



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

29.05.2026

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 43/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in
42107 Wuppertal, Schleswiger Straße 33, 35,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 33 im Erdgeschoss gelegenen
Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 149/25
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	36.000,00 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	26
7. Verkehrswert	28
8. Anlagen	30
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	30
Anlage 2 – Berechnungen	31
Anlage 3 – Bauzeichnungen	32
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	36
Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung	37
Anlage 6 – Fotodokumentation	38

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 12.12.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 40491

43/1.000 Miteigentumsanteil an dem in Wuppertal belegenen Grundstück in
42107 Wuppertal, Schleswiger Straße 33, 35, Gemarkung Elberfeld, Flur 72, Flurstücke 41/14,
42/14,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 33 im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 21.04.2026, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

43/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

42107 Wuppertal, Schleswiger Straße 33, 35, Gemarkung Elberfeld, Flur 72, Flurstücke 41/14, 42/14,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 33 im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Grundstücksfläche: 713 m²

Bodenwert anteilig: rd. 9.300,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	53 m ²	344,50 €	./.

Baujahr: nicht bekannt

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,5 %

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung: rd. 430,00 €
Instandhaltung: rd. 740,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 €

Jahresreinertrag: rd. 2.900,00 €

Vorläufiger

Vergleichswert: 58.000,00 €

Vorläufiger

Ertragswert: 51.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	-1.000,00 €
Baumängel/Bauschäden wegen Wasserschaden in der Wohnung	-5.000,00 €
Erneuerungsbedarf Bodenbeläge	-5.300,00 €
Kurzfristiger Erneuerungsbedarf Gaskombitherme	-5.000,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten Sperrmüll Gemeinschaftseigentum	-200,00 €

Verkehrswert: 36.000,00 €

Wertermittlungsstichtag:

21.04.2026

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 15.12.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.12.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 22.12.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom
18.12.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 40491
vom 11.10.2025

Teilungserklärung vom 20.08.1999
Ergänzungen bzw. Änderungen vom 25.10.1999 und 16.11.1999

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 21.04.2026

Hinweis: Zur Ortsbesichtigung war der zur Wohnung zugehörige Kellerraum
nicht zugänglich.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Stadtteil Elberfeld.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wuppertal ca. 365.000 Einwohner
---------------------------	--

Lage:	Ortsteil Elberfeld, nördlich des Stadtzentrums von Wuppertal. Das Stadtzentrum von Wuppertal ist ca. 1,5 km entfernt. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 1,5 km entfernt. Der Hauptbahnhof von Wuppertal ist ca. 2,0 km entfernt. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig zu erreichen.
-------	---

Wohn- und Geschäftslage:	Die Schleswiger Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung besteht aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.
-----------------------------	---

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zu den beiden Mehrfamilienhäusern der Wohnungseigentumsanlage sind zwei Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 72
Flurstücke 41/14, 42/14

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, rechteckig, regelmäßig mit Versatz im Bereich der rückseitigen Grundstücksgrenze

Länge der Straßenfront: ca. 30 m

Grundstücksgröße:	Flurstück 41/14	410 m ²
	Flurstück 42/14	<u>303 m²</u>
	Gesamt:	713 m ²

Topografie: Hanglage, nach Südwesten abfallend, nach Nordwesten stark abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Schleswiger Straße als öffentliche Straßenfläche Vollständig ausgebaut Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Erschließungsbeiträge:	Gemäß Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, sind Erschließungsbeiträge für die Liegenschaft nicht mehr zu zahlen. Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht mehr zu erwarten.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom, Gas
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, wird ein Teil des Grundstücks als altlastverdächtige Fläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Sobald das Grundstück Bestandteil eines bau- oder planungsrechtlichen Verfahrens wird, insbesondere im Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden oder bei Umnutzungen von Gewerbe in Wohnen, fordert die untere Bodenschutzbehörde i. d. R. Untersuchungen ein. Die Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde ist in Anlage 4 abgebildet. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 40491

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche
Beurteilung: Die Liegenschaft Schleswiger Straße 33, 35 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gemäß § 34 Baugesetzbuch 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 1997 die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Aufteilung in Eigentumswohnungen erteilt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.

