



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

04.11.2025

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 403/100.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal gelegenen Grundstück
Gemarkung Elberfeld, Flur 212, 213, Flurstücke 73, 97, 112,
Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41,
41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Im Johannistal 41 a (Zentrum)
gelegenen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 336 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 127/24
Art der Liegenschaft:	Teileigentum: Gewerbe
Verkehrswert:	59.000,00 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.....	15
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	15
5.2. Ausbau und Ausstattung.....	17
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	18
6. Verkehrswertermittlung	19
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2. Bodenwertermittlung	20
6.3. Ertragswertermittlung	21
6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
7. Verkehrswert	25
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	27
9. Anlagen	29
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	29
Anlage 2 – Massenberechnungen	30
Anlage 3 – Bauzeichnungen	31
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	33
Anlage 5 – Auszug aus der Teilungserklärung	34
Anlage 6 – Fotodokumentation	35

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 24.02.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27475,

Gemarkung Elberfeld, Flur 212, Flurstücke 73, 97, Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49,

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Im Johannistal 41a (Zentrum) gelegenen Gewerbeinheit im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 336 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.09.2025, festgelegt.

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 04.03.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.03.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 11.03.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 05.03.2025

Sonstige Auskünfte:

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
vom

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27475
vom 21.11.2024

Teilungserklärung und Ergänzung zur Teilungserklärung vom
29.11.1984

Ortsbesichtigung:

04.09.2025

Hinweis:

Wegen der zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durchgeführten Um-
bau- und Renovierungsarbeiten war der Zugang zu den Räumlichkei-
ten teilweise nur eingeschränkt möglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Elberfeld.

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

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

Lage:	Ortsteil Elberfeld, südlich des Stadtzentrums.
-------	--

Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Im Johannistal ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit hauptsächlich Anliegerverkehr und insgesamt geringem Verkehrsaufkommen.
-----------------------------	--

Das gewerblich zu nutzende Teileigentum liegt innerhalb des Zentrums der Wohnsiedlung, ehemals als Versorgungszentrum mit Läden und Dienstleistungseinrichtungen.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind drei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 212
Flurstücke 73, 97

Flur 213
Flurstück 112

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche:	Flurstück 73	1.747 m ²
	Flurstück 97	25.907 m ²
	Flurstück 112	<u>159 m²</u>
	Gesamt:	27.813 m ²

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Graf-Adolf-Straße, Straße Im Johannistal, Jägerhofstraße und Fuhlrottstraße jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	<p>Straße Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße und Jägerhofstraße vollständig ausgebaut. Fuhlrottstraße insgesamt noch nicht programmgemäß hergestellt und unterliegt noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches erhoben werden, kann derzeit nicht angegeben werden.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht zu erwarten.</p>
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, sind die an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Straßen Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße und Jägerhofstraße in diesem Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB ist nicht mehr zu zahlen. Die öffentliche Straße Fuhlrottstraße ist in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt, gemäß BauGB unterliegt das Grundstück deshalb noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht zu erwarten.</p>
Versorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme als Contracting der Wuppertaler Stadtwerke
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück Im Johannistal 41a Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen zurzeit nicht bekannt, vgl. dazu auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal

Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27475

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1, zu Lasten Flurstück 112

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) mit Kabelleitungs-, Rohrleitungs-, Freileitungs- und Betretungsrecht für die Firma Bergische Elektrizitäts-Versorgungs-GmbH in Wuppertal

Lfd. Nr. 2, zu Lasten Flurstücke 75 und 76

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelleitungsrecht) für die Wuppertaler Stadtwerke AG in Wuppertal

Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht) für die Wuppertaler Stadtwerke AG in Wuppertal

Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:
Die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft ist berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der auf dem belasteten Grundbesitz aufstehenden Gebäude für jedes der über einen gemeinsamen Hausanschluss mit Wasser versorgten Häuser einen besonderen Wasserhausanschluss erstellen zu lassen und auf dem Grundstück zu haben, soweit diese Gebäude nicht mehr im Eigentum der gleichen Person (Personenmehrheit) stehen.

