



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

11.07.2023

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 745/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten  
Grundstück in 42277 Wuppertal, Hügelstraße 63,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst  
Abstellraum und Kellerraum im 2. Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet**



**Geschäftsnummer:** 400 K 021/23

**Art der Liegenschaft:** Eigentumswohnung

**Verkehrswert:** 19.000,00 Euro

**Inhaltsverzeichnis**

1.Aufgabenstellung .....	3
2.Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	4
3.Grundlagen des Gutachtens .....	5
4.Grundstücksbeschreibung .....	6
4.1.Lage und Einbindung .....	6
4.2.Eigenschaften .....	8
4.3.Erschließungszustand .....	10
4.4.Rechtliche Gegebenheiten .....	11
5.Gebäudebeschreibung .....	13
5.1.Ausführung und Ausstattung .....	13
5.2.Ausbau und Ausstattung.....	15
5.3.Baulicher Erhaltungszustand .....	16
6.Verkehrswertermittlung .....	18
6.1.Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
6.2.Bodenwertermittlung .....	19
6.3.Vergleichswertermittlung .....	21
6.4.Ertragswertermittlung .....	23
6.5.Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	25
7.Verkehrswert.....	26
8.Anlagen .....	28
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	28
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	29
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	30
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....	34
Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen.....	35
Anlage 6 – Fotodokumentation .....	36

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 17.03.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Barmen Blatt 28623,

745/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42277 Wuppertal, Hügelstraße 63, Gemarkung Barmen, Flur 76, Flurstück 27,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum und Kellerraum im 2. Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 25.04.2023, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

745/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42277 Wuppertal, Hügelstraße 63, Gemarkung Barmen, Flur 76, Flurstück 27,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Abstellraum und Kellerraum im 2. Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,

Grundstücksfläche gesamt: 356 m<sup>2</sup> Bodenwert anteilig gesamt: 7.700,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete	
		nachhaltig	tatsächlich
Wohnen	36	234,00 €	./.

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

Liegenschaftszinssatz: 4,0 %

Bewirtschaftungskosten:      Verwaltung gesamt: rd. 370,00 €  
Instandhaltung gesamt: rd. 440,00 €  
Mietausfallwagnis gesamt: rd. 60,00 €

Jahresrohertrag: rd. 2.800,00 €      Jahresreinertrag: rd. 1.950,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 37.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: 33.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -11.500,00 €

Konjunkturelle Anpassung – 10 % -5.370,00 €

**Verkehrswert:** 19.000,00 €      **Wertermittlungsstichtag:** 25.04.2023

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal für 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 27.03.2023

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 29.03.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 31.03.2023

Bescheinigungen über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag  
vom 04.04.2023

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Barmen Blatt 28623 vom 20.03.2023

Teilungserklärung vom 02.05.2001

Ortsbesichtigung: 25.04.2023

Hinweis: Zum Ortstermin waren einige der Räume in beiden Kellergeschossen, das Treppenhaus und die rückseitig gelegene Grundstücksfläche zugänglich, eingesehen werden konnte außerdem die Untersicht der Dachfläche.

#### **4. Grundstücksbeschreibung**

## 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Stadtbezirk Barmen.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wuppertal ca. 366.000 Einwohner
Lage:	<p>Stadtbezirk Barmen-Oberbarmen, die Entfernung zum Stadtteilzentrum Barmen beträgt ca. 2,5 km.</p> <p>Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 3,5 km, an die Autobahn A 1 ca. 3,0 km entfernt.</p> <p>Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.</p> <p>Der Bahnhof Wuppertal-Oberbarmen ist fußläufig zu erreichen.</p>
Wohn- und Geschäftslage:	<p>Die Hügelstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, sie ist als Einbahnstraße ausgewiesen.</p> <p>Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.</p>

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

## 4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Barmen  
Flur 76  
Flurstücke 27

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, weitestgehend regelmäßig

Grundstücksflächen: 356 m<sup>2</sup>

Topografie: Starke Hanglage, nach Westen abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.3. Erschließungszustand

- Erschließung: Das Grundstück Hügelstraße 63 ist vorderseitig über die Hügelstraße und rückseitig über die Hagener Straße erschlossen.
- Straßenart: Hügelstraße und Hagener Straße als öffentliche Straßenfläche
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal ist für das Grundstück Hügelstraße 63 ein Erschließungsbeitrag für beide Straßen in dem betroffenen Bereich nicht mehr zu zahlen.  
Wann und in welcher Höhe später einmal Straßenbaubebüräge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW erhoben werden, kann zur Zeit nicht gesagt werden.
- Versorgungsleitungen: Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
- Bodenverhältnisse: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, ist das Grundstück als altlastverdächtige Fläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Die Flächenart Altablagerung bezieht sich auf den verfüllten Schwarzbach, der das Grundstück im nordwestlichen Bereich quert.  
Sobald das Grundstück Bestandteil eines bau- oder planungsrechtlichen Verfahrens wird, insbesondere im Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden oder in das belastete Bauwerk, fordert die Untere Bodenschutzbehörde i.d.R. Untersuchungen ein, vgl. dazu auch Anlage 4.  
Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal  
Wohnungsgrundbuch von Barmen Blatt 28623

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Keine werterheblichen Eintragungen vorhanden
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Lasten noch zu Gunsten des Grundstücks Hügelstraße 63 Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsgrundstück liegt 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 Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte des Archivs des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde im Jahr 2000 die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erteilt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes lagen dort nicht vor.  Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude und seine derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt sind.
Teilungserklärung:	Laut Teilungserklärung vom 02.05.2001 befindet sich im Erdgeschoss links des Hauses eine Teileigentumseinheit mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, Gewerbe, als Gaststätte genutzt. In der Örtlichkeit werden die Räumlichkeiten inzwischen als Wohnung genutzt.  Ebenfalls gemäß Teilungserklärung befinden sich in dem Mehrfamilienhaus Hügelstraße 63 insgesamt 9 Wohnungen.  Gemäß Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung gehören zum Sondereigentum u. a.

der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume  
die nicht tragenden Zwischenwände  
der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume  
die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume  
Zu- und Ableitungen zu den Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, die Heizkörper und Rohre der Heizung von der Hauptleitung an.

Die Instandhaltung und Erneuerung von Fenstern obliegt dem jeweiligen hiervon betroffenen Wohnungs- bzw. Teileigentümer.

Dem Wohnungseigentümer ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit, gleich welcher Art, in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder Dritte ausüben zu lassen oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung, diese kann widerrufen werden.