Teilungserklärung: Gemäß Teilungserklärung vom 20.08.1999 gehört zu jeder Wohnung im Haus Schleswiger Straße 33 der gleich nummerierte Kellerraum im Kellergeschoss bzw. Untergeschoss, ebenso die gleich nummerierten Loggien zu den entsprechenden Wohnungen.

Gemäß der Miteigentumsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung ist festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- nicht tragende Zwischenwände;
- Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume;
- Innentüren, Innenfenster, Fensterbänke, Rollläden und Sonnenschutzjalousien;
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, z. B. Heizkörper, Durchlauferhitzer, Bade-, Wasch-, Toiletten- und

- Kücheneinrichtungen und alle sonstigen angeschlossenen Installations- und Ausstattungsgegenstände;
- Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung ab Zähler des einzelnen Wohnungseigentums;
 - Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an, die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gemeinsamen Fallleitungen;
 - Vor- und Rücklaufleitungen zu den Heizkörpern;
 - Balkone bzw. Loggien mit Ausnahme der Tragplatten, des Mauerwerkes, der Brüstungen, der Feuchtigkeits- und Wärmeisolierschichten, der Trennwände und des Außenanstrichs.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Einwilligung darf nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden, sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Bei Nichtzustimmung des Verwalters kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer herbeiführen.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht ist bei Terrassen, Loggien und Balkonen beschränkt auf den Oberbelag.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum bzw. dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume befinden, so wie kleine Reparaturen bis zu einem Jahresbetrag von DM 300,00 in diesem Bereich obliegen, auch wenn Gebäudeteile, an denen der Schaden entstanden ist, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster obliegen dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümer.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bemisst sich nach den Miteigentumsanteilen.

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, zur Wohnungseigentümergeinschaft sind zwei Mehrfamilienhäuser zugehörig, Schleswiger Straße 33 und 35, mit insgesamt 24 Wohnungen.

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf das Mehrfamilienhaus Schleswiger Straße 33, das Mehrfamilienhaus Schleswiger Straße 35 war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Art des Gebäudes:	5-geschossiges Mehrfamilienhaus Ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss Mansardgiebeldach Unterkellert
-------------------	---

Anzahl der Wohneinheiten: Laut Teilungserklärung 12 Wohnungen

Baujahr:	Nicht bekannt
----------	---------------

Rohbau:

Außenwände:	Massiv, Verputz und Anstrich
-------------	------------------------------

Innenwände:	Gemäß Darstellung in den Bauzeichnungen teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
-------------	--

Geschossdecken:	Decke über Kellergeschoss und Decke über Untergeschoss massiv, übrige Geschossdecken nicht bekannt
-----------------	--

Dach:

Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachform:	Mansardgiebeldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppenhaus:	Hauseingangstür als kunststoffbeschichtetes Rahmenelement mit großflächiger Füllung aus Ornamentglas Hauseingangsbereich mit Steinzeugfliesen, ansonsten Betonwerkstein Treppenlauf massiv, Belag aus Betonwerkstein, zum Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit lackierter Oberfläche Wände im Hauseingangsbereich halbhoch mit Wandfliesenbelag, ansonsten mit Strukturputz Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung Wohnungseingangstüren als einfache Holzwerkstofftüren mit Holzzargen
--------------	--

Kellergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Überwiegend mit Kalkzementputz
Decken:	Unbekleidet
Türen:	Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen, zu den Abstellräumen als einfache Holzlattenkonstruktion

Außenanlagen:	Rückseitige Grundstücksfläche unbefestigt
---------------	---

5.2. Ausbau und Ausstattung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 liegt im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses Schleswiger Straße 33 und besteht aus Wohnraum, 2 Schlafräumen, Küche, Abstellraum, Flur, Bad und Loggia, eingehaust.

Grundrissgestaltung: Alle Räume sind über den Flur zugänglich, die Loggia und der Abstellraum über die Küche.