Lfd. Nr. 5

Grunddienstbarkeit (Beschränkung bzgl. Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123 und 124

Lfd. Nr. 6

Grunddienstbarkeit (bedingtes, beschränktes Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123, 124

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, ist zu Lasten des Flurstücks 97 eine Abstandsfläche eingetragen mit der Verpflichtung auf diesem Flurstück zu Gunsten des Flurstücks Gemarkung Elberfeld, Flur 211, Flurstück 156 entlang der gemeinsamen seitlichen Grenze zum Baugrundstück einen 14 m tiefen und einen 2,6 m bzw. 1,6 m breiten Streifen, senkrecht zu der ihm zugekehrten Fensterwand des Gebäudes gemessen, von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf den für das Nachbargrundstück geltenden Bauwuch, hinteren Grenzabstand, Abstandsfläche oder Abstand nicht anrechnen zu lassen.

Denkmalschutz:

Besteht nicht

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal, 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 356 – Fuhlrottstraße –, im Bereich des Bewertungsobjekts gelten die folgenden Festsetzungen:

WA – Allgemeines Wohngebiet
GRZ – 0,3
GFZ – 1,0
g – geschlossene Bauweise
Z=VIII – 8-geschossige Bebauung

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Nach den im Archiv des Bauordnungsamtes vorliegenden Unterlagen wurde 1969 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Ladenzentrums erteilt.

2009 wurde für das zu bewertende Teileigentum eine Nutzungsänderung zu einem Kindergarten genehmigt.

Teilungserklärung: Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:

Gemäß Teilungserklärung vom 29.11.1984 sind zum Sondereigentum zugehörig:

- Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- die nicht tragenden Zwischenwände,
- Wandputz und Wandverkleidung,
- Innentüren,
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, z. B. Wasch- und Badeeinrichtungen, Rollläden, Heizungskörper, Wasserver- bzw. Entsorgungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an.

Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich der Gebäude dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters am Haus oder auf dem Grundstück angebracht werden.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Grundstücks und der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude obliegen der Gemeinschaft der Eigentümer, sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.

Balkone, Loggien und Abschlusstüren sind, auch sofern sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich bzw. -verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster, Balkontüren und Rollläden hat jeder Eigentümer für die an seinem Wohnungs-/Teileigentum befindlichen Fenster, Balkontüren und Rollläden selbst zu tragen.

Durch eine Instandsetzung darf der äußere Charakter der Fenster, Balkontüren und Rollläden nur in so weit geändert werden, als statt einer Einfachverglasung eine Doppelverglasung in weißen Kunststoffrahmen eingebaut wird.

Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, sowie alle Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind von den Eigentümern im Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Wohnanlage „Im Johannistal“ besteht aus eindeutig voneinander abgegrenzten Hausteilen, nämlich

- Jägerhofstraße 114, 144a, Im Johannistal 1, 3, Im Johannistal 23, 25, Im Johannistal 9, 11, 13 und 15, Im Johannistal 47, 49, Im Johannistal 37, 39, 41, 43 und 45, Im Johannistal 43b, Im Johannistal 27, Im Johannistal 29, Im Johannistal 43a, Im Johannistal 41 a, Im Johannistal 45,
- dem Hausteil im Untergeschoss, Sauna und Massage, Tiefgarage Im Johannistal, Zentrum
weitere 5 Tiefgaragen im Johannistal und Fuhlrottstraße.

Die vorgenannten Hausteile sollen, was die Instandhaltung und Instandsetzung anbetrifft, selbstständig sein. Die Instandhaltungskosten haben demnach nur die jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Hausteile zu tragen. Ausgenommen sind die begehbaren Dachflächen der Tiefgaragen, deren Instandhaltungskosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind. Soweit eine getrennte Abrechnung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten für die vorbezeichneten Hausteile gerechtfertigt und durchführbar ist, sind auch diese Kosten nur von den jeweiligen Eigentümern dieser Hausteile zu tragen.

Diese Regelung gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.

In der Eigentümerversammlung hat ein Eigentümer mit mehreren Wohnungs-/Teileigentumsrechten grundsätzlich so viele Stimmen, wie er Eigentumsrechte besitzt. Wohnungseigentumsseinheiten gewähren jeweils nur eine Stimme, soweit ausschließlich über Wohnungsangelegenheiten abgestimmt wird, Gewerbe-Teileigentumsseinheiten gewähren jeweils nur eine Stimme, soweit ausschließlich über Gewerbe-Teileigentumsseinheiten abgestimmt wird. Mit Rücksicht darauf, dass die Wohnanlage „Im Johannistal“ aus voneinander abgegrenzten Bauteilen besteht, sollen Beschlüsse

über Maßnahmen, die nur einen Hausteil betreffen diejenigen Wohnungs-/Teileigentümer allein fassen, deren Sondereigentum in dem betreffenden Bauteil gelegen ist, sofern nicht Interessen der gesamten Eigentümergemeinschaft berührt werden.

