



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

31.07.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch

des 61,83/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Gemarkung Elberfeld, Flur 5,
Flurstück 1801, Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175,
in 42109 Wuppertal,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Röttgen 143 im 2. Obergeschoss Mitte
gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 149/24
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	82.000,00 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	14
5.1. Ausführung und Ausstattung	14
5.2. Ausbau und Ausstattung	16
5.3. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.3. Vergleichswertermittlung	20
6.4. Ertragswertermittlung	22
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
7. Verkehrswert	26
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	28
9. Anlagen	29
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	29
Anlage 2 – Massenberechnung	30
Anlage 3 – Bauzeichnungen	31
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 26.05.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30321,

61,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801, Gebäude- und Freifläche, Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175,

verbunden mit dem Sondereigentum der im Hause Röttgen 143 im 2. Obergeschoss Mitte gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 04.07.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

61,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 42109 Wuppertal,
Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175, Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1801,
Gebäude- und Freifläche,

verbunden mit dem Sondereigentum der im Hause Röttgen 143 im 2. Obergeschoss Mitte ge-
legenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet

Grundstücksfläche: 13.451 m² Bodenwert anteilig: 21.000,00 €

Nutzungsart	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	64 m ²	484,48 €	./.

Baujahr: Ca. 1972 Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Bewirtschaftungskosten: Verwaltung: rd. 420,00 €
Instandhaltung: rd. 880,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 116,00 €

Jahresrohertrag: rd. 5.800,00 € Jahresreinertrag: rd. 4.400,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 92.000,00 € Vorläufiger Ertragswert: 95.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Erforderliche Instandsetzungen -10.000,00 €

Verkehrswert: 82.000,00 € Wertermittlungstichtag: 04.07.2025

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal für 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 10.06.2020

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.06.2020

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 07.07.2020

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
10.06.2020

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30321
Abdruck vom 03.01.2025

Teilungserklärung vom 11.09.1989/28.11.1989

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 04.07.2025

Hinweis: Zur Ortsbesichtigung war lediglich das Gebäude Röttgen 143, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, zugänglich.
Das übrige Gemeinschaftseigentum war bis auf die Außenanlagen nicht zugänglich.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 5
Flurstück 1801

Grundstückszuschnitt: Eckgrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 13.451 m²

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Röttgen und Hans-Böckler-Straße jeweils als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau	Vollständig ausgebaut, ausgewiesene Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.</p>
Versorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen zur Zeit nicht bekannt, vergleiche dazu auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 30321

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	<p>Abteilung II</p> <p>Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) Zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft</p> <p>Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohr- und Kabelleitung) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG</p> <p>Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG</p> <p>Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG</p> <p>Lfd. Nr. 5: Dauernutzungsrecht an den im Tief- und Erdgeschoss gelegenen Räumen, die für das Hallenschwimmbad genutzt werden und im anliegenden Aufteilungsplan vom 21.10.1971/22.11.1974 rot gekennzeichnet sind, für die Stadtgemeinde Wuppertal. Die Veräußerung des Dauernutzungsrechts bedarf der Einwilligung der Grundstückseigentümerin. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn das Dauernutzungsrecht an eine Institution des öffentlichen Rechts oder an ein Unternehmen, an dem die Berechtigte die Mehrheit der Anteile hat, veräußert werden soll und diese nicht das Versicherungsrecht betreiben. Es ist eine Vereinbarung nach § 39 Abs. 1 WEG getroffen.</p>
Baulasten:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind zu Lasten des Grundstücks Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 und zu Gunsten der Flurstücke 1789 und 1790 Abstandsflächenbaulasten eingetragen.</p> <p>Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks und zu Gunsten des Flurstücks 1787, In den Siepen 30, ist eine Baulast für eine etwa 437 m² große Fläche eingetragen mit der Verpflichtung, diese Fläche dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks als Stellplatz oder als Platz zur Herstellung von 35 Garagen nutzen zu lassen.</p>
Denkmalschutz:	Besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif

- Planungsrechtliche Beurteilung: Das Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 834 a – Westfalenweg/Sonnenblume. Für den Bereich des Bewertungsobjekts gelten die folgenden Festsetzungen:
- MK – Kerngebiet
 - XI – 11-geschossige Bauweise
 - GRZ – 1,0
 - GFZ – 1,6
 - g – geschlossene Bauweise.
- Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Nach den im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal vorliegenden Unterlagen wurde 1972 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Stadtbad erteilt.
- 1989 wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erteilt.
- Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude Röttgen 143 bauordnungsrechtlich genehmigt ist.
- Teilungserklärung: Laut § 1 der Teilungserklärung gehören zum Gemeinschaftseigentum alle tragenden Mauern und nicht tragenden Innenwände, welche Sondereigentum vom gemeinsamen Eigentum abgrenzen.
- Zum Sondereigentum gehören u. a.:
- die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an;
 - die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab dem Zähler;
 - die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussleitung an die gemeinsame Falleitung;
 - die in den einzelnen Einheiten gelegenen Heizungsanlagen je ab Abzweigung von den Hauptsträngen.
- Jeder Sondereigentümer darf die Nutzung seines Sondereigentums ohne Mitwirkung der übrigen Sondereigentümer ändern, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen bzw. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen erteilt sind.
- Die Sondereigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern, dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlusstüren.
- Jeder Sondereigentümer ist befugt, die seiner Nutzung unterliegenden Räumlichkeiten ohne Zustimmung Dritter umzubauen und zu verändern, vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Das Gemeinschaftseigentum ist jeweils unverzüglich in ein ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

