



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

22.04.2025

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

**für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung und vier Garagen bebaute
Grundstück Nevigeser Straße 236 in 42113 Wuppertal**



Geschäftsnummer: 400 K 118/24

Art der Liegenschaft: Freistehendes Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung, 4 Garagen

Verkehrswert: 427.000,00 €

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	12
5.1. Ausführung und Ausstattung	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	16
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Vergleichswertermittlung	21
6.4. Sachwertermittlung	23
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7. Verkehrswert	27
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	29
9. Anlagen	30
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	30
Anlage 2 – Massenberechnungen	31
Anlage 3 – Bauzeichnungen	34
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	39
Anlage 5 – Fotodokumentation	40

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 14.10.2024 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Elberfeld Blatt 14737

Gemarkung Elberfeld, Flur 1, Flurstück 375, Gebäude- und Freifläche, Nevigeser Straße 236, 42113 Wuppertal

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.02.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 4 Garagen

Grundstücksfläche:	1.379 m ²	Bodenwert:	269.000,00 €
--------------------	----------------------	------------	--------------

Baujahr:	ca. 1911	Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
		Restnutzungsdauer:	50 Jahre

Vorläufiger Vergleichswert:	532.000,00 €
-----------------------------	--------------

Vorläufiger marktangepasster Sachwert:	597.000,00 €
--	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Restfertigstellungsbedarf	-25.000,00 €
Pauschale Wertminderung erschwerte Zuwegung	-112.900,00 €

Verkehrswert:	427.000,00 €	Wertermittlungsstichtag:	04.02.2025
---------------	--------------	--------------------------	------------

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Recht zur Benutzung eines Fußweges: Wertminderung	500,00 €
---	----------

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 28.10.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.11.2024

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 30.10.2024

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 28.10.2024

Sonstige Auskünfte:

Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal
vom 14.10.2024

Grundstücksmarktbericht der Stadt Wuppertal 2025

Ortsbesichtigung:

04.02.2025

Hinweis:

Zur Ortsbesichtigung waren die vier Garagen nicht zugänglich,
eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

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

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

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

Lage:	Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, nordwestliches Stadtgebiet.
-------	--

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

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der Hauptbahnhof von Wuppertal ist ca. 2,0 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 2,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Nevigeser Straße ist eine innerörtliche Durchgangsstraße als Hauptverkehrsstraße und Zubringer zur Autobahn A 46 mit mittlerem, zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen.
-----------------------------	---

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Ein Kindergarten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule ist ca. 1,5 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 1
Flurstück 375

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, trapezförmig

Grundstücksgröße: 1.379 m²

Topografie: Hanglage, nach Westen, zur Nevigeser Straße, stark abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Navigeser Straße als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Navigeser Straße in diesem Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Nach den Bestimmungen des BauGB ist für das Grundstück Navigeser Straße 236 ein Erschließungsbeitrag für die öffentliche Straße im betroffenen Bereich nicht mehr zu zahlen. Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz nicht mehr zu erwarten.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Elektro
Grundstücksgrenzen:	Unbebaut
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachten-erstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Grundbuch von Elberfeld Blatt 14737

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II Lfd. Nr. 1 Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 374 steht das Recht zu, einen Fußweg über die Parzelle in Breite von 1 m zu benutzen.
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt. Die dort vorliegenden Unterlagen wurden in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Demnach wurde 1910 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt. Zur Überprüfung, ob es sich bei dem auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude um das ursprünglich errichtete Wohnhaus handelt, wurde eine entsprechende Auskunft beim Katasteramt der Stadt Wuppertal beantragt. Nach den dort vorliegenden Unterlagen handelt es sich demnach um das mit Baugenehmigung von 1910 errichtete Wohngebäude. Eine Baugenehmigung zur Errichtung der 4 Garagen liegt in den Unterlagen des Bauordnungsamtes nicht vor. Ebenfalls gemäß den Unterlagen im Katasteramt der Stadt Wuppertal wurden die Garagen 1970 eingemessen. 1970 wurde ebenfalls durch den TÜV die Abnahme des unterirdischen Heizöllagerbehälters vorgenommen. Ebenfalls gemäß den Unterlagen im Archiv erfolgte der Einbau einer Innenhöhle zur Herstellung eines zweiwandigen Tanks.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden als auch die Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, bestehend aus Kellergeschoss, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, zugehörig sind außerdem 4 Garagen.

Art des Gebäudes:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Satteldach Ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden Unterkellert
Baujahr:	Gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1911
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, Verputz und Anstrich, im Bereich der östlichen Giebelseite Teilflächen mit Wärmedämmung
Innenwände:	Gemäß den Bauzeichnungen im Archiv des Bauordnungsamtes teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände Neu errichtete Wände als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Gemäß den Unterlagen im Archiv Bauordnungsamt als Pfettendach

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Lagerraum
Böden:	Zementestrich, beschichtet
Wände:	Verputzt
Decken:	Unbehandelt
Untergeschoss:	Einliegerwohnung, bestehend aus Wohn-/Schlafraum, offener Küche, Bad Separater Büroraum, Diele
Böden:	Duschbad Einliegerwohnung mit großformatigem Fliesenbelag, übrige Räume mit Vinylbelag
Wände:	Duschbad Einliegerwohnung umlaufend raumhoch mit großformatigem Fliesenbelag, offene Küche der Einliegerwohnung mit Kunststoffplatten im Bereich der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt und gestrichen, teilweise mit Einbauleuchten
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Fenster Küche und Bad der Einliegerwohnung mit elektrisch betriebenen Rolläden
Türen:	Zugangstür Einliegerwohnung, Außentür, als Leichtmetallrahmenkonstruktion, kunststoffbeschichtet, großflächige Glasfüllung Innentüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer, offene Küche, Gäste-WC, Diele, Terrasse und Wintergarten, unbeheizt
Böden:	Alle Räume mit Vinylbelag
Wände:	Gäste-WC umlaufend raumhoch mit Kunststoffplatten, übrige Wandflächen teilweise mit Holzbekleidung, teilweise mit Spachtelputz, teilweise Glattputz
Decken:	Verputzt und gestrichen