Zum Sondereigentum zugehörig ist ein Hallenbad zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Wohnungs- und Teileigentümer.

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 ein kleines Einkaufszentrum mit Läden, Arztpraxen und sonstigen gewerblich genutzten Räumen.

Zur Ortsbesichtigung wurden ausschließlich die Räumlichkeiten des Teileigentums und die angrenzenden Außenanlagen besichtigt.

Im Folgenden wird ausschließlich das Gebäude beschrieben, in dem das zu bewertende Teileigentum liegt.

Art des Gebäudes: 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus
Unterkellert
Flachdach

Baujahr: Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes
ca. 1969

Rohbau:

Außenwände: Massiv, gemäß Baubeschreibung in Schottenbauweise
Fassade gemäß Beschreibung zur Baugenehmigung mit vorgehängten Warmfassadenelementen, ab dem 1. Obergeschoss mit Bekleidung aus Waschbetonplatten

Innenwände: Tragende Innenwände massiv, ansonsten aus Gipsdielen

Geschossdecken: Massiv

Dach:

Dachkonstruktion: Gemäß Baubeschreibung als Warmdach

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Nicht bekannt

Dachentwässerung: Gemäß Baubeschreibung innenliegend

Außenanlagen:

Freiflächen vor dem Gebäude mit Betonverbundsteinpflaster befestigt, Pflanzkübel, Sitzbänke

5.2. Ausbau und Ausstattung

Das zu bewertende Teileigentum besteht aus einem Laden mit Schaufensterfront und dahinter liegenden Nebenräumen, u. a. einem WC-Raum.

Grundrissgestaltung: Alle zugehörigen Räume mit Lage im Erdgeschoss
Es sind zwei Zugänge vorhanden, Zugang 1 über den Laden, ein weiterer Zugang über einen der Nebenräume, vgl. auch Anlage 3.

Größe der zugehörigen Räume:

Laden:	80,0 m ²
Nebenraum 1, Lager:	14,0 m ²
Nebenraum 2, Lager:	20,0 m ²
WC mit Vorraum:	<u>5,0 m²</u>
Nutzfläche gesamt:	119,0 m ²

Fenster: Leichtmetallrahmenkonstruktion mit 1-fach-Verglasung

Böden: Verkaufsraum mit Vinylbelag, übrige Räume überwiegend mit Fliesenbelag

Wände: WC-Raum und Vorraum jeweils umlaufend halbhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen teilweise als unverputzte Mauerwerkswände, überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Überwiegend mit Kunststoffplatten bekleidet

Türen: Zugangstür Laden als Leichtmetall-Rahmenkonstruktion mit 1-fach-Verglasung
Nebeneingang als Leichtmetall-Füllungstür

Installationen:

Heizung: Über Fernwärme
Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzähler

Elektro: Soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar einfache Ausstattung

Sanitär: WC-Raum mit Vorraum mit Waschbecken, Warmwasseraufbereitung über Untertischgerät, WC-Kabine mit Stand-WC und Spülkasten
Zusätzlich elektrisch betriebener Warmwasserboiler

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 keine 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.

Die zur Ortsbesichtigung einsehbaren Bauteile, Außenwände, Außenanlagen, Treppenanlagen, waren zum Stichtag der Wertermittlung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Gemäß der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft wurde 2024 die Sanierung der Brüstung und der Außenfassade der Zentrumsfläche, in dem auch das zu bewertende Teileigentum liegt, beschlossen. Ebenfalls beschlossen wurden Sanierungsarbeiten in dem gemeinschaftlichen Schwimmbad.

Das zu bewertende Teileigentum zur gewerblichen Nutzung befand sich zum Stichtag der Wertermittlung im Umbau durch die derzeitige Mieterin, sodass die Feststellung von Baumängeln bzw. Bauschäden in den Räumlichkeiten nicht möglich war. Soweit zum Ortstermin einsehbar waren Baumängel bzw. Bauschäden nicht vorhanden.

Wie bereits ausgeführt ist zum gemeinschaftlichen Eigentum ein Hallenbad zugehörig, die Räumlichkeiten waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Gemäß den Protokollen der Wohnungseigentümergeinschaftsversammlungen ist das Hallenbad noch in Betrieb. Gemäß den vorangegangenen Ausführungen wurden Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten für das Hallenbad beschlossen. Zu den Räumlichkeiten und der Ausstattung war zur Gutachtenerstellung ebenfalls nichts bekannt.