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Zimmer 1:	15,5 m ²	Straßenseite, Südosten
Zimmer 2:	12,5 m ²	Straßenseite, Südosten
Zimmer 3:	11,0 m ²	Hofseite, Nordwesten
Küche:	4,0 m ²	Hofseite, Nordwesten
Bad:	3,0 m ²	Hofseite, Nordwesten
Flur:	4,0 m ²	innenliegend
Loggia (eingehaust)		
Grundfläche:	4,0 m ²	Hofseite, Nordwesten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 53 m².

Böden: Bad mit Fliesenbelag, Wohnraum mit Laminatbelag, übrige Räume mit Kunststoffbelag

Wände: Bad umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Flur und Bad mit Paneelbekleidung, ansonsten verputzt, tapeziert und gestrichen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Türen: Einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort im Flur
Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Sanitär: Bad mit Einduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken
Für die Warmwasseraufbereitung sowohl elektrischer Durchlauferhitzer als auch Gaskombitherme vorhanden

Elektro: Einfache, teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Gegensprechanlage

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.

Zur Ortsbesichtigung wurden am Gemeinschaftseigentum Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

Kellergeschoss

- Feuchteschäden mit Putzabplatzungen, teilweise großflächig, an den Wandflächen

Fassade

- Rückseitige Fassadenfläche mit Verfärbungen und Feuchteanzeichen
- Erhebliche Verfärbungen im Bereich des Fallrohrs Dachentwässerung rückseitige Fassadenfläche

Dach

- Unterseitige Traufbekleidung aus Holz sowohl straßen- als auch hofseitig mit Verwitterungsschäden, Abplatzungen
- Holzbekleidung der Dachgauben mit Abplatzungen an der Beschichtung

Spitzboden

- Kamindurchführung im Spitzboden mit Versottungsschäden

Zudem sind im Kellergeschoss umfangreiche Sperrmüllablagerungen vorhanden.

Der bauliche Erhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung wurde zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

Die Fenster wurden letztmalig zwischen 1983 und 1990 erneuert.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurde die Gaskombitherme ca. 2023 erneuert.

Bad

Wegen eines Wasserschadens, nach Auskunft zur Ortsbesichtigung aufgrund einer Lecksleckage in der darüberliegenden Wohnung, sind an der Paneelbekleidung der Decke im Bad umfangreiche Durchfeuchtungsschäden vorhanden, die Paneelbekleidung ist verformt.

Ebenfalls nach Auskunft zur Ortsbesichtigung funktioniert die Deckenlampe Bad nicht.

Küche

Im Bereich der Decke Küche sind ebenfalls Feuchteanzeichen vorhanden, ebenso an der angrenzenden Wandfläche zum Bad.

Zimmer 2

Feuchteanzeichen und Verfärbungen im Bereich oberhalb der Türöffnung und der angrenzenden Decke.

Loggia, eingehaust

Umfangreiche Feuchteanzeichen und Verfärbungen im Bereich des Bodens, der Wände und der Decke.

In der Wohnung besteht insgesamt ein umfangreicher Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf sowie zusätzlich ein Reinigungsbedarf.

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 vergleichendes Verfahren wird zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwertes 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 Schleswiger Straße 33, 35 liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2026 ein Bodenrichtwert in Höhe von

255,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Geschossflächenzahl	–	1,5
Zahl der oberirdischen Geschosse	–	II-V
Erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 angegeben, das Bewertungsgrundstück hat bei einer Geschossfläche von rd. 1.500 m² und einer Grundstücksgröße von insgesamt 713 m² eine Geschossflächenzahl von rd. 2,1. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat für abweichende Geschossflächenzahlen Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, die nachfolgend zur Anwendung kommen:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksfläche	713 m²			
Bodenrichtwert	255,00 €/m²			
Umrechnungskoeffizient	$\frac{\text{GFZ } 2,1}{\text{GFZ } 1,5}$	$\frac{1,40}{1,18}$	=	1,19
	255,00 €/m²	x 713 m²	x 1,19	216.359,85 €
Bodenwert				rd. <u>216.000,00 €</u>