Gemäß Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte an der rückseitig gelegenen, unbebauten Gartenfläche eingeräumt, ob interne Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zur Nutzung bestehen, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

In der Anlage 5 dieses Gutachtens sind Auszüge aus der Teilungserklärung abgebildet.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden.

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

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Lage im Erdgeschoss rechts eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohnungen.

Art des Gebäudes: 4-geschossiges Mehrfamilienhaus  
Mansarddach  
Ausgebautes Dachgeschoss  
unterkellert, 2 Kellergeschosse

Anzahl der Wohneinheiten: 9 Wohnungen

Baujahr: Nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, überwiegend mit Verputz und Anstrich, straßenseitige Fassadenfläche mit Stuckornamenten

Innenwände: Teilweise massiv, nachträglich errichtete Wände als Leichtbauwände

Geschossdecken: Über den Kellergeschossen massiv, ansonsten Holzbalkendecken

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendach

Dachform: Mansarddach

Dacheindeckung: Tondachpfannen  
Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus: Hauseingangsbereich mit ursprünglichem Steinzeugbelag  
Ursprünglicher Treppenlauf als Holzwangentreppen, Podest- und Stufenflächen teilweise mit Kunststoffbelag, überwiegend beschichtet  
Wandflächen mit Strukturputz  
Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung  
Hauseingangstür als Holzwerkstoff-Kassettentür mit lackierter Oberfläche, Lichtausschnitte

1. und 2. Untergeschoss:

Böden: Zementestrich  
Wände: Überwiegend Kalkzementputz  
Decken: Kalkzementputz, teilweise freiliegende Stahlträger der Kappendecken  
Türen: Rückseitige Ausgangstür als Holzwerkstoff-Kassettentür mit lackierter Oberfläche, Innentüren überwiegend als einfache Holzlattenkonstruktion

Außenanlagen: Rückseitige Gartenfläche mit befestigter Terrassenfläche aus Natursteinplatten  
Treppenanlage aus Blockstufen zur rückseitig gelegenen Hagener Straße, beidseitige Geländeabfangung aus Ziegelmauerwerk, teilweise verputzt  
Geländeabfangung an der Hagener Straße ebenfalls aus Ziegelmauerwerk, unverputzt  
Unbebaute und unbefestigte Fläche mit Rasenbewuchs, Solitärgehölze

## 5.2. Ausbau und Ausstattung

Die Wohnung Nr. 3 liegt im Erdgeschoss rechts des Hauses und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Küche und Bad. Die Grundrissaufteilung entspricht nicht mehr der Darstellung in dem Teilungsplan gemäß Anlage 3, in der Örtlichkeit wurde das Bad vergrößert, die Trennwand zur Küche wurde bis zur Gebäudeaußenseite verlängert, die Küche ist damit innenliegend, ohne Fenster.

Zum Bewertungsumfang zugehörig ist gemäß Teilungsplan ein Abstellraum mit Zugang vom Treppenhaus und ein Abstellraum im 2. Kellergeschoss.

Grundrissgestaltung: Der Zugang vom Treppenhaus erfolgt direkt in die Küche, von der aus der Wohn-/Schlafraum und das Bad zugänglich sind. Nachfolgend werden die Angabe zur Größe der zur Wohnung gehörenden Räume anhand der Darstellung im Teilungsplan und nicht gemäß des tatsächlichen Zustands in der Örtlichkeit angegeben:

Wohn-/Schlafraum:	18,5 m <sup>2</sup>
Küche:	15,0 m <sup>2</sup>
Bad:	2,5 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 36 m<sup>2</sup>.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung  
Böden: Bad mit Steinzeugfliesen, übrige Räume mit Laminatbelag  
Wände: Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche ca. 2 m hoch mit Steinzeugfliesen, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und gestrichen  
Decken: Verputzt und gestrichen  
Türen: Wohnungseingangstür als Holzwerkstoff-KassettenTür mit lackierter Oberfläche, ansonsten als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

### Installationen:

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort im Kellergeschoss, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht betriebsbereit  
Flachheizkörper mit Thermostatventilen  
Elektro: Einfache Ausstattung  
Sanitär: Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken  
Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht betriebsbereit

### 5.3. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadengutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit des Untergrundes sowie von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt 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.

Das besichtigte Gemeinschaftseigentum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden, teilweise ausreichenden baulichen Zustand:

#### Treppenhaus

Beschichtung der Stufen und Podeste des Treppenlaufs mit Beschädigungen, die Stufen sind insbesondere im unteren Bereich teilweise ausgetreten.

Im Hauseingangsbereich sind kleinere Schäden an der Beschichtung der Decke vorhanden.

Im Bereich der Decke Dachgeschoss sind größere Putzschäden vorhanden.

#### Kellergeschosse

Korrosionsbefall an den freiliegenden Stahlträgern der Kappendecke

Feuchteschäden im Sockelbereich einiger Wandflächen

#### Außenanlagen

Stützmauern des Treppenabgangs zur Hagener Straße und Stützmauer entlang der Hagener Straße mit Fehlstellen und Feuchteschäden

#### Dach

Beschichtung der Holzbauteile an den Gauben teilweise erneuerungsbedürftig

In der zu bewertenden Wohnung bestand zum Stichtag der Wertermittlung ein Räumungsbedarf, vgl. Anlage 6.

In dem zugehörigen Kellerraum sind Baumaterialien, Farbeimer u. ä. gelagert, hier besteht ebenfalls ein Räumungsbedarf, dabei handelt es sich teilweise um Sondermüll.

Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand nicht zu vermieten, es besteht ein Instandsetzungsbedarf: An der Wohnungseingangstür sind das Türschloss und die Tür im Bereich des Schlosses defekt. Der Laminatbelag in Küche und Wohn-/Schlafraum weist erhebliche Gebrauchsspuren auf.

Die bodengleiche Dusche und der angrenzende Bodenbelag Bad sind nach Angabe zur Ortsbesichtigung undicht, es tritt Wasser in die darunter liegenden Räume der Wohnung 1 aus.

Das Fenster im Bad wurde nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung 1984 erneuert. Das Brüstungsteil des Fensters im Wohn-/Schlafraum ist nach sachverständiger Einschätzung erneuerungsbedürftig.

Die Gaskombitherme wurde nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ca. 2006 erneuert, sie war zum Stichtag der Wertermittlung außer Betrieb.

Standort der Gaskombitherme ist ein nicht zur Wohnung zugehöriger Kellerraum, ob eine entsprechende Vereinbarung mit dem Eigentümer / den Eigentümern dazu vorliegt, war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt.