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit 3-fach-Verglasung, bodentiefe Fensterelemente Wohn-/Esszimmer mit elektrisch betriebenen Rolläden, im Wintergarten bodentiefe Fensterelement als Leichtmetall-Rahmenkonstruktion mit 1-fach Verglasung, zusätzliches Fenster als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, Lichtausschnitt Innentür zum WC-Raum als Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen Innentür zum Wintergarten als 3-flügeliges Fensterelement mit feststehendem Seitenteil und 2-flügeliger Türanlage, großflächige Glasfüllungen
Dachgeschoss:	3 Schlafräume, davon 1 Raum als Durchgangszimmer, Bad, Flur
Böden:	Alle Räume mit Vinylbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Natursteinplatten bekleidet, im Spritzwasserbereich der Dusche Kunststoffplatten, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen
Decken:	Verputzt und gestrichen, Einbauleuchten
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise als 3-fach Verglasung, überwiegend mit elektrisch betriebenen Rolläden
Türen:	Zu dem Durchgangszimmer als Holzwerkstoff-Kassettentür, Holz-zarge Zum Bad als Ganzglastür, beidseitig, zum Flur ausgerichtet, feststehende, bodentiefe Belichtungselemente aus Ornamentglas Zum Schlafraum Ganzglas-Schiebetür, zusätzliche Festverglasung zum Flur
Spitzboden:	Ausgebauter Spitzboden mit Sauna und Duschbad Hinweis: Wegen der nicht ausreichenden lichten Raumhöhe ist der Spitzboden nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet und wird deshalb nicht als Wohn- sondern als Nutzfläche angenommen.
Böden:	Saunaraum mit Fliesenbelag, Bad mit Vinylbelag, ansonsten Parkett
Wände:	Saunaraum mit Holzpaneelen, Dusche überwiegend mit Kunststoffplatten, ansonsten mit Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich, Einbauleuchten

Fenster:	Dachflächenfenster als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Zum Duschbad und zum Saunaraum jeweils als Ganzglastür
Installationen:	
Heizung:	Über Ölheizkessel mit Standort im Heizungsraum Kellergeschoss Fußbodenheizung
Elektro:	Zeitgemäße Ausstattung
Sanitär:	Duschbad Untergeschoss mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken Gäste-WC Erdgeschoss mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschtisch Bad Dachgeschoss mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, Eck-Einbauwanne Duschbad Spitzboden mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken, Einbauduschtasse
Besondere Bauteile:	Dachgaube Straßenseite Hauseingangsüberdachung
Nebengebäude:	Reihengaragenanlage mit 4 Garagen, angrenzend an die Nevigeser Straße Flachdach Schwingtore aus Stahlblech 1-geschossiger Anbau an die nördliche Giebelseite des Wohnhauses Massive Bauweise Flachdach Unterirdischer Heizölbehälter Auf der rückseitigen Grundstücksfläche Bauteile zur Errichtung eines Gartenhauses, Bau begonnen, vgl. Anlage 5
Außenanlagen:	Hauszuwegung von der Nevigeser Straße über Treppenanlagen aus Blockstufen, Beton, unbehandelt Hauszuwegung und Wegeflächen um das Haus mit Betonoberfläche Unbebaute Grundstücksfläche in Steilhanglage mit Pflanzsteinen zur Hangabfangung Rückseitiger Grundstücksbereich teilweise provisorisch abgefangen, vgl. Anlage 5 Hinterer Grundstücksbereich mit Wildwuchs

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

An dem zu bewertenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen, es besteht ein Restfertigstellungsbedarf.

Gemäß den Angaben und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung erfolgte eine durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes, u. a. wurden die folgenden Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung der Dacheindeckung mit Einbau einer Aufdachdämmung
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Erneuerung der Abwasserleitung im Gebäude und Reinigung der Abwasserleitung zwischen Gebäude und Straßenkanal
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung der Sanitärinstallationen
- Erneuerung der Bodenbeläge
- Putz- und Malerarbeiten in allen Räumen
- Fassadenteilfläche mit Wärmedämmfassade
- Fassadenanstrich
- Fenster überwiegend erneuert
- Haustür erneuert

Der Ölheizkessel ist nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung kurzfristig erneuerungsbedürftig.

Im Untergeschoss wurden zum Ortstermin in dem straßenseitig gelegenen 1-geschossigen Vorbau im Bereich der Decke Feuchtespuren festgestellt.

Es besteht Restfertigstellungsbedarf, u. a.:

- Abdeckung an einigen der Fensterrahmen innenseitig nicht vorhanden
- Absturzsicherung, Treppengeländer, an den Treppenläufen Kellergeschoss-Untergeschoss sowie Untergeschoss-Erdgeschoss fehlen
- Handlauf Treppe Untergeschoss-Erdgeschoss fehlt
- Handlauf bzw. Treppengeländer-Absturzsicherung Treppe Erdgeschoss-Obergeschoss fehlt
- Terrassenfläche vor dem Untergeschoss sowie Zuwegung zum Hauseingang ohne Oberbelag, als abgeriebene Betonoberfläche
- Absturzsicherung Terrasse vor dem Untergeschoss fehlt
- Fassadenfläche Anbau Wintergarten unverputzt, Flachdachabdichtung und Dachentwässerung fehlen

Auf der rückseitigen Grundstücksfläche wurden Arbeiten zur Terrassierung des Geländes begonnen und teilweise provisorisch hergestellt. Ebenfalls auf der rückseitigen Grundstücksfläche befinden sich Fragmente eines begonnenen Gartenhausbaus sowie ein Leichtmetallgerüst für eine geplante Terrasseneinhausung, auf der rückseitigen Grundstücksfläche sind noch Baumaterialien gelagert.

An der Außenwandfläche des seitlichen Anbaus, Lagerraum Heizölbehälter, sind Teilflächen unverputzt.

An der Außentreppe von der Nevigeser Straße zum Haus ist lediglich im oberen Bereich ein Geländer vorhanden. Die Stufen dieses Treppenlaufs weisen Risschäden auf.

Die Reihengaragenanlage an der Nevigeser Straße weist an den Außenmauern Risschäden und Verfärbungen auf.

An der Grundstückseinfriedung entlang der Nevigeser Straße sind ebenfalls Putz- und Risschäden sowie Verfärbungen vorhanden.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist gemäß § 194 BauGB definiert als „der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und 4 Garagen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Bodenwertes und einer angemessenen Alterswertminderung durchgeführt.

Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte und zugehörigen Umrechnungsfaktoren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **270,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Mischgebiet
Geschossflächenzahl	– 1,1
Zahl der oberirdischen Geschosse erschließungsbeitragsfrei	– II-V

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 angegeben. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Geschossfläche von rd. 417 m², bei einer Grundstücksgröße von 1.379 m² errechnet sich daraus eine Geschossflächenzahl von 0,30, die deutlich geringer ist als für das Richtwertgrundstück.

