



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

13.03.2024

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

## **Gutachten**

**zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch**  
für das mit einem Gewerbegebäude mit Betriebswohnung und fünf Garagen bebaute  
Grundstück Vohwinkeler Straße 145 F, 42329 Wuppertal  
Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 1855  
sowie einem unbebauten Grundstück als Lagerfläche,  
Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 3002  
und  
drei unbebaute Flurstücke als Verkehrsflächen  
Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstücke 3094, 3191, 3192 zu 410/1.000 Anteil



<b>Geschäftsnummer:</b>	400 K 189/20
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Gewerbegebäude mit Betriebswohnung und fünf Garagen, Lagerplatz, Verkehrsflächen
<b>Verkehrswert:</b>	596.000,00 €

## 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 .....	12
5. Gebäudebeschreibung .....	15
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	15
5.2. Baulicher Erhaltungszustand .....	18
6. Verkehrswertermittlung .....	19
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
6.2. Bodenwertermittlung .....	20
6.3. Ertragswertermittlung .....	22
6.4. Sachwertermittlung .....	26
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	30
7. Verkehrswert.....	32
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	34
9. Einzelverkehrswerte.....	35
10. Anlagen .....	38
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	38
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	39
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	42
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....	45
Anlage 5 – Fotodokumentation .....	46

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 12.10.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6189

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 1855, Gebäude- und Freifläche, Vohwinkeler Straße 145 F, 42329 Wuppertal

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 3002, Freifläche, Haaner Straße, 42329 Wuppertal

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6017

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, zu 410/1.000 Anteil

Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 3094, Verkehrsfläche, Vohwinkeler Straße, 42329 Wuppertal

Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 3191, Verkehrsfläche, Vohwinkeler Straße, 42329 Wuppertal

Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 3192, Gebäude- und Freifläche, Vohwinkeler Straße, 42329 Wuppertal

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

Mit Datum vom 20.04.2022 wurde bereits ein Gutachten für die Liegenschaft erstellt. Wegen eines nunmehr vorliegenden Gutachtens zur Altlastensituation des Grundstücks soll unter Berücksichtigung der aktuellen Marktdaten des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal eine Aktualisierung des Gutachtens vorgenommen werden.

Auftragsgemäß wurde eine erneute Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ausfertigung dieses Gutachtens, der 13.03.2024 festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Gewerbegebäude mit Betriebswohnung und 5 Garagen, Lagerplatz  
Verkehrsflächen

Grundstücksfläche: 5.692 m<sup>2</sup>

Bodenwert gesamt: 472.150,00 €

Hauptnutzung	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete marktüblich	
		€	€/m <sup>2</sup>
Büro	153	918,00	6,00
Wohnen	109	654,00	6,00
Halle	478	1.673,00	3,50
5 Garagen	./.	250,00	./.

Baujahr: ca. 1996

Wohn- und Bürohaus: Übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre  
Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Hallengebäude: Übliche Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre  
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Vorläufiger marktangepasste Sachwert: 679.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 632.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Instandsetzungsbedarf: -2.500,00 €

Wertminderung durch Baulast -1.900,00 €

Wertminderung wegen Altlasten -31.500,00 €

**Verkehrswert: 596.000,00 €      Wertermittlungstichtag: 13.03.2024**

Einzelverkehrswerte:

Flurstück 1855	452.400,00 €
Flurstück 3002	142.600,00 €
Flurstück 3094	910,00 €
Flurstück 3191	210,00 €
Flurstück 3192	170,00 €

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Flurkarte TIM-online vom 09.02.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.03.2016  
Aktualisierung der Auskunft vom 28.06.2022

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.06.2022

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag  
vom 29.02.2016

Sonstige Auskünfte:

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6189 vom 13.10.2023

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6017 vom 13.10.2023

Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Wuppertal

Ortsbesichtigungen:

12.10.2021 und 09.11.2021

**Hinweis:**

Zu den Ortsbesichtigungen war lediglich die Betriebswohnung im Obergeschoss des Gebäudes zugänglich. Eine Innenbesichtigung der gewerblich genutzten Räume im Erdgeschoss, laut vorliegender Unterlagen Büro- und Sozialräume sowie Lagerhalle, war nicht möglich.

Auftragsgemäß wurde zur Erstellung dieser Aktualisierung des Gutachtens eine erneute Ortsbesichtigung nicht vorgenommen.



Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## 4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Vohwinkel  
Flur 66  
Flurstücke 1855, 3002,  
Flurstücke 3094, 3191, 3192 zu 410/1.000 Anteil

Grundstückszuschnitt: Bebautes Grundstück und Lagerfläche als Reihengrundstücke jeweils mit trapezförmigem Zuschnitt

Grundstücksgröße:	Flurstück 1855	3.466 m <sup>2</sup>		
	Flurstück 3002	<u>2.075 m<sup>2</sup></u>		
	Gesamt	5.541 m <sup>2</sup>		
	Flurstück 3094	262 m <sup>2</sup>	davon 410/1.000	rd. 107,4 m <sup>2</sup>
	Flurstück 3191	59 m <sup>2</sup>	davon 410/1.000	rd. 24,2 m <sup>2</sup>
	Flurstück 3192	49 m <sup>2</sup>	davon 410/1.000	rd. <u>20,1 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt			rd. 152,0 m <sup>2</sup>

Topografie: Hanglage, nach Norden abfallend



Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Vohwinkeler Straße als öffentliche Straßenfläche Zuwegung über Privatweg, bestehend aus mehreren Flurstücken, drei Flurstücke anteilig zum Bewertungsumfang zugehörig, vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 4.4..
Straßenausbau:	Vohwinkeler Straße vollständig ausgebaut Private Zuwegung mit befestigter Oberfläche
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Vohwinkeler Straße in diesem Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der derzeit geltenden Fassung sind für das o. g. Grundstück Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen, vgl. auch Anlage 4.</p> <p>Hinweis: Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die öffentliche Straßenfläche der Vohwinkeler Straße, die Erschließung der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke erfolgt jedoch auch über einen Privatweg, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 4.4..</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Nach Angabe des Zwangsverwalters Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas, Telefon
Grundstücksgrenzen:	Unbebaut
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde vom 23.06.2022, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz für die zu bewertenden Flurstücke zurzeit nicht bekannt. Ein grundsätzlicher Altlastenverdacht liegt für Teilflächen vor.</p> <p>Für die nordöstliche Ecke des Flurstücks 3002 ist eine großflächige Altablagerung eingetragen, es handelt sich um eine Fläche, auf der Braunkohle und Tonsande für die Ziegelherstellung abgebaut und die Hohlräume später verfüllt wurden. Zudem wurde auf dem Flurstück 1855 östlich des Gebäudes zeitweise illegal haushaltsrelevantes Material gelagert, ob daraus Rückstände resultieren, ist der Unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt.</p> <p>Zudem wird das Grundstück in der Altstandort-/Betriebsstandort-erfassung geführt, die dazu der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Angaben stammen aus einer systematischen</p>

Adressbuchauswertung, inwieweit die Branchen auf dem Grundstück real ansässig waren, also nicht nur z. B. die Privatadresse des Firmeneigentümers oder die Verwaltung der Firma darstellen, ist dort nicht bekannt.

Sobald ein baurechtliches Verfahren für die beiden zu bewertenden Flurstücke mit geplanten Eingriffen in den Boden oder in das ggf. belastete Bauwerk gestellt wird, werden von der Unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen gefordert werden, ähnliches gilt bei planungsrechtlichen Verfahren, z. B. im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Böschungfläche entlang der Haaner Straße wird nur noch nachrichtlich als Fläche mit dem Status „kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger / planungsrechtlich zulässiger Nutzung“ geführt. Sobald aber bau- sowie planungsrechtliche Verfahren etc. mit Eingriffen in den Boden oder mit sensibler Folgenutzung beantragt werden, muss eine Neubewertung der Flächen erfolgen und die Untere Bodenschutzbehörde wird ggf. auf das jeweilige Vorhaben abgestimmte Untersuchungen / Maßnahmen fordern.

