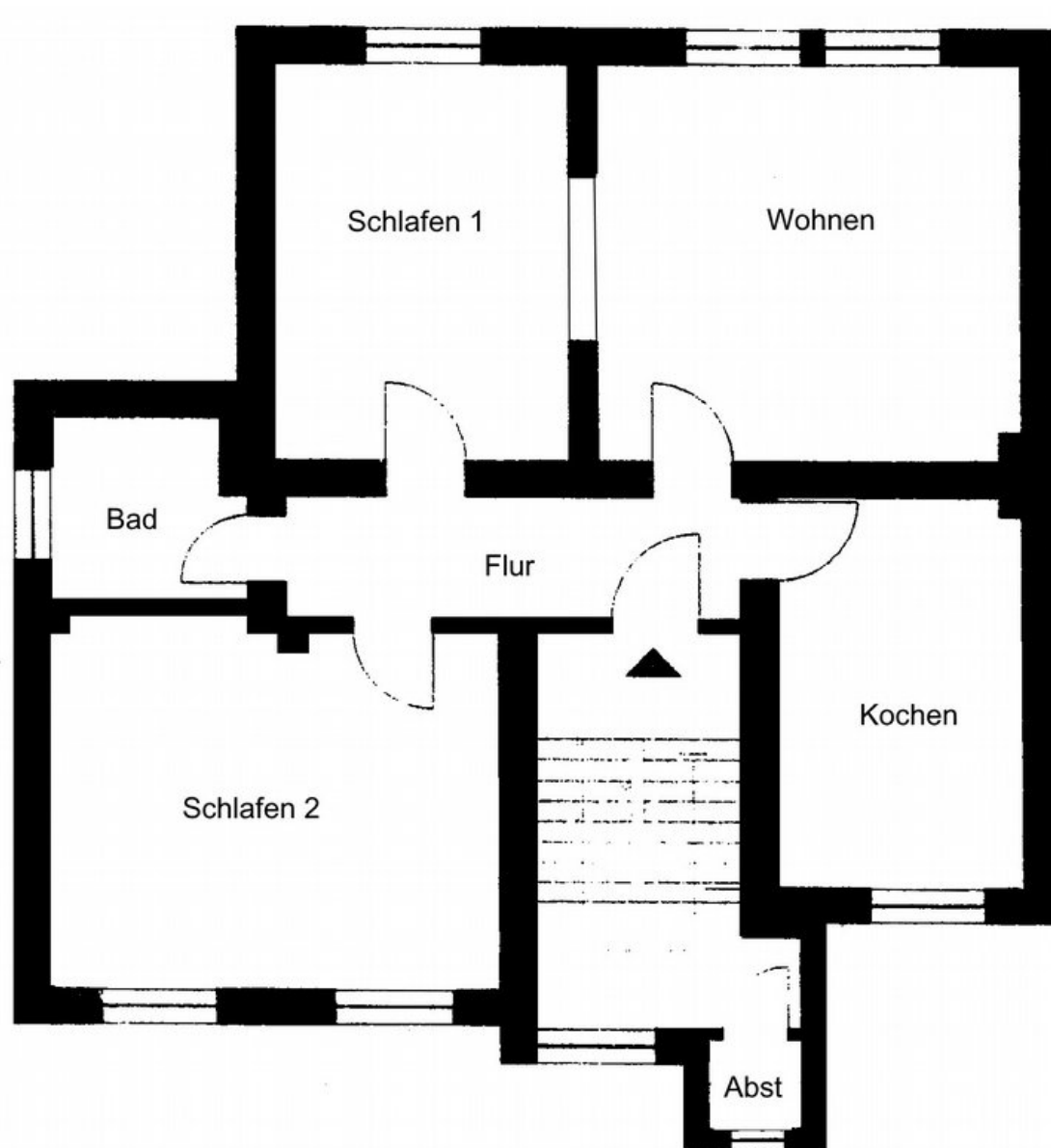
Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