Eine weitere Bebauung im unteren Bereich des Grundstücks ist nach Abbruch der Reihengaragenanlage möglich, wegen der Steilhanglage ist jedoch mit deutlich höheren Baukosten zu rechnen. Zudem liegt das Grundstück an einer Hauptverkehrsstraße mit erheblichen Emissionen durch den Kfz-Verkehr, die gemäß einer Internetveröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen über 65 dB(A) liegen, auch hier sind zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Nach sachverständiger Einschätzung ist auch wegen der Größe der bebaubaren Fläche eine weitere Bebauung unwirtschaftlich. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichenden Geschossflächenzahl ausgewiesen, die zur Ermittlung des Bodenwertes zur Anwendung kommen:

Ermittlung des BodenwertesGrundstücksfläche 1.379 m²Bodenrichtwert 270,00 €/m²Umrechnungskoeffizient $\frac{\text{GFZ } 0,30}{\text{GFZ } 1,1} \cdot \frac{0,75}{1,04} = 0,72$ **Bodenwert** 270,00 €/m² x 1.379 m² x 0,72 268.507,21 € rd. **269.000,00 €**

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte, alternativ können auch sogenannte Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswertes zugrunde gelegt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Immobilienrichtwert in Höhe von 2.650,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

- Einfamilienhaus, freistehend
- Baujahr 1975
- Wohnfläche 150 m²
- Ausstattungsklasse mittel
- Keller vorhanden
- Grundstücksgröße 750 m²
- unvermietet
- Garagen oder Nebengebäude im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

Die Abweichungen des Bewertungsobjekts im Verhältnis zu dem typischen Vergleichsobjekt werden durch die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Zu- bzw. Abschläge wie folgt berücksichtigt:

Das typische Vergleichsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung des abweichenden Gebäudetyps wurden vom Gutachterausschuss nicht ausgewiesen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1975 angegeben, gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das zu bewertende Einfamilienhaus ca. 1911 errichtet. Für Baujahre vor 1960 ist ein Umrechnungsfaktor von 0,95 ausgewiesen, der nachfolgend zur Anwendung kommt.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksfläche von 750 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Grundstücksfläche von 1.379 m². Für abweichende Grundstücksflächen hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, für die hier vorhandene Grundstücksfläche ist demnach ein Zuschlag vorzunehmen, der jedoch aufgrund der vorhandenen Steilhanglage des Grundstücks und der damit verbundenen erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nicht zur Anwendung kommt.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 150 m² angegeben, das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rd. 247 m², außerdem zusätzliche Nutzfläche in dem ausgebauten Spitzboden, die gesondert berücksichtigt wird. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses ist bei einer Wohnfläche von 250 m² ein Umrechnungsfaktor von 0,76 anzunehmen der nachfolgend ebenfalls zur Anwendung kommt.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben, die Ausstattung des Bewertungsobjekts ist leicht gehoben, Fußbodenheizung, teilweise 3-fach verglaste Fenster, Bad im Dachgeschoss mit bodengleicher Dusche und Eckeinbauwanne, zusätzliches Duschbad in der Einliegerwohnung Erdgeschoss.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Ausstattungsklassen abgeleitet.

Zur Berücksichtigung der besseren Ausstattung gegenüber dem typischen Vergleichsobjekt erfolgt deshalb ein Zuschlag in Höhe von 10 %, Umrechnungsfaktor 1,10.

Das typische Vergleichsobjekt ist unterkellert, dass zu bewertende Einfamilienhaus verfügt über eine Teilunterkellerung, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.

Im Untergeschoss des Gebäudes ist ein Büroraum vorhanden, der über eine Außentür verfügt und zudem über die Innentreppe von der Wohnung im Erdgeschoss zugänglich ist. Diese zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss wird als Arbeitszimmer der Wohnfläche im Erdgeschoss zugerechnet.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist straßenseitig eine Reihengaragenanlage vorhanden. Eine Innenbesichtigung der Garagen war nicht möglich. Gemäß den Feststellungen zur Ortsbesichtigung sind am Außenmauerwerk der Garagen Verfärbungen vorhanden, die rückseitige Garagenwand und Teile der seitlichen Außenwände sind zudem in den Hang gebaut. Die Garagen wurden bereits ca. 1970 errichtet und haben zum Stichtag der Wertermittlung ein Alter von rd. 55 Jahren. Ob und inwieweit eine dauerhafte Nutzung der Garagen noch möglich ist, konnte zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Zur Berücksichtigung des Risikos möglicherweise vorhandener Baumängel bzw. Bauschäden wird ein Zuschlag für die Garagen deshalb nicht vorgenommen.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche		247 m²
Immobilienrichtwert		2.650,00 €/m²
Umrechnungsfaktoren zur Anpassung:		
Gebäudetyp	1-Familienhaus m. Einliegerwhg.	1,00
Baujahr	ca. 1911	0,95
Grundstücksgröße	1.379 m²	
	Eingeschränkte Nutzung: Steilhanglage	1,00
Wohnfläche	247 m²	0,76
Ausstattungsklasse	leicht gehoben	1,10
Keller	vorhanden	1,00
		2.104,63 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert		519.843,61 €
Zuschlag Nutzfläche	Spitzboden	<u>12.500,00 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert	532.343,61 €	rd. <u>532.000,00 €</u>

6.4. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

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

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

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

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1911 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands, insgesamt zeitgemäßer Ausstattungszustand, auf 50 Jahre geschätzt.

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

Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche	477 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 1.11/1,31:		
Ausstattung: Gebäudestandardkennzahl 2,9	900,00 €/m ²	
Baupreisindex	1,847	
Herstellungswert		792.917,10 €
Besondere Bauteile:		
Dachgaube Straßenseite		+ 6.500,00 €
Hauseingangsüberdachung		+ 4.000,00 €
		<u>803.417,10 €</u>
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 50 Jahre	0,6250	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		502.135,69 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+ 25.106,78 €
Bodenwert		+ <u>269.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	796.242,47 €	rd. <u><u>796.000,00 €</u></u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Marktanpassungsfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objektes bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren, u. a. für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffällen des Jahres 2024 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 750.000,00 € wurde demnach ein Sachwertfaktor von 0,91, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 800.000,00 € ein Sachwertfaktor von 0,90 ermittelt worden. Gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht unterliegen die ausgewerteten Kauffälle jedoch einer erheblichen Streuung, sodass lediglich rd. 18 % der ausgewerteten Kauffälle durch den Sachwertfaktor erfasst sind.