Zu den vorangegangenen Ausführungen bzgl. Altlastenverdacht vgl. auch Anlage 4.

Zur Gutachtenerstellung lag das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Norbert Klipsch zur beprobungslosen Erkundung zur Altlastensituation vom 22.03.2023 vor. Im Rahmen eines Ortstermins hat der Sachverständige festgestellt, dass Hinweise auf Bodenablagerungen gemäß der Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal bestehen. Des Weiteren hat der Sachverständige bei seiner Ortsbesichtigung festgestellt, dass am Ostrand des Grundstücks mehrere Meter mächtige, heterogen zusammengesetzte, ungenehmigte Ablagerungen vorhanden sind, die nach den Feststellungen des Sachverständigen neben Bauschutt auch Dachpappe enthalten. Um Einschätzungen zum Gefährdungspotential der vorhandenen Auffüllungen für die Umwelt und zur abfallrechtlichen Einstufung der Auffüllungen treffen zu können sind Feld- und Laboruntersuchungen erforderlich, im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchungen kann dann überprüft werden, welchen Umfang die verschiedenen auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen haben und ob davon Umweltgefahren ausgehen und welche Entsorgungskosten gegebenenfalls mit der Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Grundstücks verbunden sind.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal  
Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6189

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten: Keine werterheblichen Eintragungen vorhanden

Amtsgericht Wuppertal  
Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6017

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten: Abteilung II  
Lfd. Nr. 1:  
Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht an einer ca. 13 m<sup>2</sup> großen Teilfläche – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 1389/77.  
Lfd. .Nr. 2:  
Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht an einer ca. 13 m<sup>2</sup> großen Teilfläche – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 2974.  
Lfd. Nr. 3:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wasserrohr- und Gasrohrleitungsrecht verbunden mit einem Betretungs- und Revisionsrecht sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung – für die Wuppertaler Stadtwerke AG  
Lfd. Nr. 10:  
Belastung jedes Miteigentumsanteils zu Gunsten des jeweiligen Miteigentümers: Die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft ist ausgeschlossen.

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Kataster und Geodaten, sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks die folgenden Baulasten eingetragen:  
Betriebswohnung  
Zu Lasten des Flurstücks 1855 ist eine Nutzungsbeschränkung eingetragen mit der Verpflichtung, die Wohnung in dem auf dem Grundstück stehenden Gebäude ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder von Betriebsinhabern oder Betriebsleitern des auf dem Grundstück bestehenden Betriebes nutzen zu lassen.  
Fremder Zugang  
Zu Gunsten der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 3002 und 1855 und der Flurstücke 3021 und 3180 ist eine Zuwegungsbaulast zu Lasten der ebenfalls zum Bewertungsumfang als Bruchteilseigentum zugehörigen Flurstücke 3094, 3191 und 3192 mit der Verpflichtung, zu dulden, dass auf der Fläche eine Zufahrt von den begünstigten Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die Benutzbarkeit ist

durch dauernde Freihaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen zu gewährleisten, so dass über die genannte Zufahrt der den begünstigten Flurstücken dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

#### Fremder Zugang

Verpflichtung zu Gunsten des zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücks 1855, bebaut mit einem Gewerbegebäude mit Betriebswohnung, und zu Lasten des ebenfalls zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücks 3002, unbebaut, Nutzung als Lagerplatz, zur Duldung, dass auf der belasteten Fläche des Flurstücks 3002 eine Zufahrt von dem begünstigten Grundstück zu öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die Benutzbarkeit ist durch dauernde Freihaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen zu gewährleisten, so dass über die genannte Zufahrt der dem begünstigten Grundstück dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

#### Sicherung einer Zufahrt

Verpflichtung zur Duldung, dass auf den Flurstücken 3189 und 3190 zu Gunsten der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 1855, 3002, 3094, 3191 und 3192 eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die Benutzbarkeit ist durch dauerhafte Freihaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen zu gewährleisten, so dass über die genannte Zufahrt der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist sowie der den begünstigten Flurstücken dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

Die Eintragung erfolgte u. a. zu Gunsten beider zum Bewertungsobjekt zugehöriger Flurstücke 3002 und 1855.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Laut Darstellung im Flächennutzungsplan liegen die zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke in einem Bereich, für den als Nutzung „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen ist.

Zudem liegen die Flurstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch, 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 1993 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Betriebsgebäudes als Lager- und Bürogebäude für eine Spedition sowie eine Hallenerweiterung mit Werkstatt erteilt.

1996 erfolgte die Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung.

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

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Wie bereits unter Ziffer 3. ausgeführt, war zu den Ortsbesichtigungen lediglich die Betriebswohnung im Obergeschoss zugänglich, eine Innenbesichtigung des Erdgeschosses einschließlich Hallenteil war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben zur Ausstattung und Zustand der nicht besichtigten Räumlichkeiten sind dem Bericht des Zwangsverwalters vom 20.12.2019 entnommen.

Grundlage für die folgende Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, soweit sie im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt werden konnten sowie der Übernahmebericht, hier Objektbeschreibung, des Zwangsverwalters.

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 Betriebsgebäude mit gewerblich genutzten Räumen im Erdgeschoss und einer Betriebswohnung im Obergeschoss. Auf dem Grundstück sind außerdem 5 Garagen vorhanden.

Art des Gebäudes:	2-geschossiger Gebäudeteil mit Büro im Erdgeschoss und Betriebswohnung im Obergeschoss Angebautes Hallengebäude, 1-geschossig, nicht unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	1 gewerblich genutzte Einheit im Erdgeschoss mit Büro- und Sozialräumen, Hallenhalle 1 Betriebswohnung im Obergeschoss 5 Garagen
Baujahr:	Laut Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1996
Rohbau:	
Außenwände:	2-geschossiger Gebäudeteil mit Büro und Betriebswohnung massiv, Fassadenbekleidung aus Klinker Hallengebäude mit Stahlbetonstützen, sonstige Wandkonstruktion nicht bekannt
Innenwände:	Überwiegend massiv
Geschossdecke:	2-geschossiger Gebäudeteil: Stahlbeton
Dach:	
Dachkonstruktion:	Nicht bekannt

Dachform:	2-geschossiger Gebäudeteil mit Pultdach, sogenanntes Schmetterlingsdach Hallenteil mit Flachdach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Dachentwässerung:	Nicht bekannt

Ausbau – 2-geschossiger Gebäudeteil:

Erdgeschoss:	Laut vorliegender Grundrisszeichnung, vgl. Anlage 3, bestehend aus Büroräumen mit Erschließungsflur, 2 separaten WC-Räumen, Sozial- und Technikräumen
Böden:	Nach Auskunft des Zwangsverwalters überwiegend Fliesenbelag
Wände:	Büroräume verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Nicht bekannt
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung Außenliegende Verschattungsanlage
Türen:	Nicht bekannt
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im separaten Heizungsraum
Elektro:	Nicht bekannt
Sanitär:	Nicht bekannt
Obergeschoss:	Betriebswohnung als 3-Raum-Wohnung, bestehend aus Wohn-/Esszimmer, Küche, 2 Schlafräumen, Bad, Duschbad, Abstellraum, Flur und Balkon
Böden:	Bad und Duschbad mit Fliesenbelag, Schlafräume mit Textilbelag, übrige Räume mit Parkettboden
Wände:	Bad und Duschbad jeweils umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit elektrisch betriebenen Außenjalousien



Türen:	Zum Wohn-/Esszimmer als 2-flügelige Ganz-Glastür mit Oberlicht, zum Schlafrum Eltern als Ganz-Glastür, ansonsten als Holzwerkstofftüren mit furnierter Oberfläche, Holzzargen Wohnungseingangstür als Holzwerkstofftür mit beschichteter Oberfläche, Stahlzarge
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheizkessel mit Standort im Heizungsraum Erdgeschoss, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Einfache Ausstattung gemäß Baujahr
Sanitär:	Bad mit Einbauwanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch Duschbad mit Einbauduschtasse, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage
Treppe:	Lage innerhalb der Wohnung Treppenlauf massiv, Belag aus Betonwerkstein
Nebengebäude:	5 Garagen in massiver Bauweise, Flachdach Schwingtore aus Stahlblech
Außenanlagen:	Grundstückszufahrt und Stellplätze mit Betonverbundsteinpflaster befestigt Geländeabfangungen mit Stützmauern aus Beton Grundstückseinfriedung im Bereich der Zufahrt mit Schiebtoranlage

## 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.

Da eine vollständige Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, ist die Beurteilung des baulichen Erhaltungszustands lediglich für die Betriebswohnung im Obergeschoss möglich, für die gewerblich genutzten Räume im Erdgeschoss lag lediglich der Übernahmebericht des Zwangsverwalters vor, Angaben zu möglichen Baumängeln bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf für die gewerblich zu nutzenden Räume sind darin nicht enthalten.