Die berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnungseigentumseinheiten ist zulässig, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen bzw. erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen erteilt sind.

Zum Zwecke der Kostenumlage wurden unterschiedliche Abrechnungseinheiten gebildet, das zu bewertende Wohnungseigentum bildet demnach mit allen übrigen Wohnungen sowie einschließlich einiger der gewerblich genutzten Einheiten eine eigene Abrechnungseinheit.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach der Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils.

Gemäß 1. Nachtrag zur Teilungserklärung wird die Erhaltungsrücklage so angelegt, dass die jeweiligen Abrechnungseinheiten eine eigene Instandhaltungsrücklage bezahlen, Reparaturen aus der Instandhaltungsrücklage müssen dann aus den jeweiligen Abrechnungseinheiten bezahlt werden. Als Abrechnungseinheit wurden gebildet:

- Erhaltungsrücklage Wohnungen;
- Erhaltungsrücklage Gewerbe;
- Erhaltungsrücklage Parkhaus.

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.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblicher Nutzung im Unter- und Erdgeschoss und Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen.

In dem Wohn- und Geschäftshaus sind insgesamt 9 Wohnungen vorhanden, außerdem gewerbliche Nutzungseinheiten im Untergeschoss.

Art des Gebäudes:	4- bis 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus Flachdach Unterkellert
Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten:	Gewerblich zu nutzende Einheiten im Erd- und Untergeschoss 9 Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen
Baujahr:	Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen ca. 1972
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, teilweise mit Fassadenplatten bekleidet, im Erdgeschoss mit Verblendmauerwerk, teilweise Schieferbekleidung
Innenwände:	Teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	
Tragwerk des Daches:	nicht bekannt
Dachform:	Flachdach

Dacheindeckung: Schweißbahn
Dachentwässerung: Kunststoffrohr, innenliegend

Ausbau:

Treppenhaus: Treppenlauf massiv, Belag aus Betonwerkstein
Böden: Betonwerksteinplatten
Wände: Im Eingangsbereich teilweise mit Steinzeugplatten, ansonsten Verputz und Anstrich
Decken: Verputz und Anstrich
Türen: Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Lichtausschnitten
Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Kellergeschoss:

Böden: Betonoberfläche
Wände: Überwiegend Fugenglattstrich, teilweise unverputzt
Decken: Unbekleidet
Türen: Zugangstüren als Stahltüren, zu den Abstellräumen der Wohnungen als einfache Holzlattenkonstruktion
Heizung: Über Blockheizkraftwerk der Wuppertaler Stadtwerke

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die zu bewertende Wohnung besteht laut Teilungsplan aus Wohnraum, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Schlafräum und Loggia.

Hinweis: In der Örtlichkeit wurden nachträglich Grundrissänderungen vorgenommen, der Schlafräum wurde durch eine Leichtbauwand unterteilt und der Zugang zur Küche verändert.

Grundrissgestaltung:	Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:	
Küche:	8,0 m ²	Nordwesten
Wohnraum:	24,5 m ²	Südosten
Schlafen:	18,5 m ²	Nordwesten
Diele:	7,5 m ²	innenliegend
Bad:	3,5 m ²	innenliegend
Abstellraum:	1,0 m ²	innenliegend
Loggia, Grundfläche:	5,5 m ²	Südosten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 64 m².

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Böden:	Wohnraum und Schlafräume mit Parkettboden, ansonsten Fliesenbelag
Wände:	Bad umlaufend ca. 2 m hoch, im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel im Bereich der Spüle, übrige Wandflächen mit Verputz und Anstrich
Decken:	Verputz und Anstrich
Türen:	Wohnungseingangstür als Stahltür, zum Wohnraum und zum Schlafräum jeweils als Ganzglastür, ansonsten Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen, zwischen den Schlafräumen als Schiebetür
Installationen:	
Elektro:	Einfache, zeitgemäße Ausstattung, Gegensprechanlage
Sanitär:	Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Heizung:	Über Fernwärme Teilweise Flachheizkörper, teilweise Rippenheizkörper, Thermostatventile, Wärmemengenzähler