Nach den Hinweisen und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung sind die innerhalb der Wohnung vorhandenen Installationen, Elektro, Heizung, Sanitär, teilweise nicht fachgerecht ausgeführt.

## 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 Grundstückwertermittlung 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.

Eigentumswohnungen werden sowohl zur Eigennutzung als auch als Renditeobjekt zur Vermietung erworben.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage der erzielbaren Mieteinnahmen durchgeführt.

Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

## 6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwert

Die Liegenschaft Hügelstraße 63 liegt in einer Zone, für die mit Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert in Höhe von **215,00 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	-	Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl	-	1,1
Zahl der oberirdischen Geschosse	-	II - V
Erschließungsbeitragsfrei		

### Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,1 angegeben. Das Wohngebäude Hügelstraße 63 hat eine Geschossfläche von rd. 750 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksgröße von 356 m<sup>2</sup> errechnet sich eine Geschossflächenzahl von rd. 2,1. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat für abweichende Geschossflächen Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die nachfolgend zur Anwendung kommen.

### Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche                    356 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert                        215,00 €/m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient          GFZ  $\frac{2,1}{1,1}$        $\frac{1,40}{1,04} = 1,35$

$$215,00 \text{ €/m}^2 \times 356 \text{ m}^2 \times 1,35 = 103.034,62 \text{ €}$$

**Bodenwert**

rd. **103.000,00 €**

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.

Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert gesamt	103.000,00 €	
Miteigentumsanteil	745 / 10.000	
<b>Bodenwert anteilig</b>	7.673,50 €	rd. <b><u>7.700,00 €</u></b>

### 6.3. Vergleichswertermittlung

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

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

Die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone mit einem ausgewiesenen Immobilienwert in Höhe von 1.460,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 36 m<sup>2</sup> und besteht aus Wohn-/Schlafraum, Küche und Bad.

Zum Bewertungsobjekt zugehörig ist ein Abstellraum mit Zugang vom Treppenhaus sowie ein Abstellraum im 2. Kellergeschoss.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Die Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung unvermietet.

In dem Gebäude sind 9 Wohnungen vorhanden.

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

- Alter des Gebäudes

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1970 angegeben, das Baujahr des Gebäudes Hügelstraße 63 ist nicht bekannt. Die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten ist erst ab einem Baujahr von 1975 erforderlich, das Gebäude Hügelstraße 63 ist gemäß der vorhandenen Baukonstruktionen und den sonstigen Ausstattungsdetails deutlich älter, eine Anpassung ist deshalb nicht vorzunehmen.

- Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Das typische Vergleichsobjekt liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, die zu bewertende Wohnung liegt in einem Gebäude mit 9 Wohnungen, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

- Geschosslage

Das typische Vergleichsobjekt liegt im Erdgeschoss, die zu bewertende Wohnung liegt ebenfalls im Erdgeschoss, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

- Balkon

Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon, der für die zu bewertende Wohnung nicht vorhanden ist, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,93 ausgewiesen.

- Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> bis 89 m<sup>2</sup> angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 36 m<sup>2</sup>, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird dazu ein Umrechnungsfaktor von 0,85 angenommen.

- Ausstattung

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattung angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt ebenfalls über einen mittleren Ausstattungsstandard. Der geänderte Grundriss mit vergrößertem Bad und innenliegender Küche ohne Fenster ist jedoch ungünstig, eine natürliche Belichtung und Belüftung der Küche ist damit nicht mehr möglich, dazu wird ein Umrechnungsfaktor von 0,9 angenommen.

- Vermietungszustand

Die zu bewertende Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

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

### **Vergleichswertermittlung**

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	36 m <sup>2</sup>
------------	-------------------

Immobilienrichtwert	1.460,00 €/m <sup>2</sup>
---------------------	---------------------------

Zu- bzw. Abschläge:

Gebäudealter	unbekannt	1,00
Anzahl Wohnungen	9 Wohnungen	1,00
Geschosslage	Erdgeschoss	1,00
Balkon	nicht vorhanden	0,93
Wohnfläche	36 m <sup>2</sup>	0,85
Ausstattung	mittlerer Standard	1,00
	Küche ohne Fenster	0,90
Vermietung	nicht vermietet	1,00

1.038,72 €/m<sup>2</sup>

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	37.393,81 €	rd. <u><b>37.000,00 €</b></u>
-----------------------------------	-------------	-------------------------------

## 6.4. Ertragswertermittlung

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Rein'ertrag auszugehen, der Rein'ertrag errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Be-wirtschaftungskosten.

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 Betriebs-kosten, 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 Wert-entwicklungen.

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

### Ermittlung des Rohertrages

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

Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet. Die ortsüblich erzielbare Miete wird auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baualter bis 1948 und einer Wohnfläche von 17,5 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> ein Mittelwert von 6,44 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 5,61 €/m<sup>2</sup> bis 7,57 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Für besondere Merkmale sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen, u. a. für Modernisierungen im Bereich Heizung und Bad, die nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung in der Wohnung innerhalb des genannten Zeitraums erneuert wurden, bei der Ermittlung der marktüblichen Miete je-doch wegen der nicht überprüfbaren Funktionsfähigkeit der Gaskombitherme und mögli-cher Undichtigkeiten der bodengleichen Dusche nicht berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage des Mietspiegels wird die marktübliche Miete unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, des ungünstigen Grundrisszuschnitts, Küche ohne Fenster, mit 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

### Bewirtschaftungskosten

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

Die Instandhaltungskosten werden mit 12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat aus aktuellen Kauffällen Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, der Mittelwert beträgt 2,9 % bei einer Standardabweichung von ± 1,49. Der Auswertung lagen 141 Kaufpreise zugrunde. Die durchschnittliche Miete betrug 6,65 €/m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Restnutzungsdauer 39 Jahre und die durchschnittliche Wohnfläche 65 m<sup>2</sup>. Abweichungen von den o. g. Merkmalen sind beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen, hier insbesondere die geringere Wohnfläche. Für Wohnungen geringer Größe ist von einem häufigeren Mieterwechsel und dadurch bedingten Mietausfällen sowie einem erhöhten Verschleiß der Mietsache auszugehen. Zu berücksichtigen ist ebenfalls die vom Mittelwert abweichende geringere erzielbare Miete. Unter Berücksichtigung dieser Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz wegen des erhöhten Risikos mit 4,0 % angenommen.

### Restnutzungsdauer

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgaben mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt.

### Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	36 m <sup>2</sup> x	6,50 €/m <sup>2</sup>	234,00 €	
				gesamt per anno	2.808,00 €
Verwaltungskosten		373,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand		439,20 € per anno			
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen			-868,36 €
Reinertrag					1.939,64 €

### Verzinsung des Bodenwertes

Anteiliger Bodenwert	7.700,00 €	
Liegenschaftszinssatz	4,0%	-308,00 €
		1.631,64 €

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahren	4,0%
	15,622

Ertragswert der baulichen Anlagen	25.489,48 €
zzgl. Bodenwertanteil Wohnungseigentum	<u>7.700,00 €</u>

<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	33.189,48 € rd. <u><b>33.000,00 €</b></u>
--------------------------------	---

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Auskünften und Informationen zur Gutachtenerstellung ist eine ordnungsgemäße Wohnungseigentumsverwaltung nicht bestellt, derzeit wird die Verwaltung kommissarisch durch einen im Haus wohnenden Mieter durchgeführt. Nach Auskunft des kommissarischen Verwalters ist eine Instandhaltungsrücklage nicht vorhanden. Da üblicherweise eine entsprechende Rücklage im Sinne einer ordentlichen Wohnungseigentumsverwaltung vorhanden ist und für die zur Auswertung durch den Gutachterausschuss vorliegenden Kaufverträge zur Veröffentlichung von Marktdaten ebenfalls von einer entsprechenden angemessenen Rücklage auszugehen ist, ist das Fehlen der Instandhaltungsrücklage bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, wegen der vergleichsweise geringen Wohnungsgröße bzw. des geringen Miteigentumsanteils erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €**.

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

### Gemeinschaftseigentum

Zur Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands des Gemeinschaftseigentums und des daraus resultierenden kurz- bis mittelfristig erforderlichen Instandsetzungsbedarfs wird die Erhebung einer Sonderumlage angenommen, es wird deshalb eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von **1.500,00 €** vorgenommen.

### Sondereigentum

Wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt, ist die zu bewertende Wohnung im derzeitigen Zustand nicht zu vermieten. Für den erforderlichen Instandsetzungsbedarf zur Herstellung eines vermietungsfähigen Zustands wird einschließlich des Aufwands zur Räumung der Wohnung und des Kellerraums eine pauschale Wertminderung in Höhe von 250,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, **9.000,00 €** vorgenommen.

### Konjunkturelle Anpassung

Durch steigende Zinsen und Baukosten ist die Nachfrage nach Immobilien insgesamt deutlich zurück gegangen. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses ist dieses Phänomen an der Anzahl der beurkundeten Kaufverträge in der Stadt Wuppertal ablesbar, die Anzahl fiel konstant von Quartal zu Quartal. Im Hinblick auf den Umsatz und die Preise war dann für das vierte Quartal ein Einbruch festzustellen, sodass die Jahresmittelwerte, bezogen auf das Preisniveau zum 01.01.2023, nicht aussagekräftig sind. Die Zinsentwicklung hat auch nach den Auswertungen der Pfandbriefbanken zu einem deutlichen Rückgang der Verkaufszahlen auf dem Immobilienmarkt geführt, in Folge dessen ist bereits ein Preisrückgang festzustellen, der sich nach sachverständiger Einschätzung weiter fortsetzen wird, insbesondere auch vor dem Hintergrund steigender Energiepreise. Nach einer Auswertung der Universitäten Köln und Bonn von den den Gutachterausschüssen vorliegenden Kaufverträgen sind die Immobilienpreise im Vergleich zum Höchststand Mitte 2022 durchschnittlich um rd. 15 % eingebrochen, die Preise sinken weiter, jedoch langsamer.

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist kurzfristig an veränderte Marktbedingungen anzupassen, da den Marktdaten insbesondere Kauffälle aus dem ersten beiden Quartalen des Jahres 2022 zu Grunde lagen, da sich die Marktsituation seitdem jedoch deutlich verändert hat, erfolgt eine konjunkturelle Anpassung, die auch wegen der verhalteneren Nachfrage mit 15 % 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.

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

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

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit rd. 37.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 33.000,00 € ermittelt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes standen vom Gutachterausschuss abgeleitete Liegenschaftszinssätze sowie ein aktueller Mietspiegel zur Verfügung.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgte auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte, die insbesondere die kleinräumige Lage berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes zu gewichteten Anteilen aus den Verfahrensergebnissen, der Vergleichswert wird insbesondere zur Berücksichtigung der Lage dabei mit 70 % berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert	37.000,00 €	x	70%	=	25.900,00 €
Vorläufiger Ertragswert	33.000,00 €	x	30%	=	<u>9.900,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					35.800,00 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					
Fehlende Instandhaltungsrücklage				-	1.000,00 €
Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum				-	1.500,00 €
Instandsetzungs- und Räumungsbedarf Sondereigentum				-	9.000,00 €
Konjunkturelle Anpassung		-15 % des Verkehrswertes			<u>-5.370,00 €</u>
Verkehrswert	18.930,00 €			rd.	<b><u>19.000,00 €</u></b>

Der anteilig aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 745/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42277 Wuppertal, Hügelstraße 63,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Keller-  
raum im 2. Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,

Grundbuch: Gemarkung: Flur: Flurstück:  
Blatt 28623 Barmen 76 27

wird zum Wertermittlungstichtag 25.04.2023 geschätzt auf

**19.000,00 €**

**in Worten: Neunzehntausend 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, 11.07.2023

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. 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 03.12.2019
- (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 Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Wolfgang Kleiber  
Bundesanzeiger-Verlag  
12. Auflage 2016

## Anlage 2 – Massenberechnungen

Die nachfolgende Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage des im Teilungsplan dargestellten Grundrisses, vergleiche Anlage 3, der in der Örtlichkeit verändert wurde.