Zur Marktanpassung sind die besonderen Objektmerkmale zu berücksichtigen:

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 270,00 €/m² Grundstücksfläche ausgewiesen ist. Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich für Geschosswohnungsbau um eine mittlere Lage, für den individuellen Wohnungsbau jedoch lediglich um eine mäßige Lage.

Das Bewertungsobjekt liegt zudem in einer Bodenrichtwertzone mit der Nutzungsart Mischgebiet, also nicht in einer für Einfamilienhäuser typischen Lage.

Ausstattung

In dem Wohngebäude wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten vorgenommen, der Ausstattungszustand ist insgesamt zeitgemäß und leicht überdurchschnittlich, dies wurde im Rahmen der Sachwertermittlung durch den Ansatz im Rahmen der Normalherstellungskosten sowie bei der Alterswertminderung bereits berücksichtigt.

Grundstückssituation

Wie bereits mehrfach ausgeführt liegt das Grundstück in Steilhanglage, die Nutzung ist dadurch stark eingeschränkt. Es wurden bereits umfangreiche Arbeiten zur Terrassierung und damit zur Nutzbarmachung der Grundstücksfläche im Bereich der vorhandenen Bebauung durchgeführt, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind und teilweise auch nicht fachgerecht durchgeführt wurden. Es besteht umfangreicher Restfertigstellungsbedarf, der jedoch gesondert berücksichtigt wird, vgl. Ziffer 6.5..

Die eingeschränkte Nutzungsfähigkeit aufgrund der Steilhanglage wurde bereits beim Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt, für die erschwerte Zuwegung von der Nevigeser Straße erfolgt eine gesonderte Berücksichtigung, vgl. Ziffer 6.5..

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, insbesondere der Lage, wird der Sachwertfaktor auf 0,75 geschätzt.

Für die straßenseitig gelegene Reihengaragenanlage wird gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.3. ein zusätzlicher Zuschlag nicht vorgenommen.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert 796.000,00 €

Sachwertfaktor 0,75 597.000,00 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert 597.000,00 € rd. **597.000,00 €**

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reststellungsbedarf ist als Abweichung vom normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist eine Ermittlung der tatsächlichen Kosten zur Schadensbeseitigung bzw. zur Höhe der tatsächlichen Kosten für Restfertigstellungsarbeiten nicht möglich, dafür wird eine pauschale Wertminderung vorgenommen, die den Umfang der Arbeiten und die zum Stichtag der Wertermittlung herrschenden Marktverhältnisse berücksichtigt, hier insbesondere auch die erheblichen gestiegenen Baukosten. Für den erforderlichen Restfertigstellungsbedarf gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2., hier insbesondere in den Räumen im Untergeschoss und im Bereich der Terrassen- und Freiflächen, wird deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von 100,00 €/m² Wohnfläche, insgesamt **rd. 25.000,00 €** vorgenommen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in Steilhanglage, die Zuwegung erfolgt über eine Außentreppe von der Nevigeser Straße, vgl. auch Anlage 5. Eine Zufahrt zum Gebäude ist damit nicht vorhanden, die Art der Zuwegung ist mit erheblichen Erschwernissen und Beeinträchtigungen verbunden. Der Kreis der potentiellen Kaufinteressenten dürfte dadurch erheblich eingeschränkt sein, sodass im Falle eines Verkaufs mit deutlich längeren Vorlaufzeiten zu rechnen ist und ein Kaufinteressent für diesen erheblichen Nachteil ein deutlich geringeres Kaufpreisangebot abgeben wird. Die aufgrund der ungünstigen Zuwegung vorzunehmende Wertminderung kann lediglich überschlägig geschätzt werden, sie wird mit 20 % des vorläufigen Verkehrswertes angenommen.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 8..

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., Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, erläutert, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten durchgeführt, dabei wurde auf die vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlichten Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zurückgegriffen. Als weiteres Verfahren wurde zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt. Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 532.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 597.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen zu gleichen Anteilen:

Vorläufiger Vergleichswert	532.000,00 €	x	50%	=	266.000,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	597.000,00 €	x	50%	=	<u>298.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					564.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Restfertigstellungsbedarf			-25.000,00 €
Pauschale Wertminderung erschwerte Zuwegung	-20%		<u>-112.900,00 €</u>

Verkehrswert	426.600,00 €	rd.	<u>427.000,00 €</u>
---------------------	--------------	-----	----------------------------

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und vier Garagen bebaute Grundstück

Nevigeser Straße 236, 42113 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 14737	Elberfeld	1	375

wird zum Wertermittlungstichtag 04.02.2025 geschätzt auf rd.

427.000,00 €

in Worten: Vierhundertsiebenundzwanzigtausend 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, 22.04.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen gesondert ermittelt:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 347, steht das Recht zu, einen Fußweg über die Parzelle in Breite von 1 m zu benutzen.

Die Eintragungsbewilligung stammt aus dem Jahr 1902.

Der Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Begünstigt ist demnach das östlich des Bewertungsgrundstück gelegene Flurstück.

Das Recht wird nach Auskunft zur Ortsbesichtigung nicht mehr ausgeübt, hat aber durch die Grundbucheintragung Bestand.

Mit der Eintragung ist nach sachverständiger Einschätzung lediglich eine geringfügige

Beeinträchtigung verbunden, die Wertminderung wird angenommen mit **500,00 €.**

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 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |
| (5) NHK 2010 | Normalherstellungskosten
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) Sachwertrichtlinie
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |

Anlage 2 – Massenberechnungen**Wohnflächenberechnung****Untergeschoss****Berechnung der Wohnfläche****Einliegerwohnung**

Wohnraum/Essen	3,55 m	x	3,95 m	=	14,02 m ²	
	+ 0,50 m	x	2,65 m	=	1,33 m ²	
	- 0,60 m	x	0,45 m	=	0,27 m ²	
	+ 4,33 m	x	3,95 m	=	<u>17,10 m²</u>	= 32,18 m ²

Bad	1,535 m	x	2,00 m	=	3,07 m ²	
-----	---------	---	--------	---	---------------------	--

Schlafen	4,34 m	x	4,10 m	=	17,79 m ²	
	- 1,685 m	x	2,15 m	=	<u>3,62 m²</u>	= 14,17 m ²

Wohnfläche Einliegerwohnung gesamt						<u>49,42 m²</u>
---	--	--	--	--	--	-----------------------------------