In der besichtigten Betriebswohnung im Obergeschoss waren zur Ortsbesichtigung Risschäden in der Wandfläche Bad vorhanden, vgl. Anlage 5. Außerdem sind laut Angabe zur Ortsbesichtigung bei starken Niederschlägen im Schlafraum Kind 2 oberhalb des Fensters Feuchteschäden festzustellen, zum Ortstermin war keine messbare Feuchtigkeit vorhanden.

Es sind die üblichen Gebrauchsspuren 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 der 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 gewerblich genutztes Grundstück, bebaut mit einem 1-, teilweise 2-geschossigen Gebäude, im Erdgeschoss mit gewerblich genutzten Räumen, im Obergeschoss mit einer Betriebswohnung. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer ortsüblichen Miete durchgeführt.

Als vergleichendes Verfahren kommt zusätzlich das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten zur Anwendung.

## 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 01.01.2024 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von

**85,00 €/m<sup>2</sup>.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart – Gewerbliche Bauflächen  
 Entwicklungszustand – Baureifes Land  
 Erschließungsbeitragsfrei.

### Ermittlung des Bodenwertes

Zum Bewertungsumfang sind fünf Flurstücke zugehörig, davon drei als Verkehrsfläche. Bei den übrigen beiden Flurstücken 1855 und 3002 handelt es sich um ein bebautes Grundstück und ein unbebautes Grundstück als Lagerplatz und damit um gewerbliche Bauflächen entsprechend der hier angegebenen Ausweisung zum Bodenrichtwert. Nach den Angaben des Gutachterausschusses verfügt das typische Richtwertgrundstück über ein hinreichend ebenes Gelände, einen funktionalen Zuschnitt und ist, soweit bekannt, frei von Altablagerungen.

Die beiden gewerblich genutzten Flurstücke stimmen weitestgehend mit den Merkmalen des typischen Richtwertgrundstücks überein, der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 1855, bebaut	3.466 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert	85,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert Flurstück 1855</b>	294.610,00 €	rd.	<b><u>295.000,00 €</u></b>
Flurstück 3002, unbebaut	2.075 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert	85,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert Flurstück 3002</b>	176.375,00 €	rd.	<b><u>176.000,00 €</u></b>

Die Flurstücke 3094, 3191 und 3192 sind in der Örtlichkeit als Verkehrsflächen, Zuwegung, vorhanden. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Kaufpreise für Grundstücke einer bereits als Straße genutzten Fläche ausgewertet und eine Preisspanne von 5 % bis 15 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes ermittelt, der Durchschnittswert wurde mit 10 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes festgestellt. Dieser Mittelwert wird für die Ermittlung des Bodenwertes angenommen:

Flurstück 3094	262 m <sup>2</sup>	
Flurstück 3191	59 m <sup>2</sup>	
Flurstück 3192	49 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
	370 m <sup>2</sup>	
anteilig 410/1.000		152 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert		85,00 €/m <sup>2</sup>
davon 10 %		8,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Flurstücke 3094, 3191, 3192</b>	1.289,45 €	rd. <b><u>1.300,00 €</u></b>

### 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 Grundstückes laufend erforderlich sind, es sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt die allgemeinen vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen.

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

#### Ermittlung des Rohertrages

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

Durch den Zwangsverwalter wurden die in 2021 vereinbarten Mieten für die Liegenschaft wie folgt mitgeteilt:

Nutzung	Wohn-/Nutzfläche	Miete	Miete/m <sup>2</sup>
Gewerbliche Räume: Büroräume Hallenfläche 5 Garagen Freifläche	153 m <sup>2</sup> 478 m <sup>2</sup>	1.720,00 €	2,73 €
Betriebswohnung	109 m <sup>2</sup>	550,00 €	5,05 €
Gesamt:	740 m <sup>2</sup>	2.270,00 €	

Die Mieten für die gewerblich genutzten Räume sind als Bruttomiete inklusive Nebenkosten vereinbart. Laut der vorliegenden Mietverträge wurde auf eine Abrechnung der Nebenkosten für alle drei Mieter verzichtet.

Ebenfalls laut vorliegender Mietverträge ist in den gewerblichen Mieten keine Mehrwertsteuer enthalten.

Zur Ermittlung des Ertragswertes ist die marktübliche Miete anzunehmen, die tatsächlich vereinbarten Mieten werden deshalb hinsichtlich ihrer Marktüblichkeit überprüft.

Dazu liegt eine Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid vor, Stand November 2021. Eine Aktualisierung dieser Auswertung liegt bisher nicht vor.

Diese Mietübersicht informiert über die Bandbreiten der Mieten von gewerblich zu nutzenden Räumen.

Für Büroräume in sonstiger Bürolage, außerhalb der Ortsteile Barmen und Elberfeld ist eine Mietspanne von 4,50 €/m<sup>2</sup> bis 7,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche angegeben.

Für Lager- und Produktionsflächen ist ein Standardwert mit einer Spanne von 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche angegeben.

Außerdem hat der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal im aktuellen Grundstücksmarktbericht u. a. Mieten für Lager- und Produktionsflächen veröffentlicht, die Datengrundlage beinhaltet Mieten aus den Jahren 2022 und 2023. Demnach werden für Lager- und Produktionsflächen in Wuppertal Mieten zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche gezahlt.

Für die Hallenfläche wird eine einfache Ausstattung angenommen, die Miete wird auf der Grundlage der o. g. Auswertungen unter Berücksichtigung der guten Verkehrsanbindung geschätzt auf 3,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Für die Bürofläche im Erdgeschoss wird ebenfalls auf der Grundlage der o. g. Auswertung eine Miete von 6,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche angenommen.

Für die insgesamt fünf Garagen wird eine Miete von jeweils 50,00 € monatlich angenommen.

Die Ermittlung der Miete für die Wohnung im Obergeschoss erfolgt auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal, Stand 01.04.2020. Der Mietspiegel differenziert nach Baujahresgruppen, Wohnungsgröße, Ausstattung und Lage.

Für Wohnungen mit einem Baualtersbereich zwischen 1995 und 2001 und einer Wohnfläche von über 90 m<sup>2</sup> ist ein Mittelwert von 6,59 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 5,82 €/m<sup>2</sup> bis 7,44 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Ein Balkon ist vorhanden, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,24 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Weitere Ausstattungsmerkmale, für die ein Zu- bzw. Abschlag vorzunehmen ist, sind nicht vorhanden. Die Wohnung liegt jedoch gemäß Ausweisung in der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses in einfacher Wohnlage, inmitten eines Gewerbegebietes.

Zudem ist die Nutzung der Wohnung eingeschränkt, gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vgl. Ziffer 4.4., gilt eine Nutzungsbeschränkung mit der Verpflichtung, die Wohnung im Obergeschoss ausschließlich von Aufsichts- und Betriebspersonen oder von Betriebsinhabern oder Betriebsleitern nutzen zu lassen. Die marktübliche Miete wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale und der Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten mit 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

#### Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden wegen der überwiegend gewerblichen Nutzung mit 3 % des Jahresrohertrags angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Bürofläche, mit 4,05 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche der Gewerbehalle und mit 102,00 €/m<sup>2</sup> jährlich je Garage angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird wegen der überwiegend gewerblichen Nutzung mit 4 % des erzielbaren Jahresrohertrages angenommen.

### Liegenschaftszinssatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein überwiegend gewerblich genutztes Grundstück mit Hallenfläche, Büro- und Sozialräumen. Im Obergeschoss ist eine Betriebswohnung vorhanden, für die durch Baulast eine Nutzungsbeschränkung dahingehend besteht, dass sie ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder von Betriebsinhabern oder Betriebsleitern des auf dem Grundstück bestehenden Betriebes genutzt werden darf. Die Wohnnutzung ist damit dem Gewerbebetrieb untergeordnet.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücke nicht abgeleitet.

Zur Annäherung wird der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil von 21 % bis 60 % herangezogen, dafür hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Wert von 5,5 % bei einer Spanne von 1,8 % bis 7,3 % ermittelt.

Gewerbegebäude werden überwiegend zur Eigennutzung errichtet, insbesondere Grundrisszuschnitt und Ausstattung der gewerblich zu nutzenden Räume werden den speziellen betrieblichen Anforderungen angepasst. Im Gegensatz zu Wohnimmobilien sind gewerblich zu nutzende Räume damit hinsichtlich Grundrissgestaltung und Ausstattung deutlich individueller.

Die gewerblich zu nutzenden Räume und Flächen im Erdgeschoss mit Büro und Sozialräumen sowie einer Lagerhalle haben insgesamt eine Nutzfläche von 630 m<sup>2</sup> und damit eine gut nutzbare Größe.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines Gewerbegebietes, die Anbindung an das Fernstraßennetz ist insgesamt gut.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses zu Mehrfamilienhäusern mit Gewerbeanteil unter Berücksichtigung der überwiegend rein gewerblichen Nutzung des Bewertungsobjekts mit 7,0 % angenommen.

### Restnutzungsdauer

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurden beide Gebäude, Wohn- und Bürogebäude sowie Lagerhalle, ca. 1996 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Bürogebäudes wird auf 70 Jahre, die Restnutzungsdauer auf 45 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Hallengebäudes wird auf 50 Jahre, die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre geschätzt.



**Wohn- und Bürogebäude**

Rohrertrag	Büro	153 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup>	918,00 €	
	Wohnung	109 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup>	<u>654,00 €</u>	
			1.572,00 €	
			gesamt per anno	18.864,00 €
Verwaltungskosten		3% des Rohertrages	565,92 €	
Instandhaltungskosten		262 m <sup>2</sup> x 13,50 €/m <sup>2</sup>	3.537,00 €	
Mietausfallwagnis		4% des Rohertrages	<u>754,56 €</u>	<u>-4.857,48 €</u>
Reinertrag				14.006,52 €
Verzinsung des Bodenwertes, anteilig			85.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			7,0%	<u>-5.950,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				8.056,52 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 45 Jahren		7,0% 13,606		
Ertragswert der baulichen Anlagen				<b>109.617,01 €</b>

**Lagerhalle**

Rohrertrag	Halle	478 m <sup>2</sup> x 3,50 €/m <sup>2</sup>	1.673,00 €	
	Garagen	5 GA x 50,00 €/GA	<u>250,00 €</u>	
			1.923,00 €	
			gesamt per anno	23.076,00 €
Verwaltungskosten		3% des Rohertrages	692,28 €	
Instandhaltungskosten		478 m <sup>2</sup> x 4,05 €/m <sup>2</sup>	1.935,90 €	
	Garagen	5 x 102,00 €	510,00 €	
Mietausfallwagnis		4% des Rohertrages	<u>923,04 €</u>	<u>-4.061,22 €</u>
Reinertrag				19.014,78 €
Verzinsung des anteiligen Bodenwertes			210.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			7,0%	<u>-14.700,00 €</u>
Ertrag der baulichen Anlagen				4.314,78 €
Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahren		7,0% 11,654		
Ertragswert der baulichen Anlagen				<b>50.284,45 €</b>
Ertragswert der baulichen Anlagen gesamt				<b>159.901,46 €</b>
zzgl. Bodenwert gesamt				<u><b>472.300,00 €</b></u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			632.201,46 €	rd. <u><b>632.000,00 €</b></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. Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes wurden beide Gebäude, Wohn- und Bürogebäude sowie Lagerhalle, ca. 1996 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Bürogebäudes wird auf 70 Jahre, die Restnutzungsdauer auf 45 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Hallengebäudes wird auf 50 Jahre, die Restnutzungsdauer auf 25 Jahre geschätzt.

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

Die unter Ziffer 5.3. festgestellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden bei der Ermittlung des Sachwertes entsprechend berücksichtigt.

**Ermittlung des Sachwertes Wohn- und Bürogebäude**

Bruttogrundfläche	325 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 15.2:			
Ausstattung: Gebäudestandardstufe 3	820,00 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex	1,826		
Herstellungswert			486.629,00 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre			
Restnutzungsdauer: 45 Jahre	0,6429		
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			312.832,93 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+	15.641,65 €
Anteiliger Bodenwert		+	<u>85.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	413.474,58 €	rd.	<b>413.000,00 €</b>

**Ermittlung des Sachwertes Lagerhalle**

Bruttogrundfläche	513 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010			
Gebäudetyp 16.1:			
Ausstattung: Gebäudestandardstufe 3	350,00 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex	1,817		
Herstellungswert			326.242,35 €
Altersbedingte Wertminderung			
Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre			
Restnutzungsdauer: 25 Jahre	0,5000		
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag			163.121,18 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+	8.156,06 €
Bodenwert, anteilig		+	<u>210.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	381.277,23 €	rd.	<b>381.000,00 €</b>

**Vorläufiger Sachwert gesamt 794.000,00 €**

## Marktanpassung

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

Sachwertfaktoren werden durch Gegenüberstellung der tatsächlichen Kaufpreise und dem vorläufigen Sachwert ermittelt, der daraus errechnete Quotient ist der Sachwertfaktor.

Die Höhe des Sachwertfaktors richtet sich nach der Objektart, der Lage und der Höhe des vorläufigen Sachwertes, auch besondere Merkmale können Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors haben.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren für gewerblich genutzte Gebäude nicht abgeleitet.

Nach einer Empfehlung der Fachliteratur ist für Renditeimmobilien als Bestandsobjekte, z. B. ein Gewerbepark mit mehreren Nutzungseinheiten, ein Sachwertfaktor von 0,6 bis 0,8 ausgewiesen.

Für Objekte, die für eine Eigennutzung geeignet sind und zudem eine gute Drittverwendungsfähigkeit und damit eine gute Marktgängigkeit aufweisen, ist ein Sachwertfaktor von 0,55 bis 0,65, für Gewerbegebäude mit eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit und damit eingeschränkter Marktgängigkeit ein Sachwertfaktor von 0,4 bis 0,5 ausgewiesen.

Zur Einschätzung der Marktanpassung sind die besonderen Merkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen:

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Informationen entsprechen Zustand und Ausstattung sowohl der Büro- als auch der Hallenfläche weitestgehend dem Baujahr, Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Mit einer Größe der Nutzfläche von rd. 153 m<sup>2</sup> für Büro- und Sanitärräume sowie von rd. 478 m<sup>2</sup> für die Lagerhalle sind die baulichen Anlagen nach sachverständiger Einschätzung für unterschiedliche Nutzungsarten geeignet.

Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist die Verkehrsanbindung gut.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Wohnung im Obergeschoss des Wohn- und Bürogebäudes sind in Gewerbegebieten üblich.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die o. g. Auswertungen zum Ansatz von Sachwertfaktoren nicht die aktuelle Marktlage berücksichtigen und ebenfalls nicht den regionalen Grundstücksmarkt. Die Marktanpassung kann auf der Grundlage dieser Auswertungen lediglich überschlägig geschätzt werden.