5.3. Baulicher Erhaltungszustand

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

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

In der zu bewertenden Wohnung waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Feuchteanzeichen vorhanden, Ursache ist nach Auskunft zur Ortsbesichtigung eine Leitungsleckage in der Nachbarwohnung. Demnach gab es einen massiven Wassereintritt, im Wohnraum hat sich dadurch großflächig das Parkett vom Untergrund abgelöst, im Sockelbereich einiger Wandflächen sind Verfärbungen mit Schimmelpilzbildung vorhanden. Zur Ortsbesichtigung konnte messbare Feuchtigkeit nicht festgestellt werden. Unter dem Hänge-WC im Bad sind Verfärbungen vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Fassade des Wohn- und Geschäftshauses in den oberen Geschossen eingerüstet. Nach Auskunft des WEG-Verwalters werden an dem Gebäude Beton- und Oberflächeninstandsetzungsarbeiten durchgeführt. In dem Laubengang als Zugang zu der Wohnung wurden zum Ortstermin Abplatzungen an den Unterzügen festgestellt, der Bewehrungsstahl lag frei und wies bereits Korrosionsschäden auf. Die derzeit durchgeführten Sanierungsarbeiten dienen zur Behebung auch der vorgenannten Schäden.

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Als zusätzliches Verfahren 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

Das Wohn- und Geschäftshaus Röttgen 143, in der sich die zu bewertende Wohnung befindet, liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von **255,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Mischgebiet
Geschosszahl	–	VI
Geschossflächenzahl	–	1,1
Beitragszustand	–	Erschließungsbeitragsfrei

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche gesamt	13.451 m ²	
Bodenrichtwert	255,00 €/m ²	
Bodenwert	3.430.005,00 €	rd. <u>3.430.000,00 €</u>

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohn- und Nutzflächen besteht.

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

Bodenwert gesamt	3.430.000,00 €	
Miteigentumsanteil	61,83 / 10.000	
Bodenwert anteilig	21.207,69 €	rd. <u>21.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

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

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal eingeholt, die erhaltene Auskunft enthält ausschließlich Kaufpreise von Eigentumswohnungen in dem Objekt Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175.

Die Auskunft enthält zudem das Kaufdatum, die Höhe des Kaufpreises, die Miteigentumsanteile und die Nummer des Aufteilungsplans. Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf der Grundlage der angegebenen Miteigentumsanteile.

Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

Lfd. Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis	ME		Vermietung	€/MEA	Abweichung Mittelwert
			Zähler	Nenner			
1	2020	109.400,00 €	85,25	10.000,00	unvermietet	1.283,28	-5
2	2020	117.000,00 €	74,94	10.000,00	unvermietet	1.561,25	15
3	2020	54.000,00 €	51,52	10.000,00	unvermietet	1.048,14	-23
4	2020	75.000,00 €	71,2	10.000,00	unvermietet	1.053,37	-22
5	2021	142.000,00 €	85,25	10.000,00	unvermietet	1.665,69	23
6	2021	76.600,00 €	73,07	10.000,00	unvermietet	1.048,31	-23
7	2021	88.500,00 €	61,83	10.000,00	unvermietet	1.431,34	6
8	2022	80.500,00 €	57,15	10.000,00	unvermietet	1.408,57	4
9	2022	109.600,00 €	92,74	10.000,00	unvermietet	1.181,80	-13
10	2022	115.000,00 €	85,25	10.000,00	unvermietet	1.348,97	-1
11	2022	119.900,00 €	73,07	10.000,00	unvermietet	1.640,89	21
12	2023	85.000,00 €	71,2	10.000,00	unvermietet	1.193,82	-12
13	2023	129.000,00 €	85,25	10.000,00	unvermietet	1.513,20	12
14	2023	119.000,00 €	74,01	10.000,00	unvermietet	1.607,89	19
						1.356,18	

Die Abweichungen vom durchschnittlichen Kaufpreis betragen zwischen – 23 % und + 23 %.

Eine Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises vom Kaufdatum oder von der Wohnungsgröße konnte aus den vorliegenden Kaufpreisen nicht abgeleitet werden.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird der Mittelwert in Höhe von rd. 1.356,00 €/Miteigentumsanteil angenommen.

Zu berücksichtigen ist die durchgeführte Modernisierung der Wohnung, die nach sachverständiger Einschätzung von der durchschnittlichen Wohnung aus der vorgenannten Kaufpreisauswertung abweicht.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat im Zusammenhang mit der Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen einen Umrechnungskoeffizient für einen abweichenden Ausstattungsstandard abgeleitet. Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Fall für die zeitgemäße und teilweise hochwertige Ausstattung der zu bewertenden Wohnung ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den durchschnittlichen Kaufpreis vorgenommen:

Ermittlung des Vergleichswertes

Miteigentumsanteile		61,83 / 10.000
Durchschnittlicher Kaufpreis		rd. 1.356,00 € / Miteigentumsanteil
Zuschlag Ausstattung	+ 10%	<u>135,60 € / Miteigentumsanteil</u>
		1.491,60 € / Miteigentumsanteil

Vorläufiger Vergleichswert 92.225,63 € rd. **92.000,00 €**

6.4. Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Ermittlung des Rohertrages

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

Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung nicht vermietet. Die zu erzielende Miete als marktübliche Miete wird auf der Grundlage des zum Stichtag aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal, gültig seit 01.04.2024, ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baualtersbereich zwischen 1961 und 1977 bei einer Wohnfläche von über 50 m² bis 90 m² ein Mittelwert von 6,49 €/m² bei einer Spanne von 5,60 €/m² bis 7,35 €/m² Wohnfläche angegeben.