Berechnung der Nutzfläche**Untergeschoss**

Arbeitszimmer	3,55 m	x	3,93 m	=	13,95 m ²	
	+ 0,50 m	x	2,65 m	=	1,33 m ²	
	+ 4,33 m	x	3,93 m	=	<u>17,02 m²</u>	= 32,29 m ²

Nutzfläche Büroeinheit gesamt						<u>32,29 m²</u>
--------------------------------------	--	--	--	--	--	-----------------------------------

Erdgeschoss

Flur	1,78 m	x	4,425 m	=	7,88 m ²	
	- 0,75 m	x	0,30 m	=	<u>0,23 m²</u>	= 7,65 m ²

Diele	4,44 m	x	2,07 m	=	9,19 m ²	
	+ 0,885 m	x	0,30 m	=	0,27 m ²	
	+ 0,885 m	x	0,30 m	=	0,27 m ²	
	+ 0,46 m	x	1,20 m	=	0,55 m ²	
	- 0,20 m	x	1,00 m	=	<u>0,20 m²</u>	= 10,07 m ²

WC	1,26 m	x	1,35 m	=	1,70 m ²	
----	--------	---	--------	---	---------------------	--

Küche	4,42 m	x	4,29 m	=	18,96 m ²	
	+ 0,50 m	x	2,65 m	=	<u>1,33 m²</u>	= 20,29 m ²

Übertrag:						39,71 m ²
-----------	--	--	--	--	--	----------------------

				Übertrag:	39,71 m ²
Wohnen	4,42 m	x	3,99 m	=	17,64 m ²
-	0,60 m	x	0,45 m	=	0,27 m ²
+	4,15 m	x	0,30 m	=	1,25 m ²
+	4,62 m	x	3,92 m	=	<u>18,11 m²</u> = 36,72 m ²
Wintergarten	5,185 m	x	5,805 m x 0,5	=	<u>15,05 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt					<u>91,48 m²</u>

Dachgeschoss

Flur 1	2,88 m	x	4,425 m	=	12,74 m ²	
-	0,85 m	x	3,30 m	=	2,81 m ²	
-	0,85 m	x	0,85 m	=	0,72 m ²	
-	1,56 m	x	0,85 m x 0,5	=	<u>0,66 m²</u>	= 8,55 m ²
Flur 2	4,44 m	x	1,22 m	=	5,42 m ²	
Bad	4,44 m	x	2,25 m	=	9,99 m ²	
Schlafen	4,44 m	x	4,31 m	=	19,14 m ²	
-	1,00 m	x	4,31 m x 0,5	=	<u>2,16 m²</u>	= 16,98 m ²
Ankleide	4,42 m	x	4,31 m	=	19,05 m ²	
-	0,60 m	x	0,45 m	=	0,27 m ²	
-	1,00 m	x	4,31 m x 0,5	=	<u>2,16 m²</u>	= 16,63 m ²
Arbeiten	4,60 m	x	3,70 m	=	17,02 m ²	
-	1,00 m	x	1,00 m x 0,5	=	<u>0,50 m²</u>	= 16,52 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt					<u>74,09 m²</u>	

Zusammenstellung der Wohnflächen

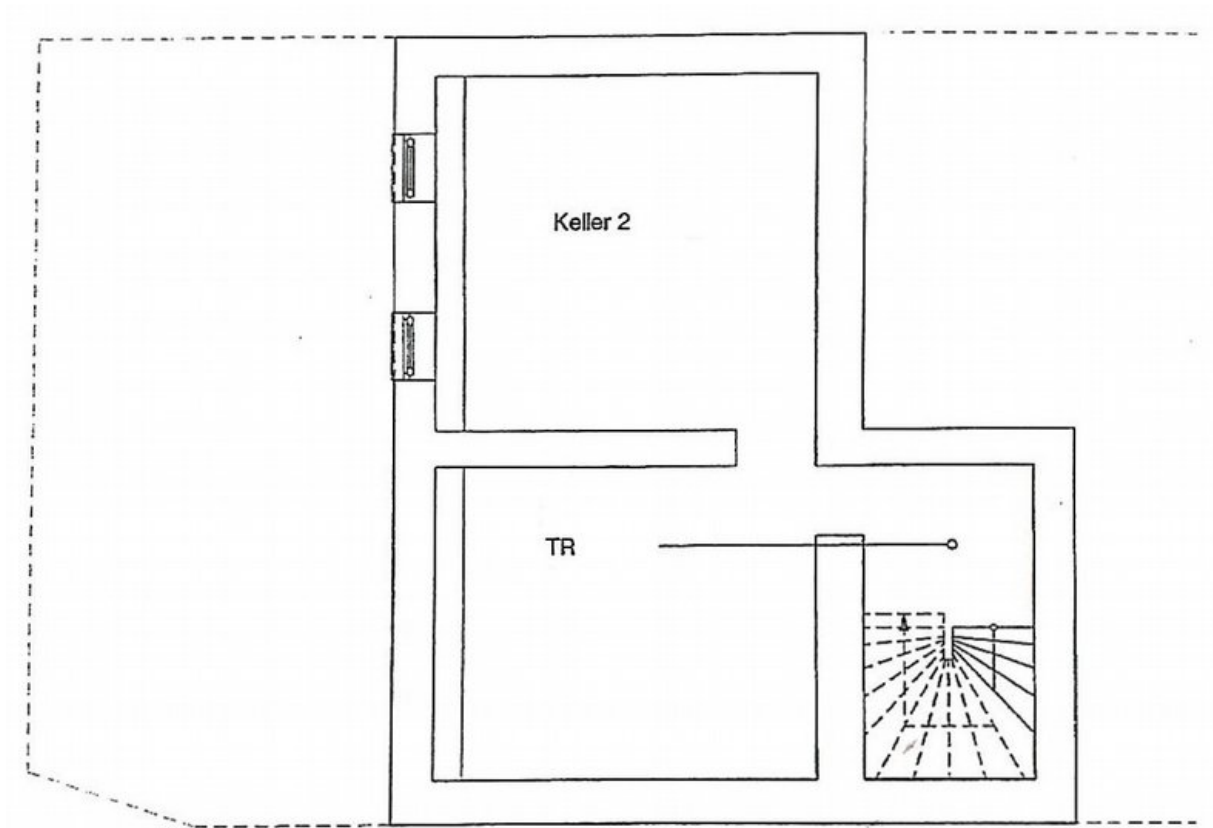
Untergeschoss	Einliegerwohnung	49,42 m ²
	Arbeitszimmer Untergeschoss	32,29 m ²
Erdgeschoss	Wohnung	91,48 m ²
Dachgeschoss		<u>74,09 m²</u>
Wohnfläche gesamt		<u>247,29 m²</u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	7,70 m	x	9,21 m	=	70,92 m ²	
-	2,37 m	x	4,625 m	=	<u>10,96 m²</u>	= 59,96 m ²
Untergeschoss	17,66 m	x	9,21 m	=	162,65 m ²	
-	1,86 m	x	0,685 m	x 0,5	= 0,64 m ²	
-	0,86 m	x	3,75 m	=	<u>3,23 m²</u>	= 158,79 m ²
Erdgeschoss	13,70 m	x	5,225 m	=	71,58 m ²	
+	10,14 m	x	3,985 m	=	40,41 m ²	
+	5,585 m	x	5,805 m	=	<u>32,42 m²</u>	= 144,41 m ²
Dachgeschoss	10,32 m	x	9,21 m	=	95,05 m ²	
+	3,38 m	x	5,425 m	=	<u>18,34 m²</u>	= <u>113,38 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt						<u><u>476,54 m²</u></u>