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.

Gewerblich zu nutzende Einheiten werden auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben, zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Mieteinnahmen durchgeführt.

Marktdaten zur Durchführung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens liegen nicht vor.

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 Im Johannistal 41a, liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von **280,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	27.813 m ²
Bodenrichtwert	280,00 €/m ²

Bodenwert 7.787.640,00 € rd. **7.788.000,00 €**

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.

Bodenwert gesamt	7.788.000,00 €
Miteigentumsanteil	403 / 100.000

Bodenwert anteilig 31.385,64 € rd. **31.000,00 €**

6.3. Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Welcher Zinssatz bei der Berechnung zugrunde zu legen ist, ist abhängig von der Art des 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

Die zu bewertende Teileigentumseinheit als Laden mit Nebenräumen war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet. Nach Auskunft der Mieterin beträgt die vereinbarte Miete monatlich 1.329,00 €, die Nebenkosten sind darin enthalten.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete als nachhaltig und langfristig erzielbare Miete wird eine Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, Stand November 2021, herangezogen, aktuellere Daten liegen nicht vor, in der u. a. Mietpreise für Ladenlokale in Wuppertal angegeben sind. Demnach ist für Ladenlokale in sonstigen Lagen, also außerhalb der Hauptlagen, in den Zentren von Barmen und Elberfeld, eine Miete von 5,00 €/m² bis 15,00 €/m² Nutzfläche angegeben. Diese Angaben sind nicht repräsentativ für Einkaufszentren, werden im vorliegenden Fall jedoch stützend herangezogen.

Zudem hat der Gutachterausschuss Wuppertal Befragungen von Mietern und Vermietern von Einzelhandelsflächen ausgewertet, Einzelhandelsmieten für Nebenlagen sind auch hier nicht enthalten. Für den Bereich Hochstraße/Rolandstraße mit gutem Geschäftsbesatz im Erdgeschoss wurde ein Mietrichtwert in Höhe von 7,00 €/m² bei einer Spanne von 5,00 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche ermittelt.

Die Passantenfrequenz innerhalb des Ladenzentrums ist mäßig bis gering, die Einzelhandelsflächen sind nicht vermietet. In dem Einkaufszentrum gibt es lediglich eine Arztpraxis und eine Kinderbetreuungseinrichtung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird die erzielbare Miete im unteren Bereich der durch die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid ermittelten Spanne mit 5,00 €/m² Nutzfläche der zu bewertenden Teileigentumseinheit angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses mit 420,00 € jährlich angenommen.

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

Das Mietausfallwagnis wird wegen der gewerblichen Nutzung mit 4 % angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten mit gewerblicher Nutzung wegen einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet, Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Liegenschaften liegen ebenfalls nicht vor.

Zur Ermittlung des angemessenen Liegenschaftszinssatzes werden stützend die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit teilweise gewerblicher Nutzung herangezogen. Für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von 21 % bis 60 % wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,5 % ermittelt bei einer Spanne von 1,8 % bis 7,3 %.

Über den Liegenschaftszinssatz wird das Risiko hinsichtlich der langfristigen Ertragsfähigkeit berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines Einkaufszentrums mit umliegender Wohnbebauung. Der ehemals als Einkaufszentrum geplante und auch langjährig betriebene Bereich ist inzwischen geprägt von Leerstand, die Nachfrage nach Laden- bzw. Gewerbeflächen hier offensichtlich gering.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Auswertung der vorgenannten Liegenschaftszinssätze anhand von Gebäuden mit Mischnutzung erfolgte, bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine rein gewerblich zu nutzende Liegenschaft.

Auf der Grundlage der vorgenannten Merkmale und der damit verbundenen Risiken hinsichtlich der langfristigen Ertragsfähigkeit wird der Liegenschaftszinssatz auf 7,0 % geschätzt.