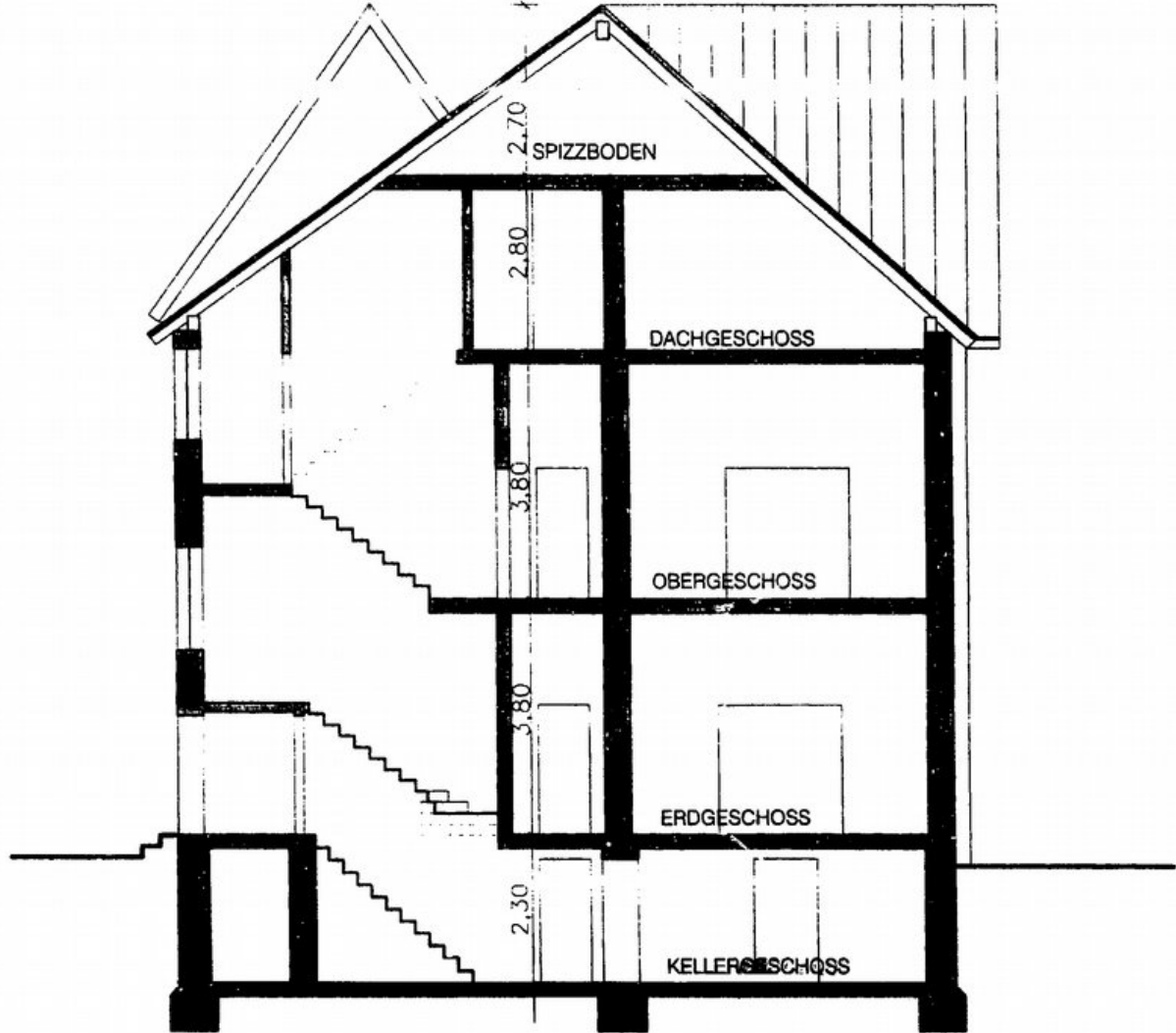
Grundriss Obergeschoss

In der Örtlichkeit ist zwischen Schlafen 1 und Wohnen eine Trennwand 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