Für besondere Merkmale sind Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen:

Parkettboden im Wohn- und den Schlafräumen	+ 0,42 €/m ²
Loggia mit 2,0 m Tiefe	+ 0,18 €/m ²
Baderneuerung/-modernisierung seit 1989	+ 0,19 €/m ²
Wohnung über Aufzug erreichbar	+ 0,29 €/m ² .

Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

Mietwert gem. Mietspiegeltabelle – Mittelwert		6,49 €/m ²	
Parkett im Wohn- und den Schlafräumen		0,42 €/m ²	
Loggia mit 2,0 m Tiefe		0,18 €/m ²	
Baderneuerung/-modernisierung seit 1989		0,19 €/m ²	
Wohnung über Aufzug erreichbar		0,29 €/m ²	
		<u>7,57 €/m²</u>	
Miete monatlich	64 m ² x	7,57 €/m ²	484,48 €

Bewirtschaftungskosten

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

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

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % angenommen.

Restnutzungsdauer

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Wohn- und Geschäftshaus Röttgen 143 ca. 1972 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Informationen und Angaben zum Modernisierungszustand mit 30 Jahren angenommen.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat u. a. Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht, aus den ausgewerteten Kauffällen wurde ein Mittelwert von 2,9 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 6,6 % ermittelt.

Der Auswertung lagen 99 Kauffälle zugrunde.

Die durchschnittliche Miete lag bei 7,20 €/m² Wohnfläche, die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 39 Jahren und die durchschnittliche Wohnfläche bei 67 m².

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

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 255,00 €/m² um eine mittlere Wohnlage.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs liegt in unmittelbarer Nähe.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung wurde die Wohnung in den Jahren 2018 und 2019 umfassend renoviert und teilweise modernisiert. Die Ausstattung ist überwiegend zeitgemäß. Der Schlafräum wurde nachträglich durch eine Trennwand mit Schiebetür in 2 Räume unterteilt, dadurch sind ein Durchgangszimmer und ein gefangener Raum entstanden. Ein Freisitz als Loggia in gut nutzbarer Größe ist vorhanden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, insbesondere des Modernisierungszustands, der aufgrund des Leerstands möglichen Eigennutzung, aber auch aufgrund des teilweise mäßigen Wohnumfeldes innerhalb eines Einkaufszentrums mit erheblichen Leerstand wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der ausgewiesenen Spanne mit 3,0 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	64 m ² x 7,57 €/m ²	484,48 €	
				gesamt per anno 5.813,76 €
Verwaltungskosten		420,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand		883,20 € per anno		
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrags		<u>-1.419,48 €</u>
Reinertrag				4.394,28 €
Verzinsung des Bodenwertes				
Anteiliger Bodenwert			21.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz			3,0%	<u>-630,00 €</u>
				3.764,28 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 30 Jahren		3,0%	19,600	
Ertragswert der baulichen Anlagen				73.779,98 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>21.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			94.779,98 €	rd. <u><u>95.000,00 €</u></u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt sind in der Wohnung umfangreiche Folgeschäden nach einem Wassereintritt vorhanden, der nach Auskunft zur Ortsbesichtigung durch eine Leuchtungsleckage in der Nachbarwohnung verursacht wurde. Im Wohnraum hat sich großflächig das Parkett vom Untergrund abgelöst, im Sockelbereich einiger Wandflächen sind umfangreiche Verfärbungen mit Schimmelpilzbildung vorhanden, vgl. auch Anlage 6. Die Ursache für die Verfärbungen unter dem Hänge-WC im Bad konnte zum Ortstermin nicht ermittelt werden. Es besteht deshalb Instandsetzungsbedarf. Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens kann eine Kostenschätzung zum Instandsetzungsaufwand nicht durchgeführt werden, es erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung, die den Schadensumfang berücksichtigt. Da zur Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden konnte, inwieweit durch den Wasserschaden auch Folgeschäden an verdeckt liegenden Bauteilen vorhanden sind, erfolgt zur Berücksichtigung dieses Risikos eine pauschale Wertminderung in Höhe von **10.000,00 €**.