Unter Berücksichtigung insbesondere der derzeitigen Marktlage mit geringer Nachfrage auch nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken wird der Sachwertfaktor geschätzt auf 0,6.

Für die Garagen wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes der Zuschlag auf 5.000,00 € je Garage, insgesamt 25.000,00 € geschätzt.

## Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert Wohn- und Bürogebäude	413.000,00 €	
Vorläufiger Sachwert Lagerhalle	<u>381.000,00 €</u>	
Vorläufiger Sachwert gesamt	794.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor 0,60		476.400,00 €
Bodenwert Flurstück 3002, unbebaut		176.000,00 €
Bodenwert Verkehrsflächen Flurstücke 3094, 3191, 3192		1.300,00 €
Zuschlag für 5 Garagen		<u>25.000,00 €</u>
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	678.700,00 € rd.	<b><u>679.000,00 €</u></b>

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf sind als Abweichung vom normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Ursache für die Risschäden im Bereich des Fensters Bad der Wohnung im Obergeschoss konnte zur Ortsbesichtigung nicht festgelegt werden. Da sich das Schadensbild nach Auskunft der Mieterin weiter verändert, ist eine Untersuchung zur Klärung der Schadensursache erforderlich. Für die folgende Wertermittlung wird zur Berücksichtigung des Schadensbildes eine pauschale Wertminderung in Höhe **2.500,00 €** vorgenommen.

Wie bereits unter Ziffer 5.2. ausgeführt, enthält der Übernahmebericht des Zwangsverwalters keine Angaben über möglichen Instandsetzungsbedarf in den zu beiden Ortsterminen nicht zugänglichen gewerblich genutzten Räumen. Ein Risikoabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt deshalb nicht.

Es sind Baulasten eingetragen, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 4.4.:

Zu Gunsten der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 1855 und 3002 eine Zuwegungsbaulasten zur Sicherung der Zufahrt zur öffentlichen Straßenfläche, diese Baulasten dienen der Sicherung der Erschließung, ohne die u. a. eine Bebauung nicht möglich gewesen wäre, ein Werteinfluss ist damit deshalb nicht verbunden.

Zu Gunsten des zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücks 1855 und zu Lasten des zugehörigen Flurstücks 3002 ist ebenfalls eine Zuwegungsbaulast eingetragen, um auch hier die notwendige Erschließung zu sichern, für das begünstigte, bebaute Flurstück 1855 ist, wie bereits ausgeführt, ein Wertvorteil damit nicht verbunden.

Für das belastete Flurstück 3002 ist mit der Eintragung eine Wertminderung verbunden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die belastete Fläche auch als eigene Zuwegung zur rückseitig gelegenen Grundstücksfläche dient.

Belastet ist eine Fläche von 223 m<sup>2</sup>, vgl. auch Anlage 4, die weder für bauliche Zwecke, noch als Stellplatzfläche genutzt werden kann, jedoch, wie bereits ausgeführt, auch als Zuwegung dient. Die Wertminderung wird unter Berücksichtigung der Einschränkungen aufgrund der Flächengröße geschätzt auf 10 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes:

Belastete Grundstücksfläche	223 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	85,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert belastete Grundstücksfläche	18.955,00 €
Davon 10 %	1.895,50 €
<b>Wertminderung durch Baulast</b>	rd. <b><u>1.900,00 €</u></b>

Zu Lasten der in der Örtlichkeit als Verkehrsfläche vorhandenen Flurstücke 3094, 3191 und 3192 sind ebenfalls Zuwegungsbaulasten eingetragen. Der Wertansatz für die belasteten Flurstücke erfolgt bereits als Straßenland, so dass eine Wertminderung nicht vorgenommen wird.

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert berücksichtigt werden, vgl. Ziffer 8..

Zur Erstellung des Gutachtens wurde eine Auskunft aus dem Kataster über alllastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Wuppertal eingeholt. Demnach liegt ein Teil des Bewertungsgrundstücks, und zwar die nordöstliche Ecke des Flurstücks 3002, innerhalb einer großflächigen Altablagerung, auf der Braunkohle über und unter Tage und Tonerde für die Ziegelherstellung abgebaut wurden. Auf der Fläche standen zudem Betriebsgebäude, Schachtanlagen sowie der Ringofen einer Ziegelei.

Auf dem Grundstücksteil östlich des Gebäudes wurde etwa 2014 eine illegale Lagerfläche errichtet, die zwischenzeitlich jedoch beseitigt wurde, gleiches gilt für den rückseitigen Grundstücksteil zur Grenze Haaner Straße 222, vgl. dazu auch Anlage 4.

Aufgrund dieser vorliegenden Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde durch das Amtsgericht Wuppertal ein Sachverständigengutachten zur Altlastensituation beauftragt. Das Gutachten zur beprobungslosen Erkundung zur Altlastensituation vom 22.03.2023 lag zur Gutachtenerstellung vor. Der Sachverständige hat demnach Auffüllungen und Ablagerungen festgestellt, die auch Schadstoffe enthalten können. Entsprechende Beprobungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Dem vorgenannten Gutachten ist eine Kostenschätzung zur Durchführung der erforderlichen Bodenuntersuchung beigelegt, der erforderliche Aufwand wird geschätzt auf **rd. 11.500,00 €.**

Da gemäß Gutachten entsprechende Hinweise auf Verunreinigungen des Grundstücks vorliegen, ist der erforderliche Aufwand für Abtransporte und fachgerechte Entsorgung zu berücksichtigen. Eine Kostenschätzung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Bodenuntersuchungen möglich. Im Rahmen dieses Gutachtens kann deshalb lediglich ein Risikoabschlag vorgenommen werden, der unter Berücksichtigung der Flächengröße und der vorhandenen Ablagerungen mit **20.000,00 €** angenommen wird.

## 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.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Ertragswertverfahren auf der Grundlage von marktüblichen Mieten und den vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen durchgeführt.

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgte auf der Grundlage der Herstellungskosten, für die erforderliche Marktanpassung standen jedoch keine aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleiteten Daten zur Verfügung.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 632.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 679.000,00 €.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Liegenschaft zur gewerblichen Nutzung, auch für die im Obergeschoss vorhandene Wohnung besteht eine Bindung an den Gewerbebetrieb.

Für gewerblich genutzte Liegenschaften ist auch bei einer Eigennutzung die ersparte Miete von Interesse. Außerdem standen für die Ertragswertermittlung Daten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Die Marktanpassung im Sachwertverfahren konnte lediglich überschlägig geschätzt werden. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der Nutzungsart der Liegenschaft erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Ertragswert.

Die Ableitung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Ertragswert	632.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandsetzungsbedarf	-2.500,00 €
Wertminderung durch Baulast	-1.900,00 €
Wertminderung wegen Altlasten	<u>-31.500,00 €</u>
<b>Verkehrswert</b>	596.100,00 €    rd. <b><u>596.000,00 €</u></b>



Der ausschließlich aus dem Ertragswertverfahren abgeleitete Verkehrswert für das mit einem Gewerbegebäude mit Betriebswohnung und fünf Garagen bebaute Grundstück sowie ein unbebautes Grundstück als Lagerfläche und anteilige Grundstücksflächen als Verkehrsflächen

Vohwinkeler Straße 145 F, 42329 Wuppertal

Grundbuch: Blatt 6189	Gemarkung: Vohwinkel	Flur: 66	Flurstücke: 1855, 3002
Blatt 6017	Vohwinkel	66	3094, 3191, 3192 (410/1.000 Anteil)

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 mit rd.

**596.000,00 €**

**in Worten: Fünfhundertsechsendneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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, 13.03.2024

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

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

In Abteilung II des Grundbuchs von Vohwinkel Blatt 6017 sind zu Lasten der Flurstücke Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstücke 3094, 3191 und 3192 Lasten und Beschränkungen eingetragen:

### Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht an einer ca. 13 m<sup>2</sup> großen Teilfläche – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 1389/77.