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 Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohnflächen besteht. Der Bodenwertanteil für die zu bewertende Wohnung wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	216.000,00 €	
Miteigentumsanteil	43 / 1.000	
Bodenwert anteilig	9.288,00 €	rd. <u>9.300,00 €</u>

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 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen, differenziert nach den Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage, Anzahl der Wohnungen im Gebäude, ermittelt. Die zu bewertende Wohnung liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert in Höhe von 1.520,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt wurde 1970 errichtet, verfügt über eine Wohnfläche zwischen 70 m² und 89 m² mit Geschosslage im Erdgeschoss, ein Balkon ist vorhanden. Die typische Vergleichswohnung liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, hat einen mittleren Ausstattungsstandard und ist unvermietet.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 53 m² und besteht aus zwei Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Loggia, nachträglich eingehaust. Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss des Gebäudes und war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet.

In dem Mehrfamilienhaus Schleswiger Straße 33 sind 12 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 Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Aufgrund der festgestellten Konstruktionsmerkmale wurde das Mehrfamilienhaus vor 1970 errichtet, eine Anpassung ist nicht vorzunehmen, Umrechnungsfaktor 1,0.
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
Das typische Vergleichsobjekt liegt in einem Gebäude mit 7 bis 9 Wohnungen, die zu bewertende Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 0,97 angegeben.
- Geschosslage
Das typische Vergleichsobjekt liegt im Erdgeschoss, die zu bewertende Wohnung liegt ebenfalls im Erdgeschoss, eine Anpassung erfolgt deshalb nicht.
- Loggia
Das typische Vergleichsobjekt verfügt über einen Balkon, zu der zu bewertenden Wohnung gehört eine Loggia, die nachträglich eingehaust wurde. Eine Anpassung erfolgt nicht.
- Wohnfläche
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 70 m² bis 89 m² angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 53 m², dazu wird ein Umrechnungsfaktor gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses von 0,90 angenommen.

- **Ausstattung**
Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer mittleren Ausstattungsklasse angegeben, die zu bewertende Wohnung verfügt über einen insgesamt einfachen Ausstattungsstandard, dazu wird ein Umrechnungsfaktor von 0,90 angenommen.
- **Vermietungszustand**
Die zu bewertende Wohnung war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet. Bei einer Wohnfläche über 50 m² ist dazu ein Umrechnungsfaktor von 0,92 ausgewiesen.

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

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	rd. 53 m ²
Immobilienrichtwert	1.520,00 €/m ²

Zu- bzw. Abschläge:

Alter des Gebäudes	vor 1970 errichtet	1,00
Anzahl Wohnungen	12 Wohnungen	0,97
Geschosslage	EG	1,00
Balkon/Loggia	vorhanden	1,00
Wohnfläche	52 m ²	0,90
Ausstattung	einfach	0,90
Vermietung	vermietet	0,92

1.098,72 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 58.232,31 € rd. **58.000,00 €**

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 vermietet. Der Mietvertrag konnte zur Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden, nach Auskunft zur Ortsbesichtigung besteht das Mietverhältnis seit ca. 2009. Ebenfalls nach Auskunft zur Ortsbesichtigung beträgt die vereinbarte Warmmiete einschließlich Nebenkosten, jedoch ohne Heiz- und Warmwasserkosten monatlich rd. 580,00 €.

Die marktübliche Miete wird anhand des zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal 2024 ermittelt. Demnach ist für Wohnungen mit einem Baualtersbereich von 1949 bis 1960 und einer Wohnfläche von über 50 m² bis 90 m² ein Mittelwert von 6,54 €/m² bei einer Spanne von 5,74 €/m² bis 7,36 €/m² Wohnfläche angegeben.

Für besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden, nach den Angaben im Mietspiegel sind für die Wohnung keine besonderen Ausstattungsmerkmale vorhanden.

Auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Wuppertal wird die marktübliche Miete mit 6,50 €/m² Wohnfläche angenommen.