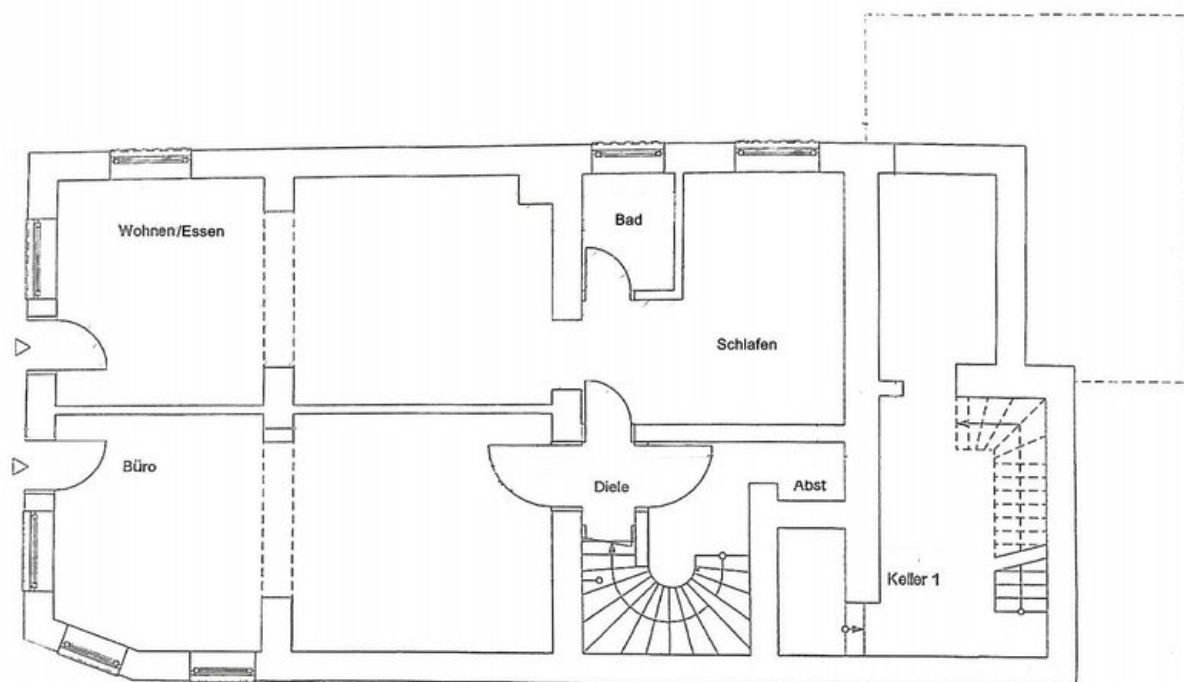
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



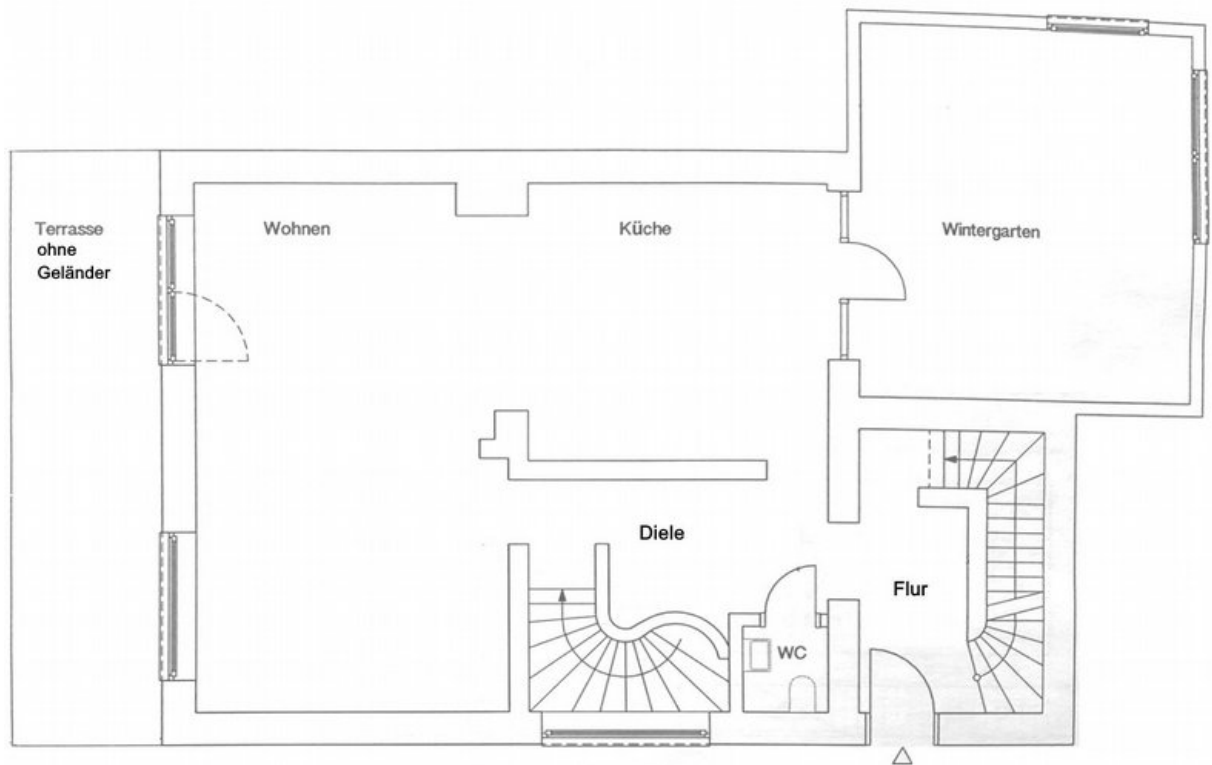
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Untergeschoss