Die vorgenannten, belasteten Flurstücke sind in der Örtlichkeit als Verkehrsflächen, Zuwegung, vorhanden.

Zu Lasten der drei Flurstücke sind zudem entsprechende Baulasten zur Sicherung von Zuwegungen eingetragen. Die Wertermittlung wurde, wie unter Ziffer 6.2. ausgeführt, bereits anhand der gegebenen Nutzung als Straßenfläche vorgenommen. Mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit ist deshalb keine zusätzliche Wertminderung verbunden.

### Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht an einer ca. 13 m<sup>2</sup> großen Teilfläche – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Vohwinkel, Flur 66, Flurstück 2974.

Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen zur lfd. Nr. 1 verwiesen.

### Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Wasserrohr- und Gasleitungsrecht verbunden mit einem Betretungs- und Revisionsrecht, sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung – für die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft, Wuppertal.

Mit der Dienstbarkeit ist wegen der Funktion der Flächen als Straße bzw. Zuwegung keine Wertminderung verbunden.

### Lfd. Nr. 10

Belastung jedes Miteigentumsanteils zu Gunsten des jeweiligen Miteigentümers:

Die Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft ist ausgeschlossen (§ 1010 GB).

Die Eintragung dient der Sicherung der vorhandenen Nutzung als Zuwegung, es wird auf die vorangegangenen Ausführungen hingewiesen, eine Wertminderung ist damit nicht verbunden.

## 9. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß werden nachfolgend die Einzelverkehrswerte für alle zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke ermittelt.

### Flurstück 1855

Das Flurstück 1855 hat eine Größe von 3.466 m<sup>2</sup> und ist bebaut mit einem Wohn- und Bürogebäude sowie einem Hallengebäude. Der Einzelverkehrswert wird auf der Grundlage der Ausführungen unter Ziffer 6.3. wie folgt ermittelt:

Wohn- und Bürogebäude	Ertragswert der baulichen Anlage	rd. 109.600,00 €
Lagerhalle	Ertragswert der baulichen Anlage	rd. <u>50.300,00 €</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen gesamt		159.900,00 €
Bodenwert Flurstück 1855		295.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-2.500,00 €</u>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1855</b>		rd. <b><u>452.400,00 €</u></b>

### Flurstück 3002

Das Flurstück 3002 hat eine Größe von 2.075 m<sup>2</sup> und ist unbebaut, es wird in der Örtlichkeit als Lagerplatz genutzt. Der Einzelverkehrswert wird anhand des ermittelten Bodenwertes und des für das Flurstück vorhandenen Altlastenverdachts wie folgt ermittelt:

Bodenwert Flurstück 3002	rd. 176.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderung wegen Altlastenverdacht	-31.500,00 €
Wertminderung Baulast	<u>-1.900,00 €</u>
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 3002</b>	rd. <b><u>142.600,00 €</u></b>

### Flurstück 3094

Das Flurstück 3094 hat eine Größe von 262 m<sup>2</sup>, anteilig zum Bewertungsumfang 410/1.000 Anteil. Das Flurstück ist in der Örtlichkeit als Verkehrsfläche vorhanden. Der Einzelverkehrswert wird anhand des Bodenwertes, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.2. wie folgt ermittelt:

Flurstück 3094	262 m <sup>2</sup>	
davon anteilig 410/1.000	107 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	85,00 €/m <sup>2</sup>	
davon 10 %	8,50 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 3094</b>	913,07 €	rd. <b><u>910,00 €</u></b>

#### Flurstück 3191

Das Flurstück 3191 hat eine Größe von 59 m<sup>2</sup>, anteilig zum Bewertungsumfang 410/1.000 Anteil. Das Flurstück ist in der Örtlichkeit als Verkehrsfläche vorhanden.

Der Einzelverkehrswert wird anhand des Bodenwertes, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.2. wie folgt ermittelt:

Flurstück 3191	59 m <sup>2</sup>	
davon anteilig 410/1.000	24 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	85,00 €/m <sup>2</sup>	
davon 10 %	8,50 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 3191</b>	205,62 €	rd. <b><u>210,00 €</u></b>

#### Flurstück 3192

Das Flurstück 3192 hat eine Größe von 49 m<sup>2</sup>, anteilig zum Bewertungsumfang 410/1.000 Anteil. Das Flurstück ist in der Örtlichkeit als Verkehrsfläche vorhanden.

Der Einzelverkehrswert wird anhand des Bodenwertes, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.2. wie folgt ermittelt:

Flurstück 3192	49 m <sup>2</sup>	
davon anteilig 410/1.000	20 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	85,00 €/m <sup>2</sup>	
davon 10 %	8,50 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 3192</b>	170,77 €	rd. <b><u>170,00 €</u></b>

**Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte**

Einzelverkehrswert Flurstück 1855	452.400,00 €
Einzelverkehrswert Flurstück 3002	142.600,00 €
Einzelverkehrswert Flurstück 3094	910,00 €
Einzelverkehrswert Flurstücke 3191	210,00 €
Einzelverkehrswert Flurstücke 3192	<u>170,00 €</u>
<b>Einzelverkehrswerte gesamt</b>	<b><u>596.290,00 €</u></b>

## 10. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| (1) | Kleiber, Simon, Weyers      | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>8. Auflage 2017  |
| (2) | Kleiber-digital             | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH  |
| (3) | ImmoWertV                   | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 03.12.2019   |
| (4) | WertR 06                    | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>12. Auflage 2016  |
| (5) | NHK 2010                    | Normalherstellungskosten<br>Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und<br>Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) | II. BV                      | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br>(Zweite Berechnungsverordnung)<br>Fassung vom 12.10.1990    |
| (7) | Sachwertrichtlinie<br>SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und<br>Stadtentwicklung<br>Bekanntmachung vom 05.09.2012                         |

## Anlage 2 – Massenberechnungen

### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

#### Erdgeschoss

##### Büro- und Sozialräume

Büro 1	7,01 m	x	3,51 m	=	24,61 m <sup>2</sup>
Büro 2	4,435 m	x	3,51 m	=	15,57 m <sup>2</sup>
Büro 3	4,435 m	x	3,51 m	=	15,57 m <sup>2</sup>
Büro 4	4,435 m	x	3,51 m	=	15,57 m <sup>2</sup>
Warteraum	2,02 m	x	3,41 m	=	6,88 m <sup>2</sup>
Flur	2,375 m	x	3,75 m	=	8,91 m <sup>2</sup>
	+ 1,26 m	x	3,75 m	=	<u>4,73 m<sup>2</sup></u>
				=	13,63 m <sup>2</sup>
WC 1	1,00 m	x	1,69 m	=	1,69 m <sup>2</sup>
WC 2	1,00 m	x	1,69 m	=	1,69 m <sup>2</sup>
Windfang	1,75 m	x	1,75 m	=	3,06 m <sup>2</sup>
Gang	6,085 m	x	1,75 m	=	10,65 m <sup>2</sup>
Dusche	2,51 m	x	1,76 m	=	4,42 m <sup>2</sup>
	+ 1,26 m	x	1,76 m	=	<u>2,22 m<sup>2</sup></u>
				=	6,64 m <sup>2</sup>
WC	2,51 m	x	1,51 m	=	3,79 m <sup>2</sup>
	+ 1,26 m	x	1,51 m	=	<u>1,90 m<sup>2</sup></u>
				=	5,69 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,01 m	x	3,385 m	=	3,42 m <sup>2</sup>
Umkleide	3,635 m	x	4,635 m	=	16,85 m <sup>2</sup>
Heizraum	2,01 m	x	5,01 m	=	10,07 m <sup>2</sup>
HAR	2,01 m	x	3,01 m	=	<u>6,05 m<sup>2</sup></u>
	abzgl. 3% Putz		x 0,97		157,62 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>				<b><u>152,89 m<sup>2</sup></u></b>