Ebenfalls wie unter Ziffer 5.3. ausgeführt wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Instandsetzungsarbeiten an dem Gebäude durchgeführt, u. a. auch an dem Flachdach. Nach Auskunft des WEG-Verwalters sind die entstehenden Kosten durch die vorhandene Erhaltungsrücklage gedeckt.

Gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen des WEG-Verwalters betrug die Erhaltungsrücklage für die Wohnungen zum 31.01.2023 rd. 599.000,00 €.

Ebenfalls gemäß den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen betrug das monatliche Wohngeld für die zu bewertende Wohnung im Jahr 2023 gemäß vorliegender Abrechnung des WEG-Verwalters rd. 430,00 €, darin sind die Heizkosten enthalten.

Gemäß vorliegendem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.10.2024 wurden keine Beschlüsse befasst, durch die eine Sonderumlage für die Wohnungseigentümer erhoben 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. 92.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 95.000,00 € ermittelt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes standen vom Gutachterausschuss aus Kauffällen für Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet abgeleitete Liegenschaftszinssätze sowie ein aktueller Mietspiegel zur Verfügung.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verfügung, die ausschließlich Wohnungen in dem Objekt Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 enthält.

Unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten, hier insbesondere die Auskunft aus der Kaufpreissammlung, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Vergleichswert, da hier die besonderen Merkmale hinsichtlich der Lage in dem Einkaufszentrum Röttgen sowie der sonstigen Gegebenheiten berücksichtigt werden:

Vorläufiger Vergleichswert	92.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag wegen erforderlicher Instandsetzungen	<u>-10.000,00 €</u>
Verkehrswert	rd. <u>82.000,00 €</u>

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für den 61,83/10.000 Mit-eigentumsanteil an dem Grundstück Hans-Böckler-Straße 147-153, Röttgen 141-175 in 42109 Wuppertal

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Röttgen 143 im 2. Obergeschoss Mitte gelegenen Wohnung nebst Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichnet,

Grundbuch:
Blatt 30321

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
5

Flurstück:
1801

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 geschätzt auf rd.

82.000,00 €

in Worten: Zweiundachtzigtausend 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, 31.07.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird die Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen separat vorgenommen.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen. Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor. Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohr- und Kabelleitung) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen. Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor. Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen. Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor. Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 4 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohre und Kabel) zu Gunsten der Wuppertaler Stadtwerke AG eingetragen. Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor. Das Grundstück ist vollständig bebaut, Auswirkungen wegen möglicher Bebauungsbeschränkungen bestehen deshalb nicht. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung ist nach sachverständiger Einschätzung eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 5 ein Dauernutzungsrecht an den im Tief- und Erdgeschoss gelegenen Räumen, die für das Hallenschwimmbad genutzt werden und im anliegenden Aufteilungsplan vom 21.10.1971 / 22.11.1974 rot gekennzeichnet sind, für die Stadtgemeinde Wuppertal. Die Veräußerung des Dauernutzungsrechts bedarf der Einwilligung der Grundstückseigentümerin. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn das Dauernutzungsrecht an eine Institution des öffentlichen Rechts oder an ein Unternehmen, an dem die Berechtigten die Mehrheit der Anteile hat, veräußert werden soll und diese nicht das Versicherungsrecht betreiben. Es ist eine Vereinbarung nach § 39 Abs. 1 WEG getroffen. Die Eintragung bzgl. des Dauernutzungsrechts hat keine werterheblichen Auswirkungen auf das zu bewertende Wohnungseigentum, eine Wertminderung ist deshalb nicht gegeben.

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (5) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (6) WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Massenberechnung

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte anhand des Teilungsplans. Wie bereits ausgeführt wurde der Wohnungsgrundriss nachträglich verändert, Teilung des Schlafrums in zwei Räume, die bei der Berechnung unberücksichtigt blieb.