Restnutzungsdauer

Die Gebäude wurde gemäß den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1969 errichtet. Das zu bewertende Teileigentum liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus. Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 60 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungs- und des Modernisierungszustands auf 20 Jahre geschätzt.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Rohertrag	Gewerbe EG	119 m ² x 5,00 €/m ²	595,00 €	
			gesamt per anno	7.140,00 €
Verwaltungskosten		420,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		1.642,20 € per anno		
Mietausfallwagnis		4% der Nettomieteinnahmen		<u>-2.347,80 €</u>
Reinertrag				4.792,20 €
Verzinsung des Bodenwertes				
		Anteiliger Bodenwert	31.000,00 €	
		Liegenschaftszinssatz	7,0%	<u>-2.170,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				2.622,20 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz		7,0%		
und RND 20 Jahren		10,594		
Ertragswert der baulichen Anlagen				27.779,59 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>31.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			58.779,59 € rd.	<u><u>59.000,00 €</u></u>

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie ein Restfertigstellungsbedarf sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. waren die zu bewertenden Räumlichkeiten zum Stichtag der Wertermittlung im Umbau durch die derzeitige Mieterin, soweit zur Ortsbesichtigung einsehbar waren Baumängel bzw. Bauschäden nicht vorhanden. Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass der Umbau durch die derzeitige Mieterin abschließend für eine zukünftige Nutzung der Räumlichkeiten vorgenommen wird.

Wie unter Ziffer 4.3. ausgeführt ist die öffentliche Straße Fuhlrottstraße in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches unterliegt das Grundstück daher noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann zur Zeit nicht gesagt werden.

Zur Berücksichtigung einer zukünftigen Erschließungsbeitragspflicht wird unter Berücksichtigung des hier maßgeblichen Miteigentumsanteils der Wohnung eine pauschale Wertminderung in Höhe von **100,00 €** vorgenommen.

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt ist zu Lasten des Flurstücks 97 eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Flurstücks Gemarkung Elberfeld, Flur 211, Flurstück 156 eingetragen, die im Hinblick auf das zu bewertende Teileigentum nach sachverständiger Einschätzung nicht werterheblich ist.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.10.2024 wurde eine Instandsetzung der Brüstung und Fassade der Zentrumsfläche beschlossen, die Kosten sollen der Gesamt-Rücklage entnommen werden.

Ebenfalls beschlossen wurde die Sanierung des Schwimmbekens, dazu soll der Verwalter Angebote einholen.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen aus dem Jahr 2023 und 2024 ergeben sich keine Beschlüsse, die eine Sonderumlage nach sich ziehen.

Zur Gutachtenerstellung lag die Abrechnung für das zu bewertende Teileigentum für das Jahr 2023 vor. Die Bewirtschaftungskosten betragen demnach 3.353,91 €, die Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage 1.612,00 €, die Gesamtsumme damit 4.965,91 €.

Zum 31.12.2023 betrug die Erhaltungsrücklage für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft rd. 273.000,00 €.

Die Erhaltungsrücklage für den Block T, Wohn- und Geschäftshaus, in dem auch das zu bewertende Teileigentum liegt, betrug zum 31.12.2023 rd. 106.000,00 €.

Die Erhaltungsrücklage für das Gewerbe 41a, Bewertungsobjekt, betrug zum 31.12.2023 rd. 14.500,00 €.

7. Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde lediglich das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der marktüblichen Miete und der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Liegenschaftszinssätze durchgeführt, Marktdaten zur Durchführung eines vergleichenden Verfahrens lagen wegen einer zu geringen Anzahl von Kaufverträgen zur Ableitung entsprechender Daten nicht vor.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 59.000,00 €.

Gemäß den Ausführungen unter 6.4. besteht für die Fuhlrottstraße noch eine Erschließungsbeitragspflicht, die Ableitung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Ertragswert	rd. 59.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Erschließungsbeitragspflicht Fuhlrottstraße	<u>-100,00 €</u>
Verkehrswert	58.900,00 € rd. <u>59.000,00 €</u>

Der Verkehrswert für den 403/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße, 42119 Wuppertal

Teileigentumsgrundbuch: Blatt 27475	Gemarkung: Elberfeld	Flur: 212, 213	Flurstücke: 73, 97, 112
--	-------------------------	-------------------	----------------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Im Johannistal 41a (Zentrum) gelegenen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 336 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 04.09.2025 geschätzt auf rd.

59.000,00 €

in Worten: Neunundfünfzigtausend 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, 04.11.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen gesondert berücksichtigt:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Zu Lasten Flurstück 112

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht mit Kabelleitungs-, Rohrleitungs-, Freileitungs- und Betretungsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 2

Nur Flurstücke 75 und 76 betreffend, in Flurstück 97 aufgegangen

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelleitungsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 3

Nur Flurstücke 60, 73, 74, 77 betreffend, jetzt Flurstück 97

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die Wuppertaler Stadtwerke AG ist berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der auf dem belasteten Grundbesitz aufstehenden Gebäude für jedes der über einen gemeinsamen Hausanschluss mit Wasser versorgten Häuser einen besonderen Wasserhausanschluss erstellen zu lassen und auf dem Grundstück zu haben, soweit diese Gebäude nicht mehr im Eigentum der gleichen Person (Personenmehrheit) stehen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

50,00 €.