Bewirtschaftungskosten

- Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 429,00 € jährlich für die Wohnung angenommen.
- Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 14,00 €/m² Wohnfläche jährlich angenommen.
- Das Mietausfallwagnis wird ebenfalls gemäß Modellvorgabe mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr des Gebäudes Schleswiger Straße 33, 35 war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der zum Ortstermin offensichtlichen Konstruktionsmerkmale des Gebäudes und des Modernisierungszustands sowohl des Gemeinschafts- als auch des Wohnungseigentums auf 25 Jahre geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet, aus Kauffällen des Jahres 2025 wurde ein Durchschnittswert von 2,8 % bei einer Spanne von 0,6 % bis 6,0 % ermittelt. Der Auswertung lagen 65 Kauffälle zugrunde.

Das durchschnittliche Vergleichsobjekt ist mit einer Miete von 7,15 €/m² Wohnfläche, einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 66 m² angegeben.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 53 m², die Restnutzungsdauer wurde anhand insbesondere des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt, die marktübliche Miete wurde gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 6,50 €/m² Wohnfläche ermittelt.

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

Das Mehrfamilienhaus Schleswiger Straße 33 liegt in zentraler Wohnlage.

Der Grundrisszuschnitt ist einfach.

Es wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die überwiegend jedoch bereits länger zurückliegen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses mit 3,5 % angenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag	Wohnung	53 m ² x	6,50 €/m ²	344,50 €	
Jahresrohertrag			gesamt per anno		4.134,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	429,00 € per anno		
Instandhaltungsaufwand	742,00 € per anno		
Mietausfallwagnis	2% der Nettomieteinnahmen		-1.253,68 €
Reinertrag			<u>2.880,32 €</u>

Verzinsung des Bodenwertes

Anteiliger Bodenwert	rd. 9.300,00 €		
Liegenschaftszinssatz	3,5%		-325,50 €
			<u>2.554,82 €</u>

Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz 3,5%
und RND 25 Jahren 16,482

Ertragswert der baulichen Anlagen	42.108,54 €
zzgl. Bodenwertanteil	<u>9.300,00 €</u>

Vorläufiger Ertragswert 51.408,54 € rd. 51.000,00 €

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden am Gemeinschaftseigentum wie folgt festgestellt:

- Feuchteschäden mit Putzabplatzungen, teilweise auch großflächig, an den Wandflächen im Kellergeschoss
- Verfärbungen mit Feuchteanzeichen an der rückseitigen Fassadenfläche
- Unterseitige Traufbekleidung aus Holz sowohl an der Straßen- als auch an der Hofseite mit Abplatzungen
- Holzbekleidung der straßenseitigen Dachgauben mit Abplatzungen an der Beschichtung
- Erhebliche Verfärbungen im Bereich des Fallrohrs der Dachentwässerung an der rückseitigen Fassadenfläche
- Kamindurchführung Spitzboden mit Versottungsschäden

Zur Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands des Gemeinschaftseigentums wird eine pauschale Wertminderung anteilig für die zu bewertende Wohnung

in Höhe von

1.000,00 €

vorgenommen.

In der zu bewertenden Wohnung waren insbesondere im Bad, der Küche, der eingehausten Loggia, im Flur und in dem zur Straßenseite ausgerichteten Zimmer 2, Schlafraum, an Wand- und Deckenflächen umfangreiche Feuchteanzeichen mit Verfärbungen vorhanden. Nach Auskunft der Mieterin haben sich in der darüberliegenden Wohnung Wasserschäden ereignet, die jedoch innerhalb der zu bewertenden Wohnung bisher nicht saniert wurden, ebenfalls nach Auskunft zur Ortsbesichtigung wurden auch Trocknungsmaßnahmen nicht durchgeführt. Nach dem vorhandenen Schadensbild liegen die Schadenereignisse bereits länger zurück. Für die erforderlichen umfangreichen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

5.000,00 €.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden die Fenster letztmalig zwischen 1983 und 1990 erneuert und haben damit zum Stichtag der Wertermittlung ein Alter von über 30 Jahren, dies wurde im Rahmen der Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung bzw. den Ausstattungszustand bereits berücksichtigt.