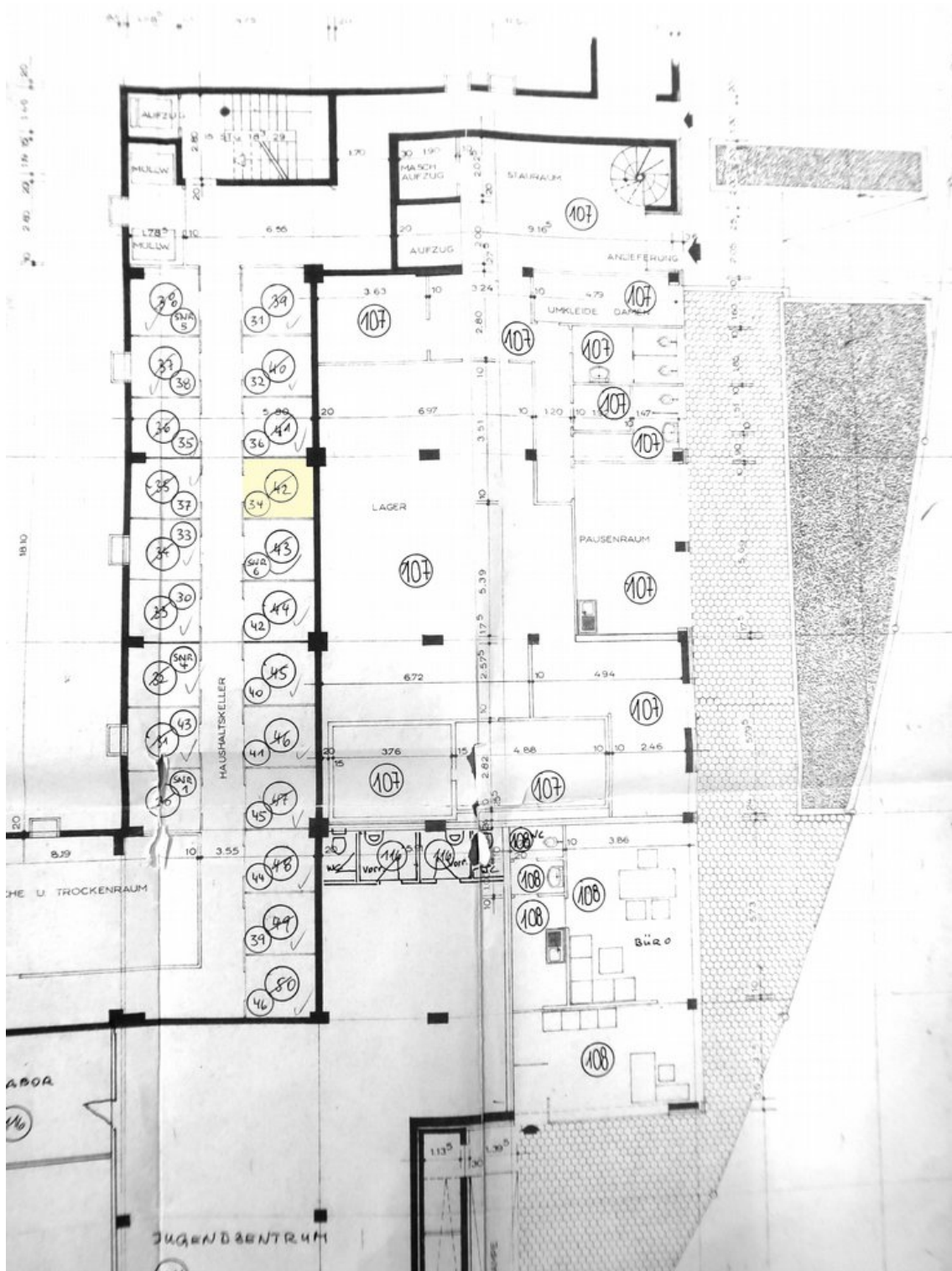
Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 34

Diele	1,30 m	x	0,95 m	=	1,24 m ²	
	+	0,10 m	x	0,95 m	=	0,10 m ²
	+	2,10 m	x	1,75 m	=	3,68 m ²
	+	1,20 m	x	1,90 m	=	<u>2,28 m²</u> = 7,29 m ²
Bad	2,20 m	x	1,80 m	=	3,96 m ²	
	-	1,40 m	x	0,25 m	=	<u>0,35 m²</u> = 3,61 m ²
Küche	2,20 m	x	3,65 m	=	8,03 m ²	
Wohnen	5,80 m	x	4,25 m	=	24,65 m ²	
Schlafen	2,80 m	x	6,60 m	=	18,48 m ²	
Abst	1,30 m	x	0,75 m	=	0,98 m ²	
Loggia	2,80 m	x	2,00 m x 0,25	=	<u>1,40 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung 34 gesamt					<u>64,43 m²</u>	