Lfd. 5

Grunddienstbarkeit (Beschränkung bezüglich Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 und Flurstücke 123 und 124. Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **50,00 €.**

Lfd. Nr. 6

Grunddienstbarkeit (bedingtes, beschränktes Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123, 124.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **50,00 €.**

9. Anlagen

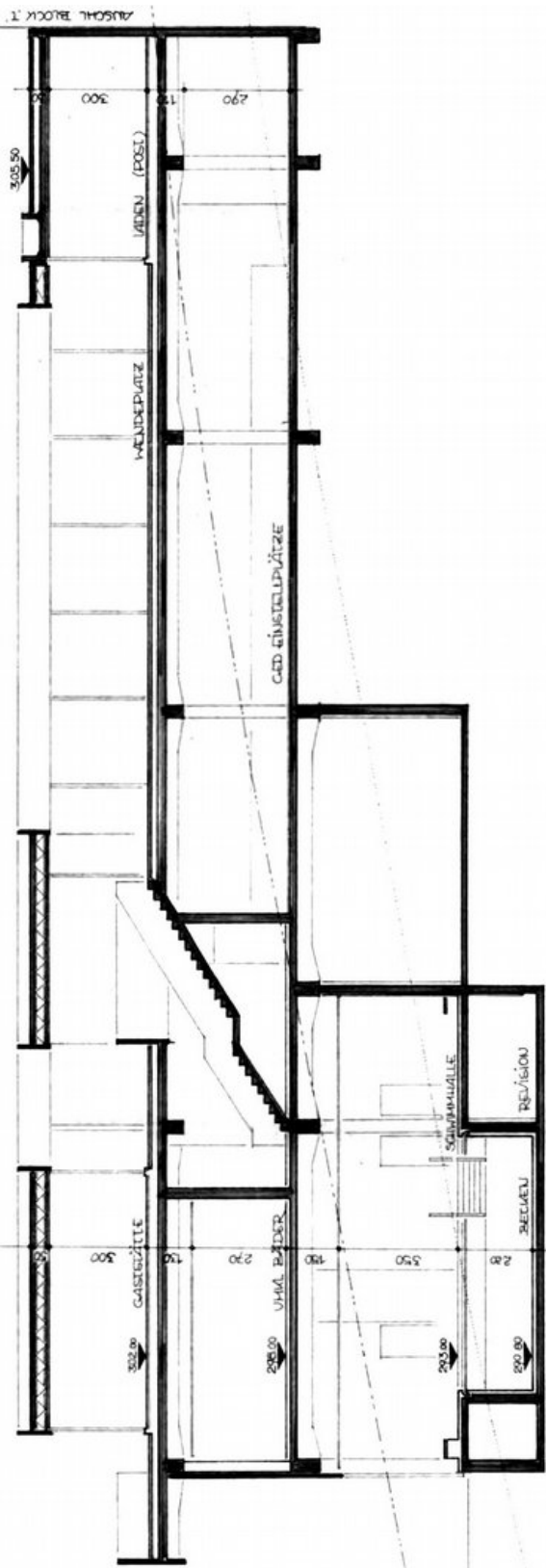
Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|--|
| (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 | Wertermittlungsrichtlinien
Fassung vom 01.03.2006 |
| (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 Nutzfläche****Teileigentum 336**

Laden	11,85 m	x	6,75 m	=	79,99 m ²
Lager 1	3,40 m	x	3,50 m	=	11,90 m ²
	+	2,10 m	x	0,90 m	= <u>1,89 m²</u>
				=	13,79 m ²
WC 1	2,00 m	x	1,20 m	=	2,40 m ²
WC 2	2,00 m	x	1,20 m	=	2,40 m ²
Lager 2	5,70 m	x	3,50 m	=	<u>19,95 m²</u>
				Nutzfläche Teileigentum 336 gesamt	<u>118,53 m²</u>

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszug aus der Teilungserklärung

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation

Eine Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos lag nicht vor.



Ansicht Schaufensterfront



Hauseingangstür Im Johannistal 41, links, und Nebeneingang zu bewertender Laden, rechts



Teilansicht „Zentrum“



Teilansicht „Zentrum“