### Berechnung der Wohnflächen

#### Wohnung 3

$$\begin{array}{lcl} \text{Küche} & 3,32 \text{ m} \times 5,40 \text{ m} = 17,93 \text{ m}^2 \\ - & 1,52 \text{ m} \times 1,88 \text{ m} = \underline{2,86 \text{ m}^2} & = 15,07 \text{ m}^2 \end{array}$$

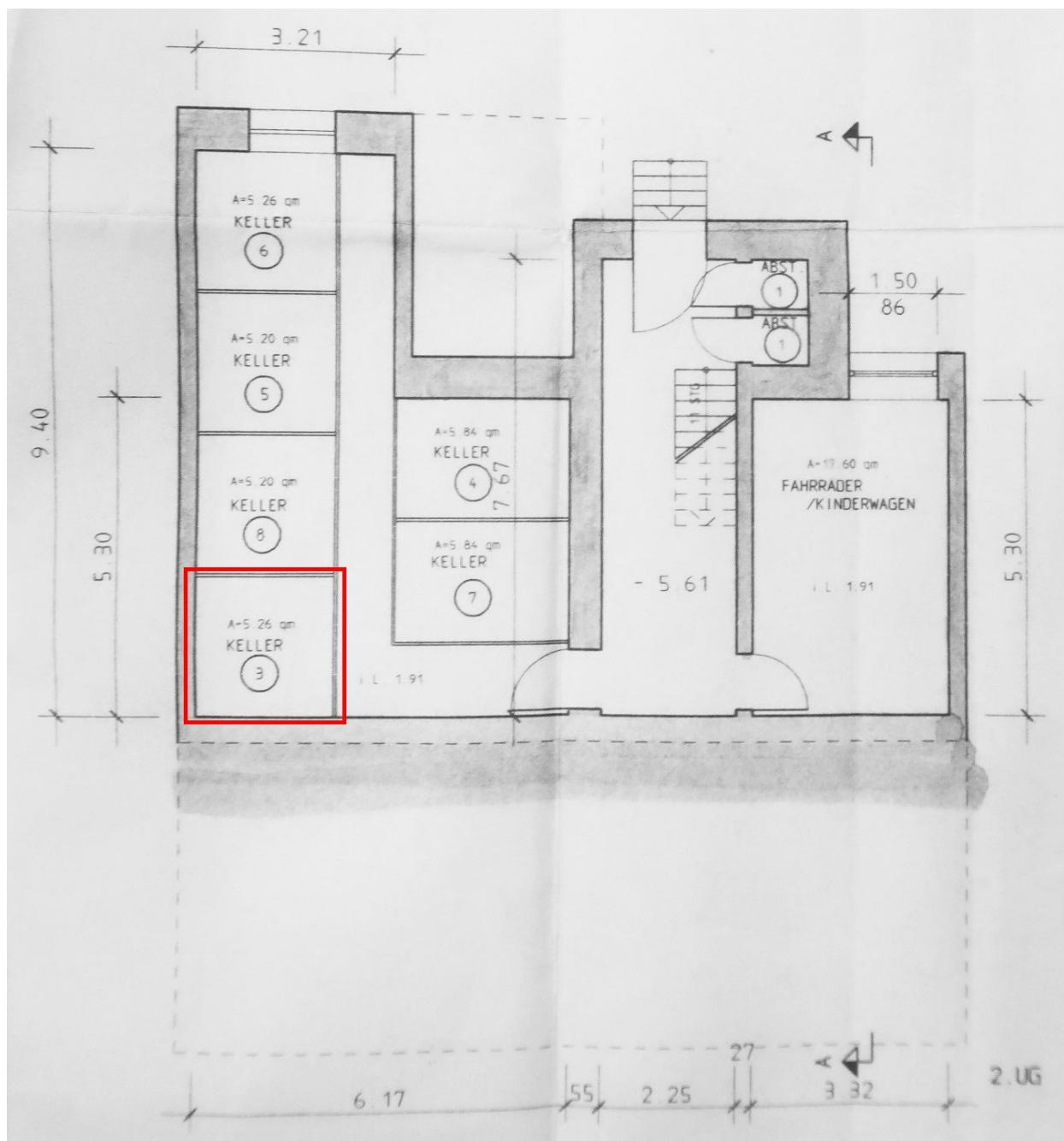
$$\text{Du/WC} \quad 1,42 \text{ m} \times 1,78 \text{ m} = 2,53 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Wohnen/} \\ \text{Schlafen} & 4,10 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = \underline{18,45 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\text{Wohnfläche Wohnung 3 gesamt} \quad \underline{\underline{36,05 \text{ m}^2}}$$