Anlage 3 – Bauzeichnungen

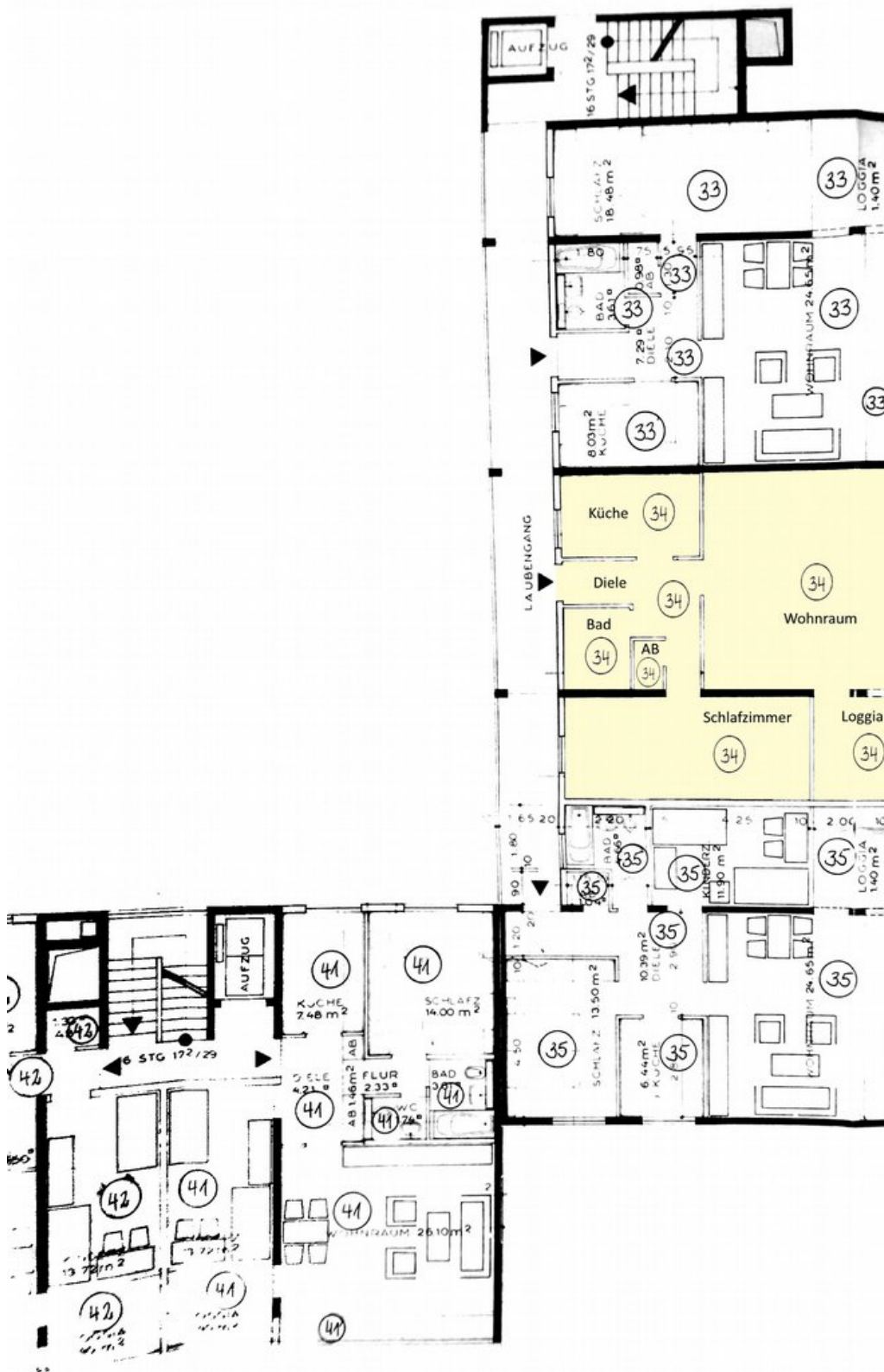
Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss 2. Obergeschoss