Für den sonstigen baulichen Erhaltungszustand der Wohnung, fehlender Bodenbelag in der eingehausten Loggia, Erneuerungsbedarf für die Bodenbeläge in dem Wohn- und den Schlafräumen sowie der Küche, erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von 100,00 €/m² Wohnfläche,

5.300,00 €.

Nach sachverständiger Einschätzung ist die Gaskombitherme mit Standort in der Küche kurzfristig erneuerungsbedürftig.

Zur Berücksichtigung des kurzfristig erforderlichen Erneuerungsbedarfs der Gaskombitherme erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von

5.000,00 €.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung sind im Keller- und Dachgeschoss Sperrmüllablagerungen vorhanden. Für anteilige Kosten zur Räumung und Entsorgung erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung anteilig in Höhe von **200,00 €.**

Nach Auskunft des WEG-Verwalters wurde in einer Eigentümerversammlung am 08.09.2025 ein Wechsel der WEG-Verwaltung beschlossen. Die Unterlagen des ehemaligen WEG-Verwalters liegen dem neuen WEG-Verwalter bisher nicht vor, derzeit wird die Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2024 erstellt, die nach Auskunft des neuen WEG-Verwalters jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Es wurde eine Beschlusssammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgelegt, die jedoch nur Beschlüsse einer Eigentümerversammlung vom 16.12.2024 enthält. Demnach wurde beschlossen, dass ein Architekt mit der Bestandsaufnahme des gesamten Objekts beauftragt wird, Gegenstand der Überprüfung sollen die Elektrik, die sanitären Rohrleitungen, die Dachkonstruktion und alle gemeinschaftlichen Einrichtungen sein. Es soll ein Begehungsprotokoll mit Handlungsempfehlungen und Kostenschätzungen erstellt werden.

Nach Auskunft des WEG-Verwalters beträgt die monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten für die zu bewertende Wohnung anteilig rd. 230,00 €, die Heizkosten und die Kosten zur Warmwasserbereitung sind darin nicht enthalten.

Dem neuen WEG-Verwalter liegen bisher keine Angaben über die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage vor.

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 ermittelt mit rd. 58.000,00 €.

Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 51.000,00 €.

Für beide Verfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitet wurden.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses wird die Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert	58.000,00 €	x	20%	=	11.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert	51.000,00 €	x	80%	=	<u>40.800,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					52.400,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	-1.000,00 €
Baumängel/Bauschäden wegen Wasserschaden in der Wohnung	-5.000,00 €
Erneuerungsbedarf Bodenbeläge	-5.300,00 €
Kurzfristiger Erneuerungsbedarf Gaskombitherme	-5.000,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten Sperrmüll Gemeinschaftseigentum	<u>-200,00 €</u>
	35.900,00 €

Verkehrswert rd. 36.000,00 €

Der zu gewichteten Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 43/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42107 Wuppertal, Schleswiger Straße 33, 35,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 33 im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Grundbuch:
Blatt 40491

Gemarkung:
Elberfeld

Flur:
72

Flurstücke:
41/14, 42/14

wird zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 geschätzt auf rd.

36.000,00 €

in Worten: Sechsenddreißigtausend 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, 29.05.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