### Anlage 3 – Bauzeichnungen

#### Grundriss Kellergeschoß

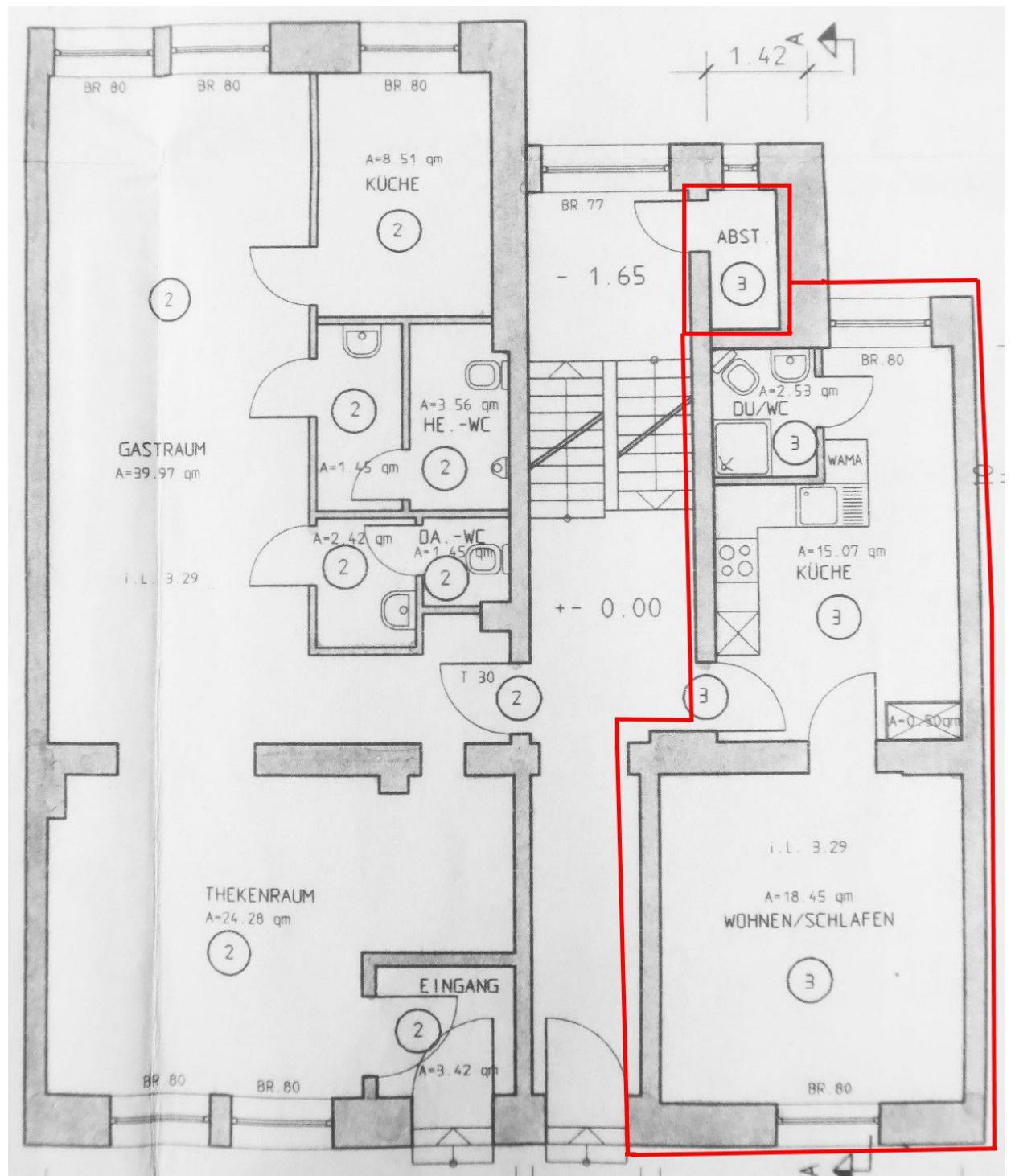


Zeichnung ohne Maßstab

## Grundriss Erdgeschoss

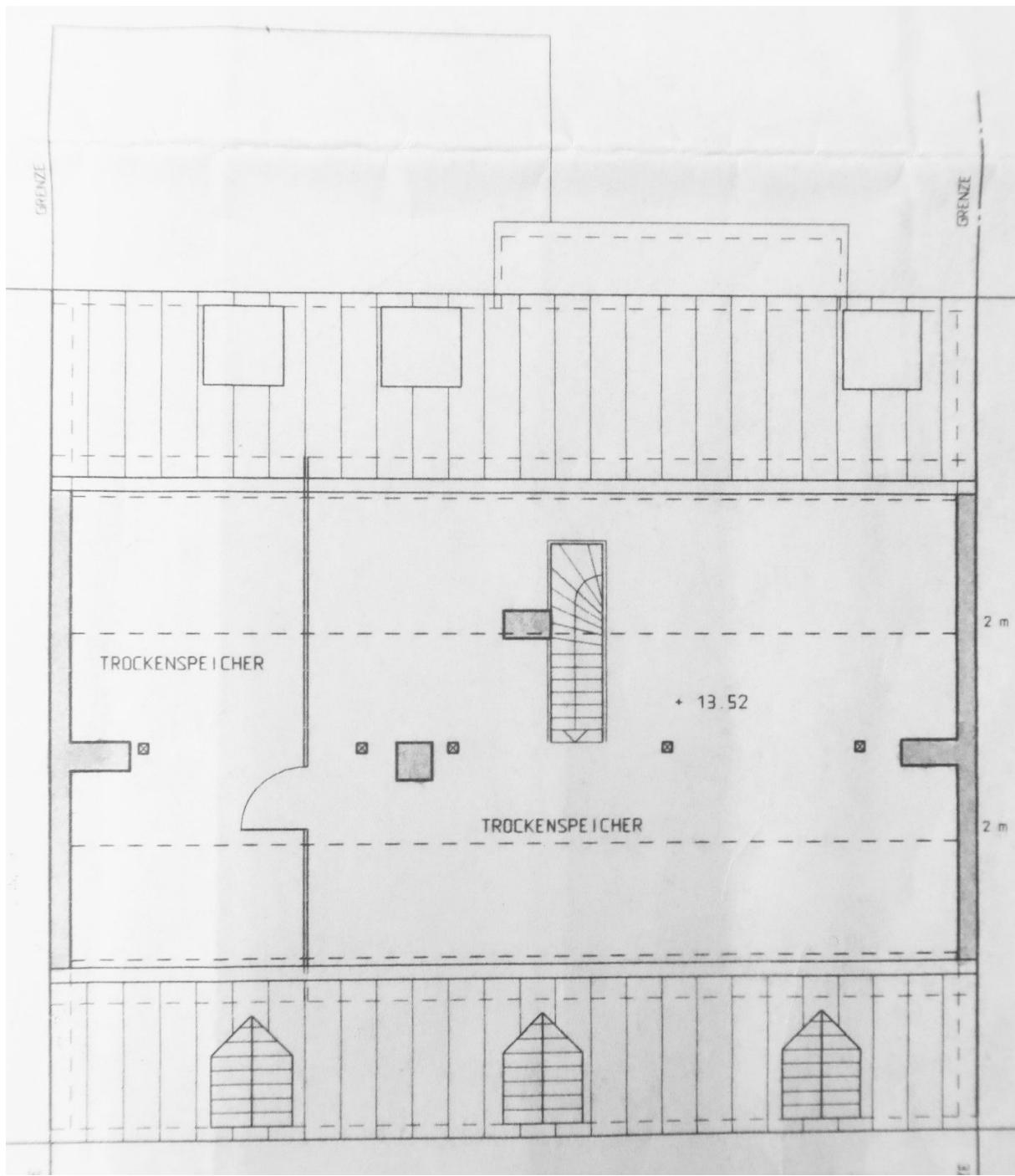
Entgegen der Darstellung im Grundriss Erdgeschoss werden die Räume im Erdgeschoss links inzwischen zu Wohnzwecken genutzt.

Der Grundriss der zu bewertenden Wohnung wurde geändert, das Bad wurde durch Verlängerung der Wand zur Küche vergrößert, die Küche verfügt deshalb nicht mehr über ein Fenster.