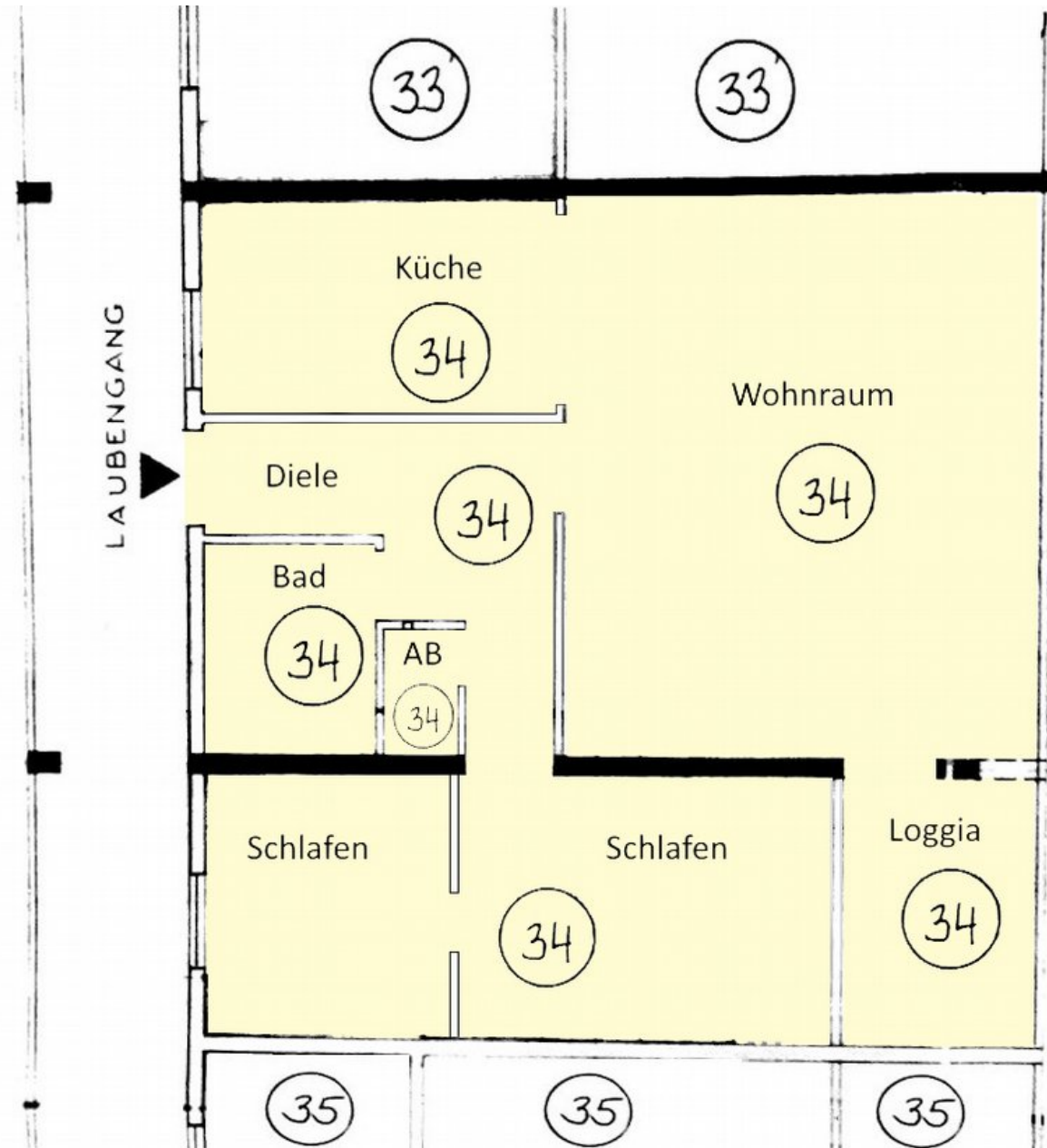
Auszug aus dem Teilungsplan



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Wohnung Nr. 34

Wie bereits mehrfach ausgeführt wurde der Grundriss der Wohnung nachträglich verändert und der Schlafraum in zwei Räume aufgeteilt, vgl. die nachfolgende Darstellung des Grundrisses.



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation



Ansicht vom Innenhof



Treppenhaus mit Hauseingangstür



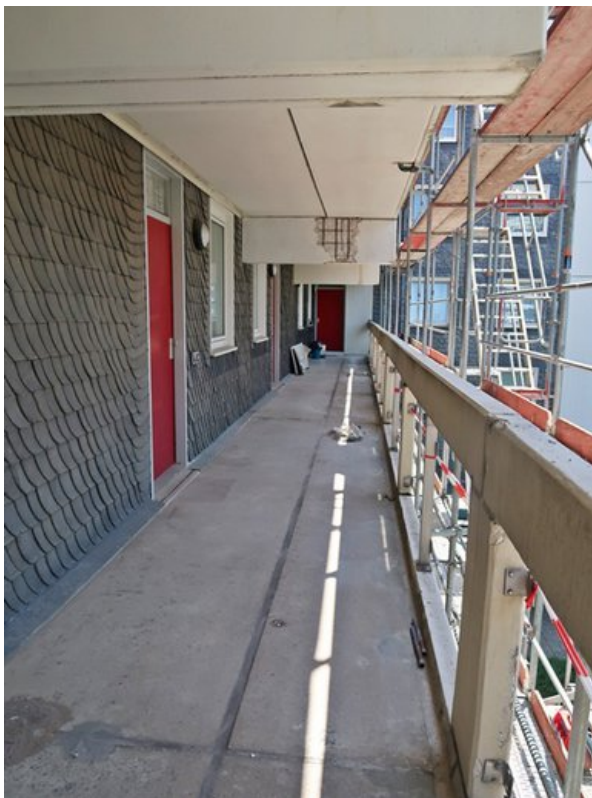
Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus Erdgeschoss



Personenaufzug



Zugang zur Wohnung über einen Laubengang



Diele mit Wohnungseingangstür



Diele mit Verfärbungen im Wandbereich,
messbare Feuchtigkeit war nicht vorhanden



Küche



Wohnraum mit Zugang zur Loggia



Loggia



Schäden am Parkettboden Wohnraum



Bad



Verfärbungen Boden im Bereich des Hänge-WCs



Abstellraum



Elektronterverteilung



Schlafraum



Nachträglich abgeteilter Schlafraum, links Verfärbungen an der Wandfläche



Verfärbungen an der Wandfläche nachträglich abgeteilter Schlafraum



Nachträglich errichtete Trennwand mit Schiebetürenanlage im Schlafraum



Flur mit Wohnungseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Abstellraum Müllcontainer



Flur zu den Abstellräumen



Flur zu den Abstellräumen