**Lagerhalle**

Halle	30,30 m	x	15,30 m	=	463,59 m <sup>2</sup>	
-	5,30 m	x	2,80 m	=	14,84 m <sup>2</sup>	
+	3,26 m	x	2,125 m	=	6,93 m <sup>2</sup>	
+	3,26 m	x	1,925 m	x	0,5	= 3,14 m <sup>2</sup>
+	3,26 m	x	1,50 m	=	4,89 m <sup>2</sup>	
+	3,26 m	x	1,875 m	x	0,5	= 3,06 m <sup>2</sup>
+	4,25 m	x	1,40 m	=	5,95 m <sup>2</sup>	
+	4,25 m	x	2,60 m	x	0,5	= <u>5,53 m<sup>2</sup></u> = 478,24 m <sup>2</sup>
Büro 5	5,20 m	x	2,70 m	=	<u>14,04 m<sup>2</sup></u>	
	abzgl. 3% Putz		x	0,97		492,28 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>					<b><u>477,51 m<sup>2</sup></u></b>

**Obergeschoss****Betriebswohnung**

Hinweis: Der Grundriss der Wohnung entspricht nicht der Bauzeichnung unter Anlage 3. Die nachfolgende Berechnung wurde auf der Grundlage der Bauzeichnung erstellt.

Küche	2,375 m	x	3,455 m	=	8,21 m <sup>2</sup>	
+	1,50 m	x	2,01 m	=	<u>3,02 m<sup>2</sup></u>	= 11,22 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,475 m	x	5,26 m	=	23,54 m <sup>2</sup>	
Kind 1	4,435 m	x	2,76 m	=	12,24 m <sup>2</sup>	
Kind 2	4,435 m	x	2,76 m	=	12,24 m <sup>2</sup>	
Eltern	4,435 m	x	3,51 m	=	15,57 m <sup>2</sup>	
Bad	2,375 m	x	2,375 m	=	5,64 m <sup>2</sup>	
+	1,01 m	x	1,00 m	=	<u>1,01 m<sup>2</sup></u>	= 6,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,50 m	x	1,635 m	=	4,09 m <sup>2</sup>	
WC	2,50 m	x	1,01 m	=	2,53 m <sup>2</sup>	
Flur	1,26 m	x	3,815 m	=	4,81 m <sup>2</sup>	
Essbereich	2,375 m	x	4,885 m	=	11,60 m <sup>2</sup>	
Balkon	7,15 m	x	1,30 m	x	0,50	<u>4,65 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche Obergeschoss gesamt</b>					<b><u>109,13 m<sup>2</sup></u></b>



**Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche****Wohn- und Bürogebäude**

Erdgeschoss – Büro- und Sozialräume	152,89 m <sup>2</sup>
Obergeschoss – Betriebswohnung	<u>109,13 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohn- und Nutzfläche gesamt</b>	<b><u>262,02 m<sup>2</sup></u></b>

**Lagerhalle**

Erdgeschoss	477,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b><u>477,51 m<sup>2</sup></u></b>

**Berechnung der Bruttogrundfläche****Wohn- und Bürogebäude**

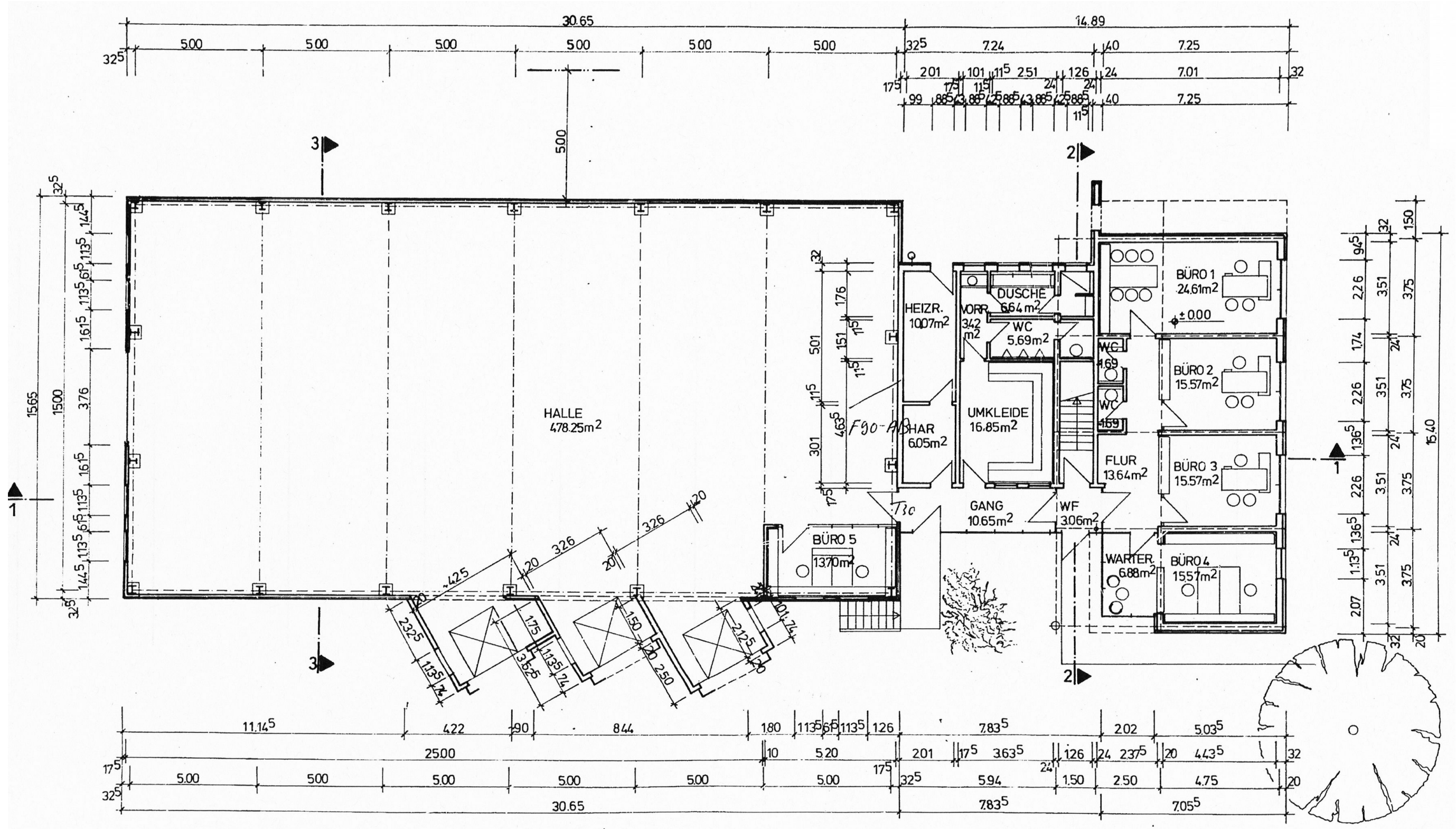
Erdgeschoss	7,835 m x 10,50 m = 82,27 m <sup>2</sup>	
	+ 7,055 m x 15,40 m = <u>108,65 m<sup>2</sup></u>	= 190,91 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	9,15 m x 15,40 m = 140,91 m <sup>2</sup>	
	- 1,48 m x 3,75 m = 5,55 m <sup>2</sup>	
	- 1,49 m x 1,00 m = <u>1,49 m<sup>2</sup></u>	= <u>133,87 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>		<b><u>324,78 m<sup>2</sup></u></b>

**Lagerhalle**

Erdgeschoss	30,65 m x 15,65 m = 479,67 m <sup>2</sup>	
	+ 3,66 m x 3,095 m = 11,33 m <sup>2</sup>	
	+ 3,46 m x 2,66 m = 9,20 m <sup>2</sup>	
	+ 4,45 m x 2,80 m = <u>12,46 m<sup>2</sup></u>	= <u>512,66 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>		<b><u>512,66 m<sup>2</sup></u></b>