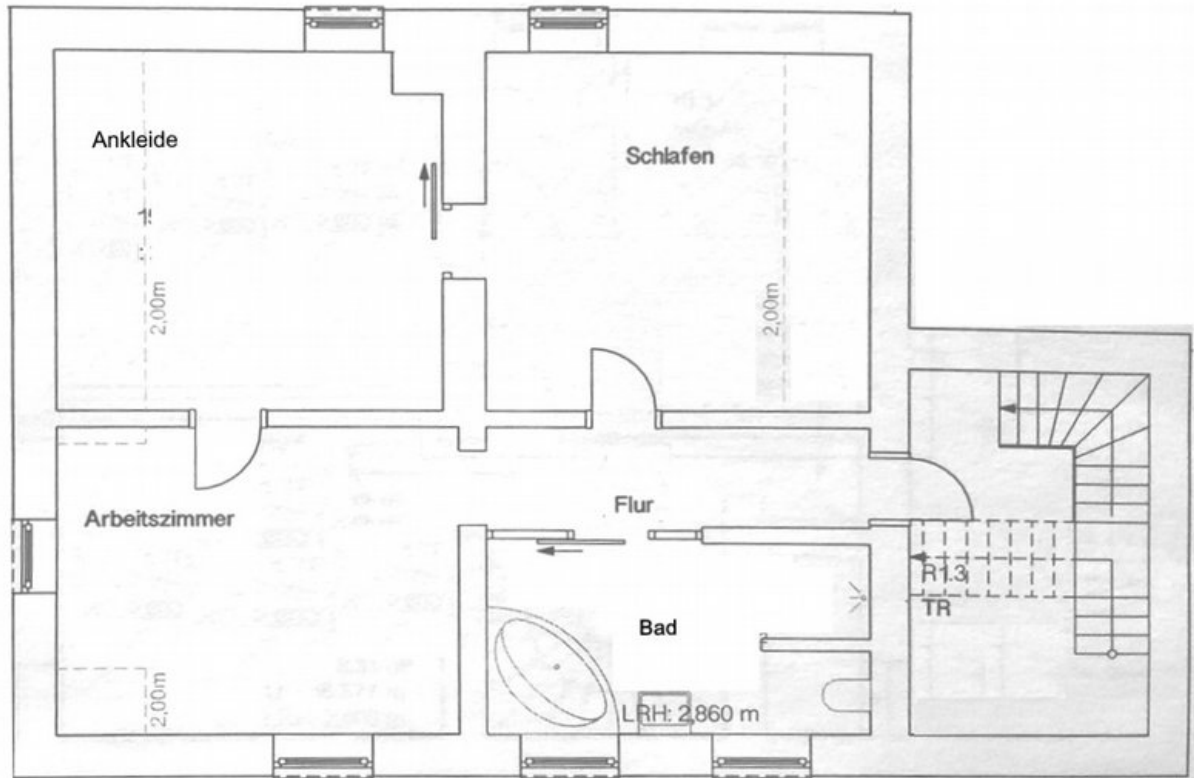
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



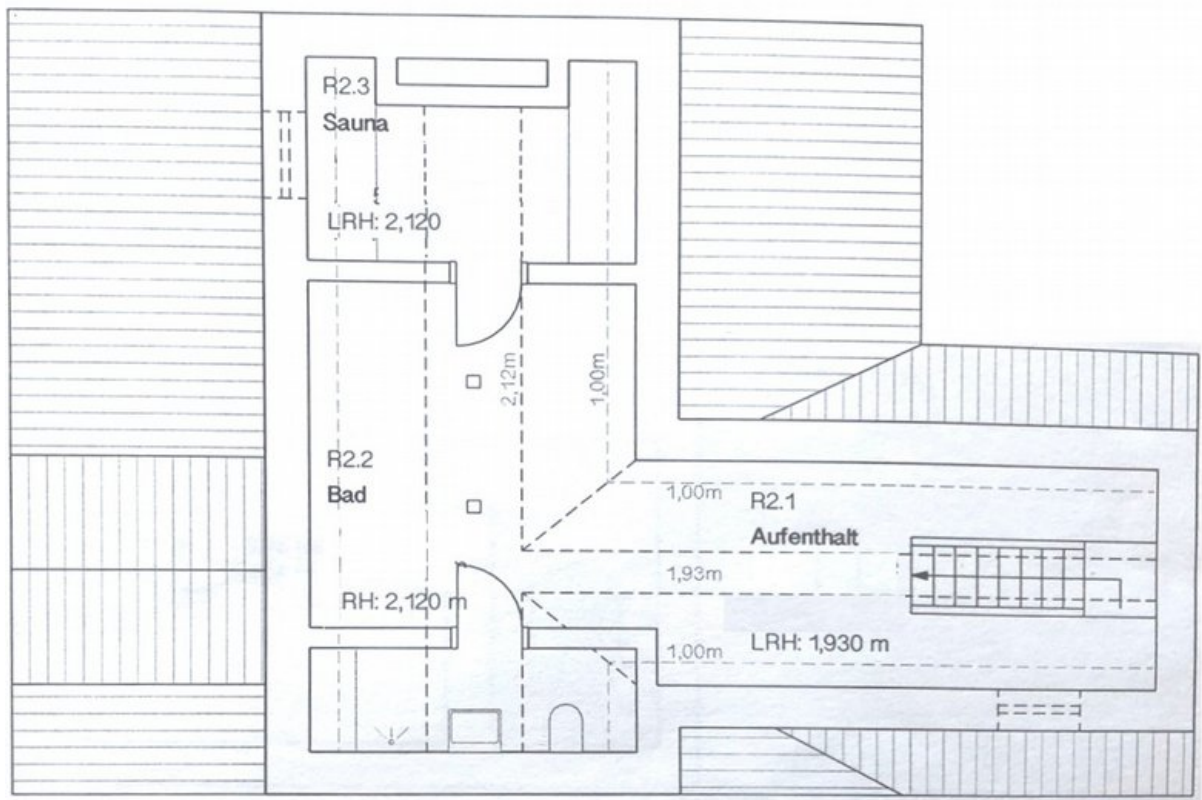
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Vorderansicht