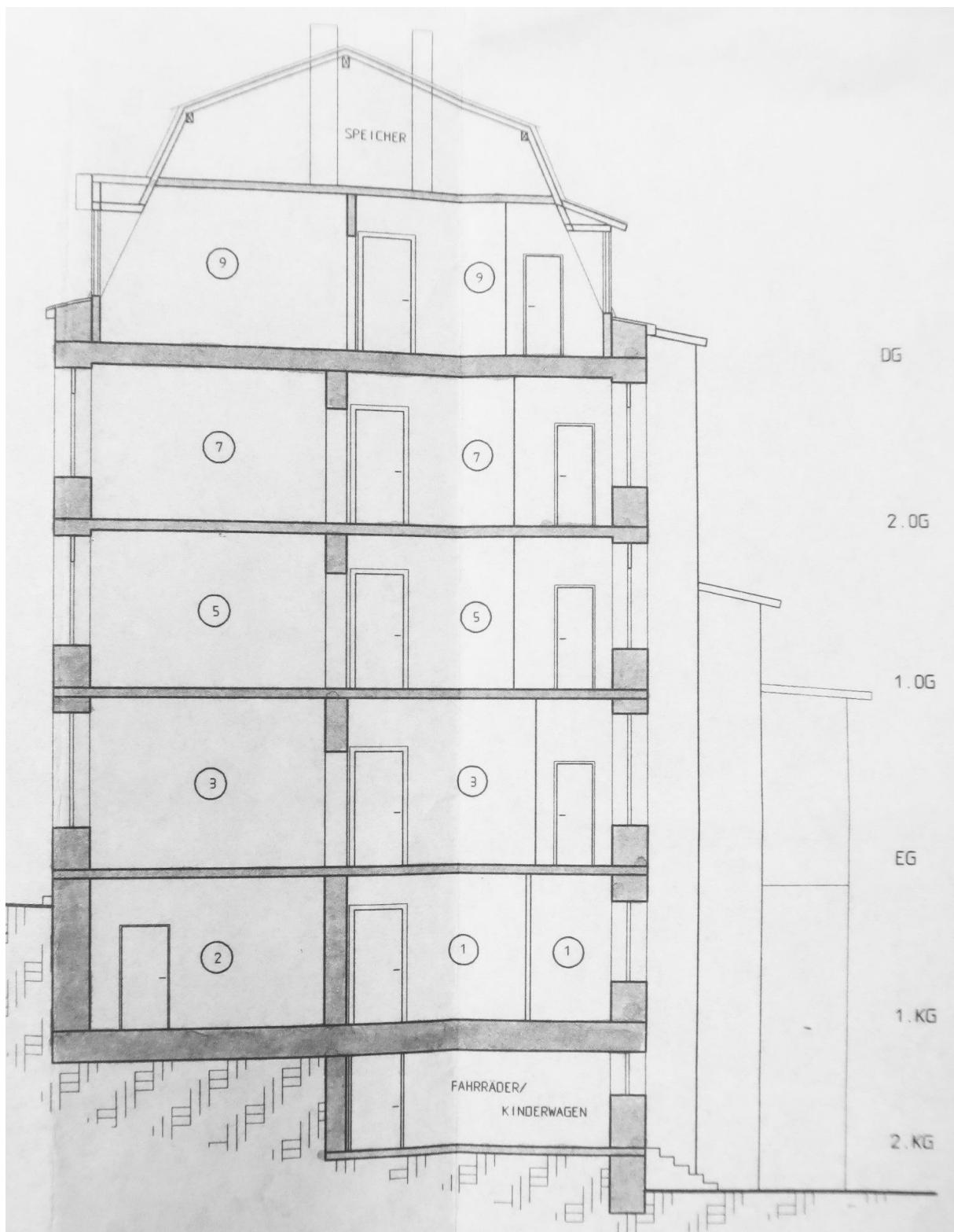
Zeichnung ohne Maßstab

## Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

### Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

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

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

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

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

### Anlage 6 – Fotodokumentation



Ansicht von der Rückseite



Treppenhaus mit Hauseingangstür



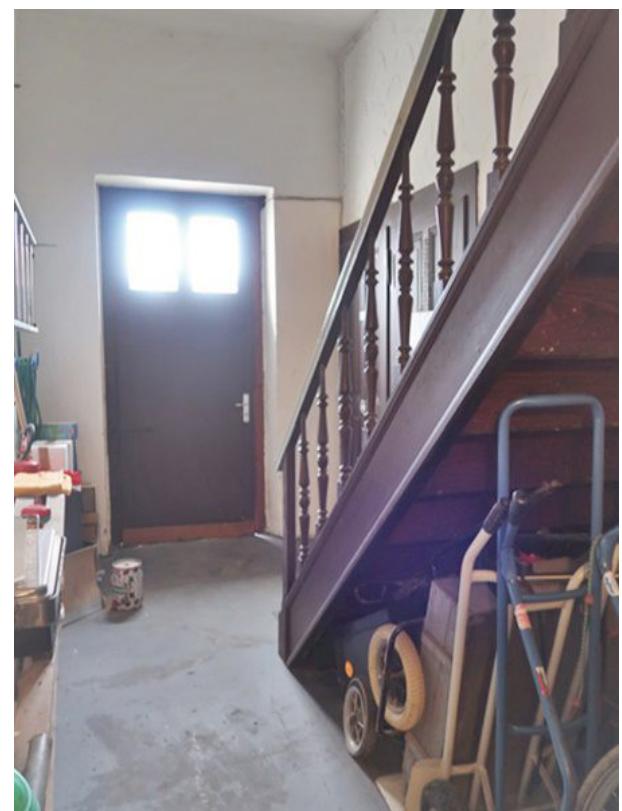
Treppenhaus



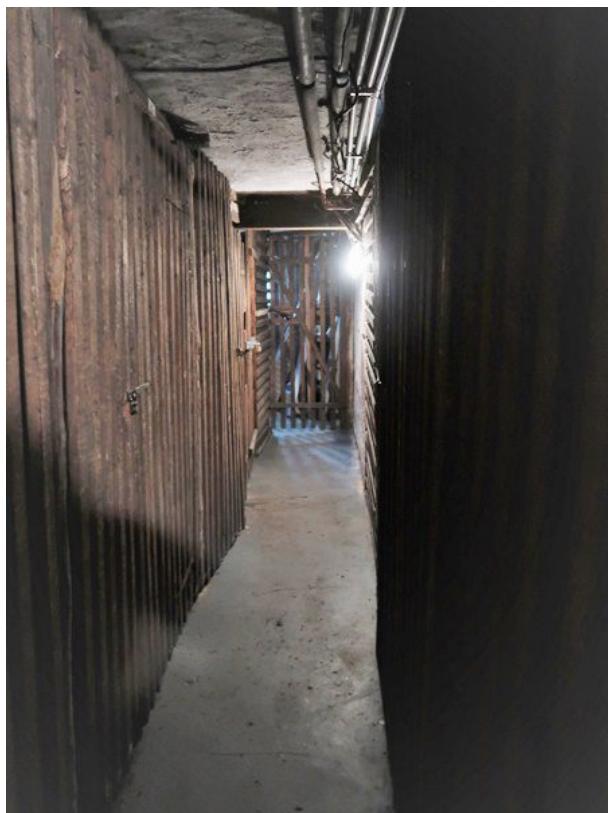
Untersicht Dachfläche



Putzschaden im Treppenhaus Dachgeschoss



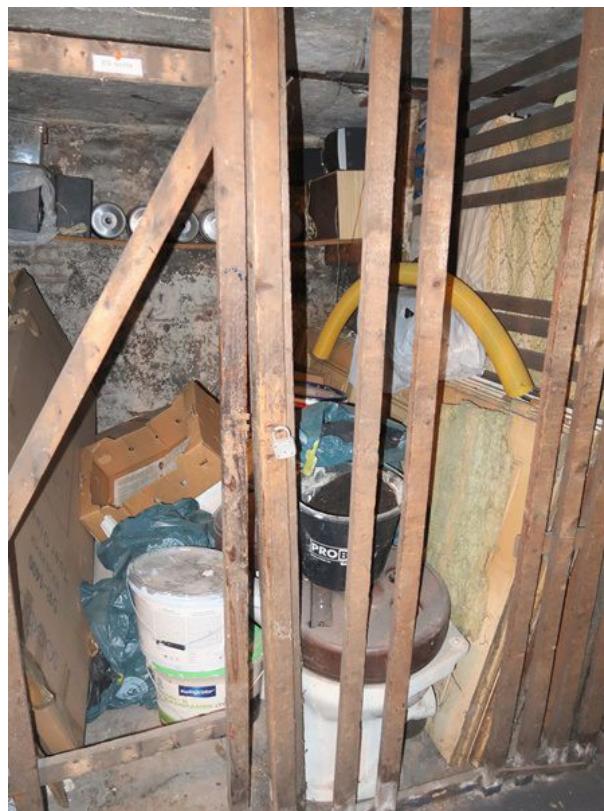
Treppenhaus Kellergeschoß



Kellergeschoß: Flur



Kellerraum der zu bewertenden Wohnung



Kellerraum der zu bewertenden Wohnung



Teilansicht Kellerdecke: Stahlträger mit Korrosionsbefall



Gaskombitherme der zu bewertenden  