Anlage 3 – Bauzeichnungen

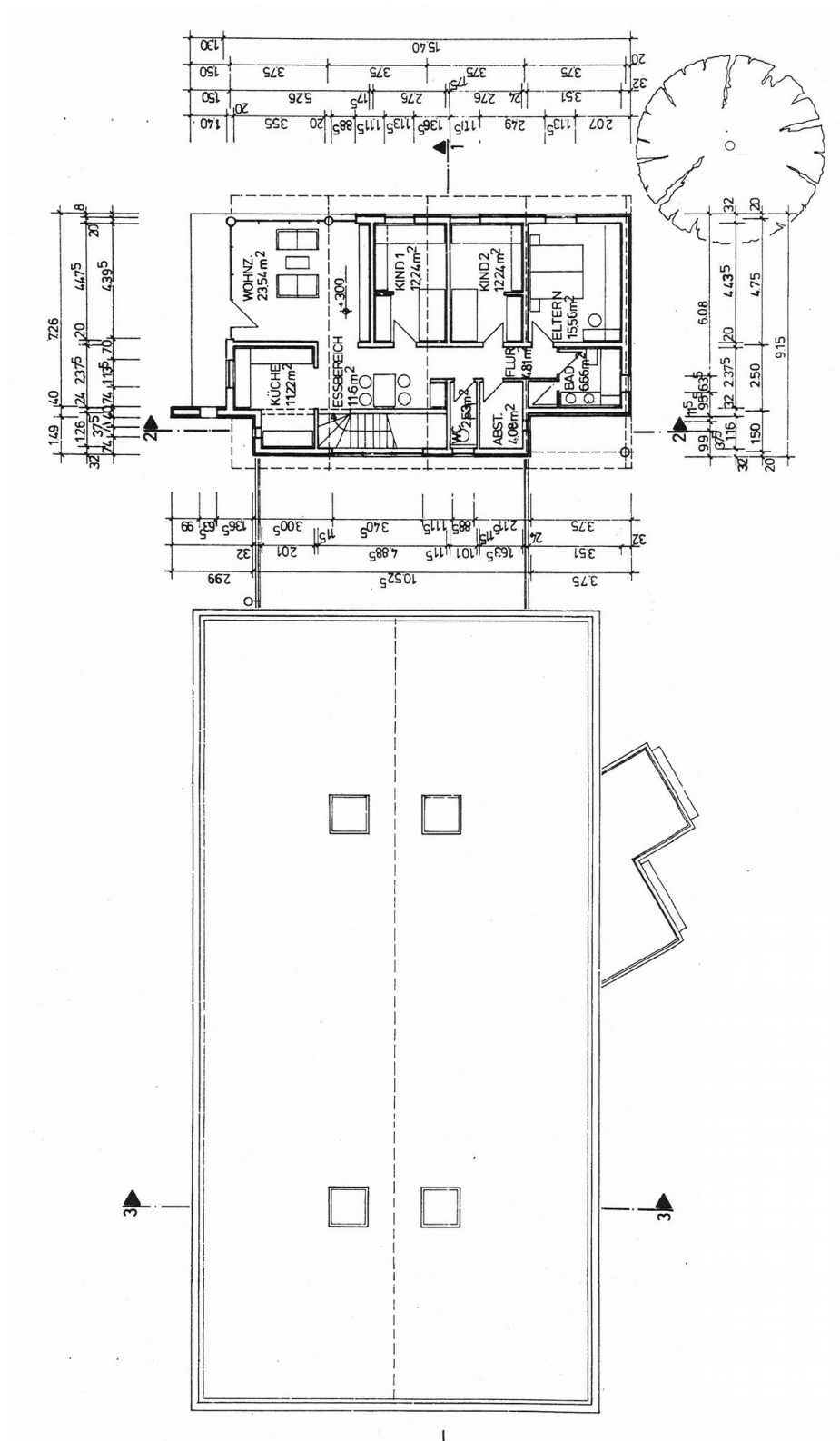
Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

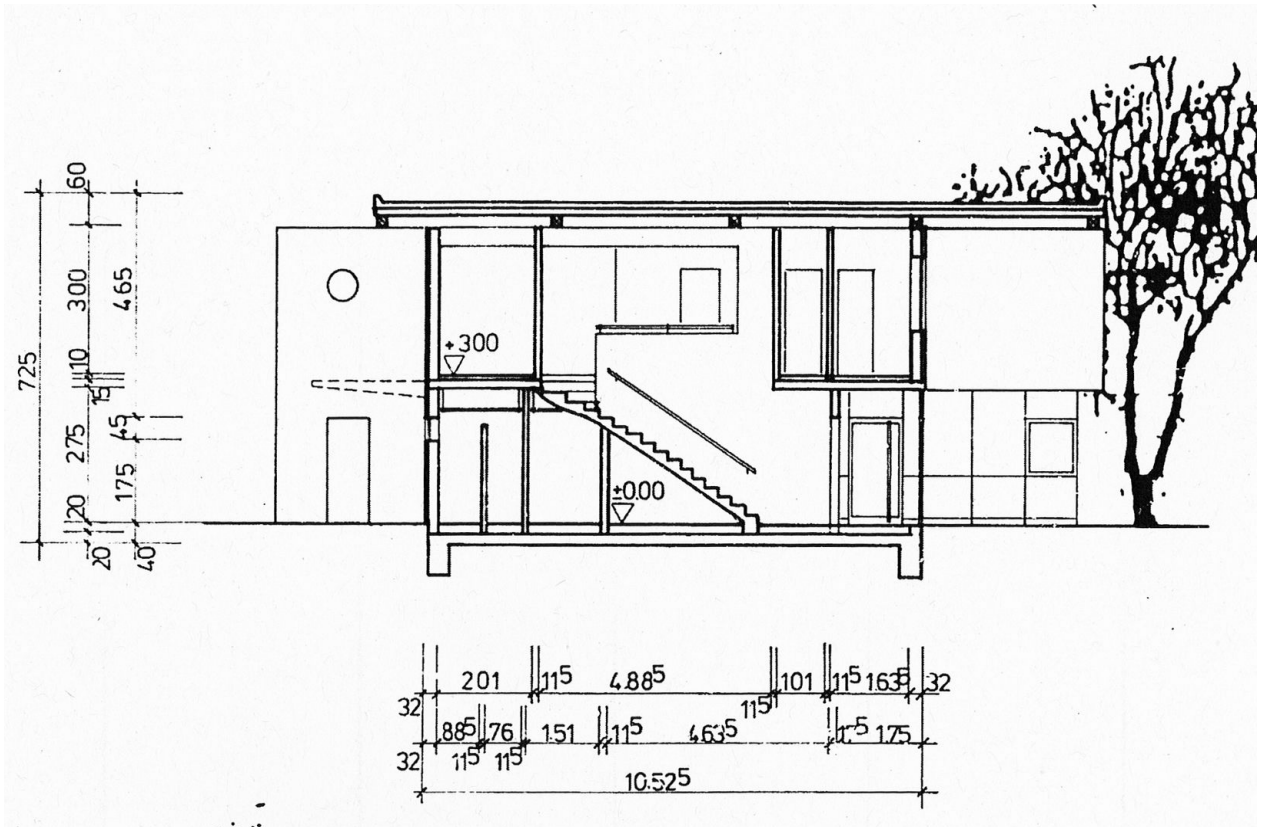
Grundriss Obergeschoss

Der Grundriss der Betriebswohnung entspricht nicht mehr der nachfolgenden Darstellung. Der Wohnraum wurde um den angrenzenden Raum Kind 1 erweitert, WC und Abstellraum wurden zusammengelegt zu einem Duschbad.



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

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

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## Anlage 5 – Fotodokumentation



Ansicht von der Zufahrt



Teilansicht Lagerhalle



Treppe zur Betriebswohnung im Obergeschoss



Unbebautes Flurstück 3002 als Lagerplatz



Grundstückzufahrt