Teilansicht rückseitige Fassadenfläche



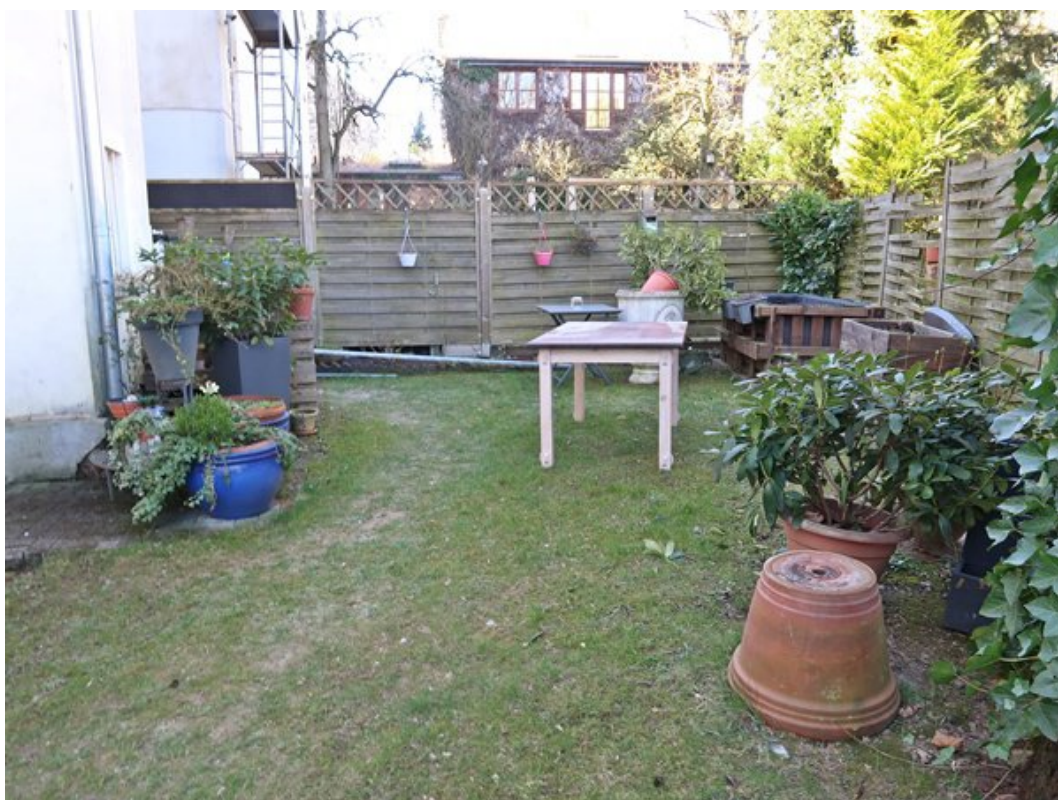
Teilansicht rückseitige Fassadenfläche
mit Hauseingangstür



Verfärbungen an der
rückseitigen Fassadenfläche



Verfärbungen am
Sockelbereich der Giebelseite



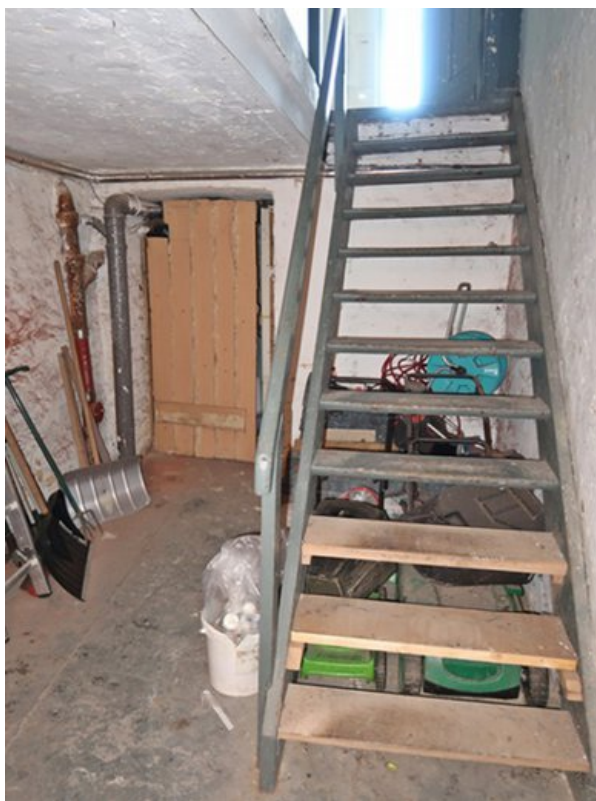
Gartenfläche hinter dem Haus



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppe zum Kellergeschoss



Kellerraum



Waschküche



Treppenhaus



Podestfläche Treppenhaus
mit Abplatzungen der Beschichtung



Abstellraum mit Zugang vom Treppenhaus



Treppenhaus mit Wohnungseingangstür