Ansicht von der Rückseite



Flur mit Hauseingangstür und
Treppe zum Obergeschoss



Gäste-WC



Diele mit Treppe zum Untergeschoss



Küche, dahinter der Wintergarten, unbeheizt



Wohn-/Esszimmer



Wintergarten, unbeheizt



Ansicht Küche, im Bildhintergrund
das Wohn-/Esszimmer



Treppe zum Obergeschoss



Elektrounterverteilung



Obergeschoss: Schlafraum



Ankleide



Arbeitszimmer mit Zugang zur Ankleide



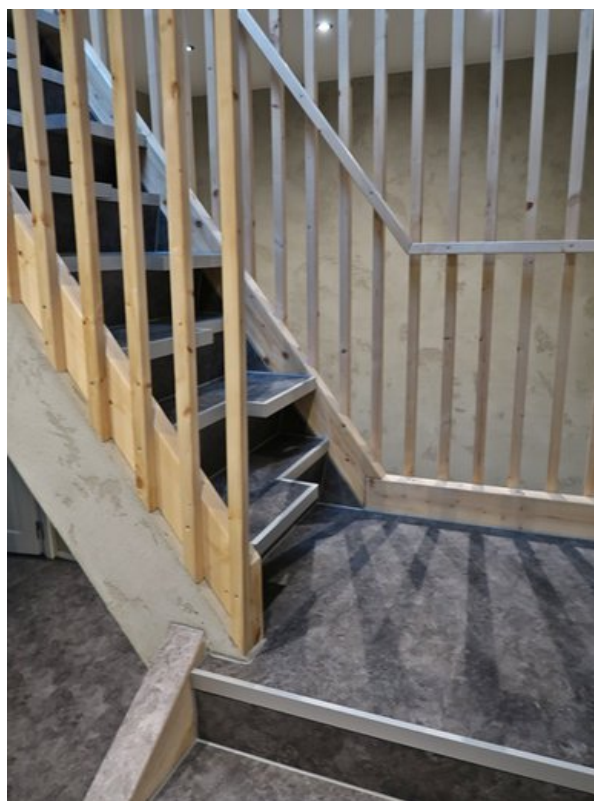
Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Flur



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss



Aufenthaltsraum, im Bildhintergrund
der Zugang zur Sauna



Sauna



Teilansicht Duschbad



Untergeschoss: Wohnraum Einliegerwohnung



Wohnraum



Küche



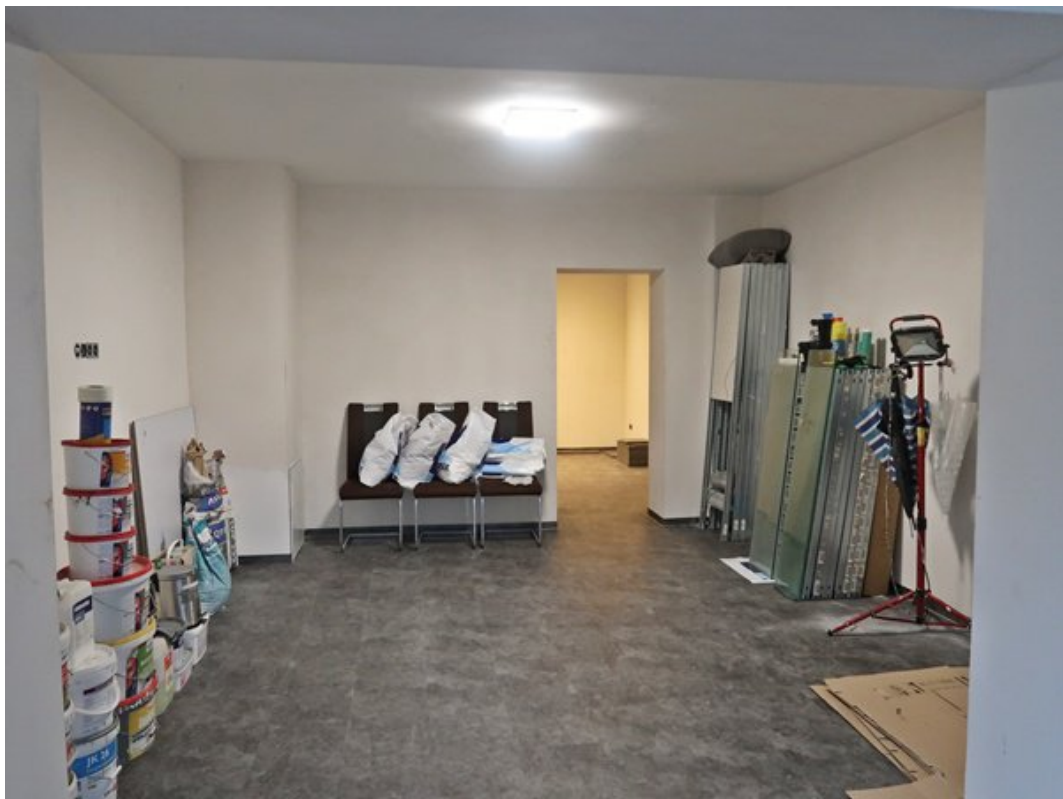
Elektrounterverteilung



Duschbad



Schlafraum, rechts die Tür zum Bad



Arbeitszimmer



Treppe zum Kellergeschoss



Kellerraum



Heizungsraum



Ölheizkessel



Treppe zum Untergeschoss von
der Wohnung im Erdgeschoss



Abstellraum Untergeschoss



Überdachter Hauseingangsbereich und Zuwegung zur rückseitigen Gartenfläche



Terrassenfläche mit Zugang
vom Wintergarten Erdgeschoss



Terrassenfläche mit Zugang vom
Wohn-/Esszimmer Erdgeschoss



Rückseitig gelegene Gartenfläche mit provisorischen Hangabfangungen



Teilansicht rückseitige Grundstücksfläche, links der rückseitig an das Wohnhaus angebaute Wintergarten



Wegefläche entlang der nördlichen
Giebelseite, hinten links der 1-geschossige
Anbau mit Heizölvorratstank



Vordergrundstücksfläche mit Treppenanlage als
Zuwegung von der Nevigeser Straße



Grundstücksabfangung Vorderseite



Teilansicht Treppenanlage



Reihengaragenanlage, angrenzend an die Nevigeser Straße



Seitenansicht Reihengaragenanlage



Straßenseitige Grundstückseinfriedung mit Zugangstür