Wohnung mit Standort in fremdem Kellerraum,  
zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung  
außer Betrieb



Treppenhaus Kellergeschoß



Zur Wohnung zugehöriger Abstellraum mit Zugang vom Treppenhaus, derzeit als Mülltonnen-Standplatz genutzt



Zugangstür Wohnung Nr. 3



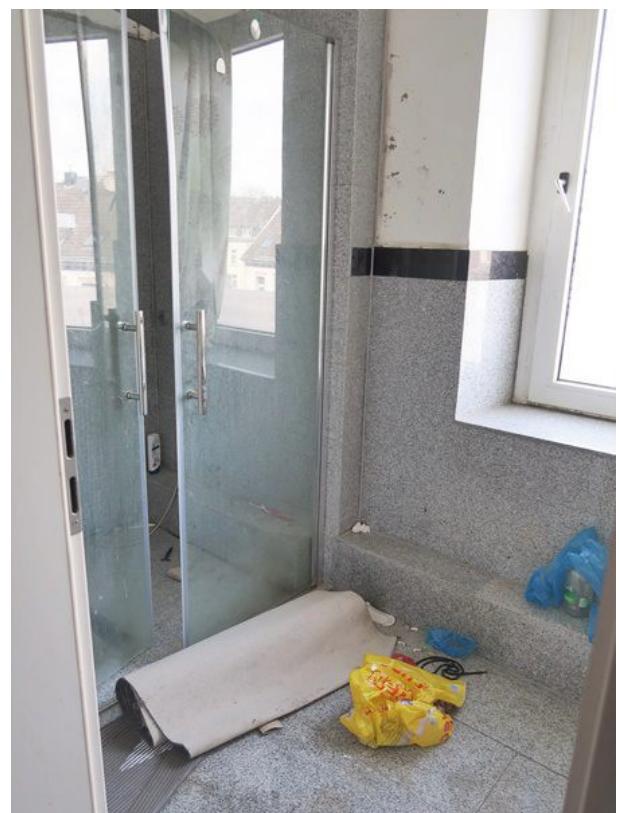
Küche, rechts die Wohnungseingangstür, links der Zugang zum Wohn-/Schlafraum



Elektrounterverteilung



Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



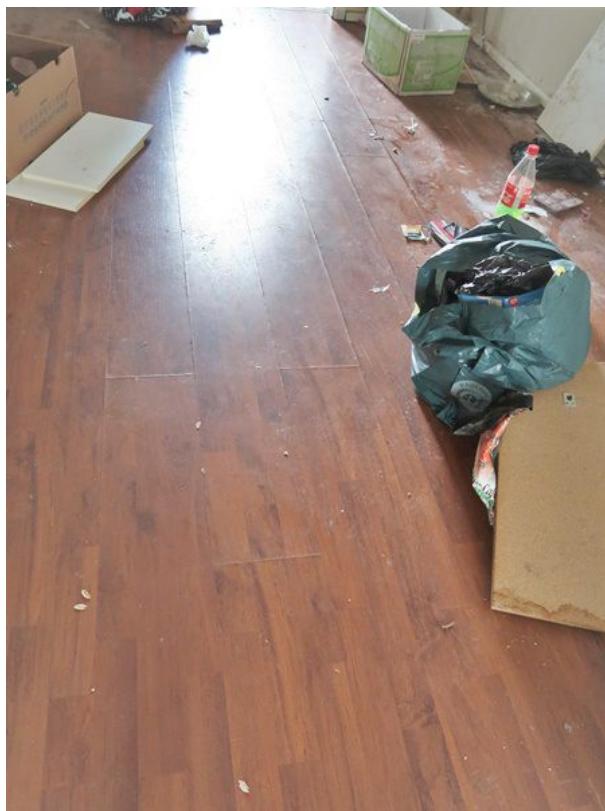
Teilansicht Dusche



Teilansicht Dusche



Küche mit Zugang zum Bad



Teilansicht Bodenbelag Küche



Teilansicht Wohn-/Schlafraum



Teilansicht Wohn-/Schlafraum mit Zugang zur Küche



Rückseitig gelegene Grundstücksfläche:  
Treppenanlage zur Hagener Straße,  
Mauerwerk der Stützmauer mit Fehlstellen und  
Feuchteschäden



Stützmauer Hagener Straße, ebenfalls mit Fehlstellen und Feuchteschäden