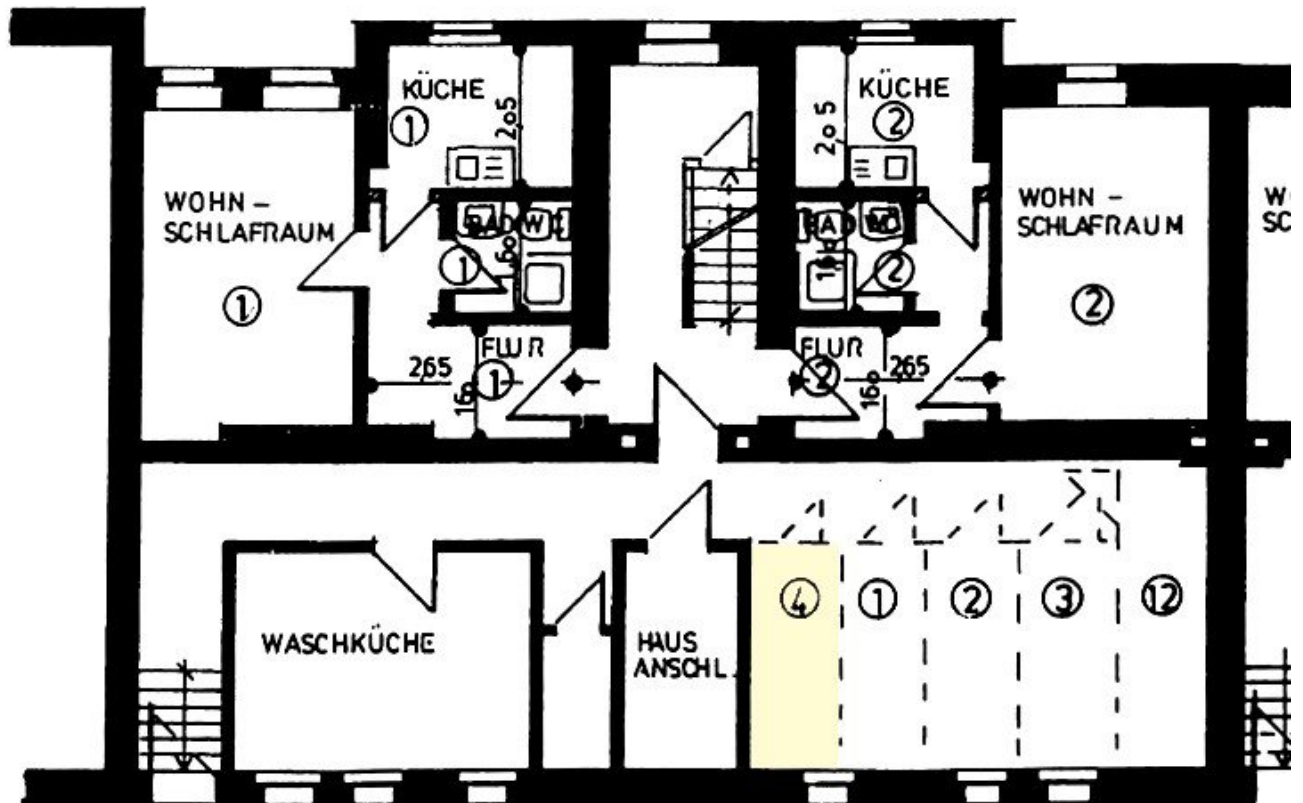
- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (2) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 01.01.2022 |
| (3) Wohnflächenverordnung | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
Fassung vom 25.11.2003 |

Anlage 2 – Berechnungen**Berechnung der Wohnfläche****Wohnung 4**

Flur	3,10 m	x	1,22 m	=	3,78 m ²	
	+	0,90 m	x	0,35 m	=	<u>0,32 m²</u> = 4,10 m ²
Bad	1,60 m	x	2,30 m	=	3,68 m ²	
	-	0,65 m	x	0,70 m	=	<u>0,46 m²</u> = 3,23 m ²
Küche	1,50 m	x	2,75 m			= 4,13 m ²
Abst	0,50 m	x	0,65 m			= 0,33 m ²
Zimmer 1	3,60 m	x	4,30 m			= 15,48 m ²
Zimmer 2	2,85 m	x	4,30 m			= 12,26 m ²
Zimmer 3	2,50 m	x	4,40 m	=	11,00 m ²	
	+	0,40 m	x	0,50 m	=	<u>0,20 m²</u> = 11,20 m ²
Loggia, eingehaust	2,65 m	x	1,48 m	x	0,5	= <u>1,96 m²</u>
Wohnfläche Wohnung 4 gesamt						<u><u>52,67 m²</u></u>

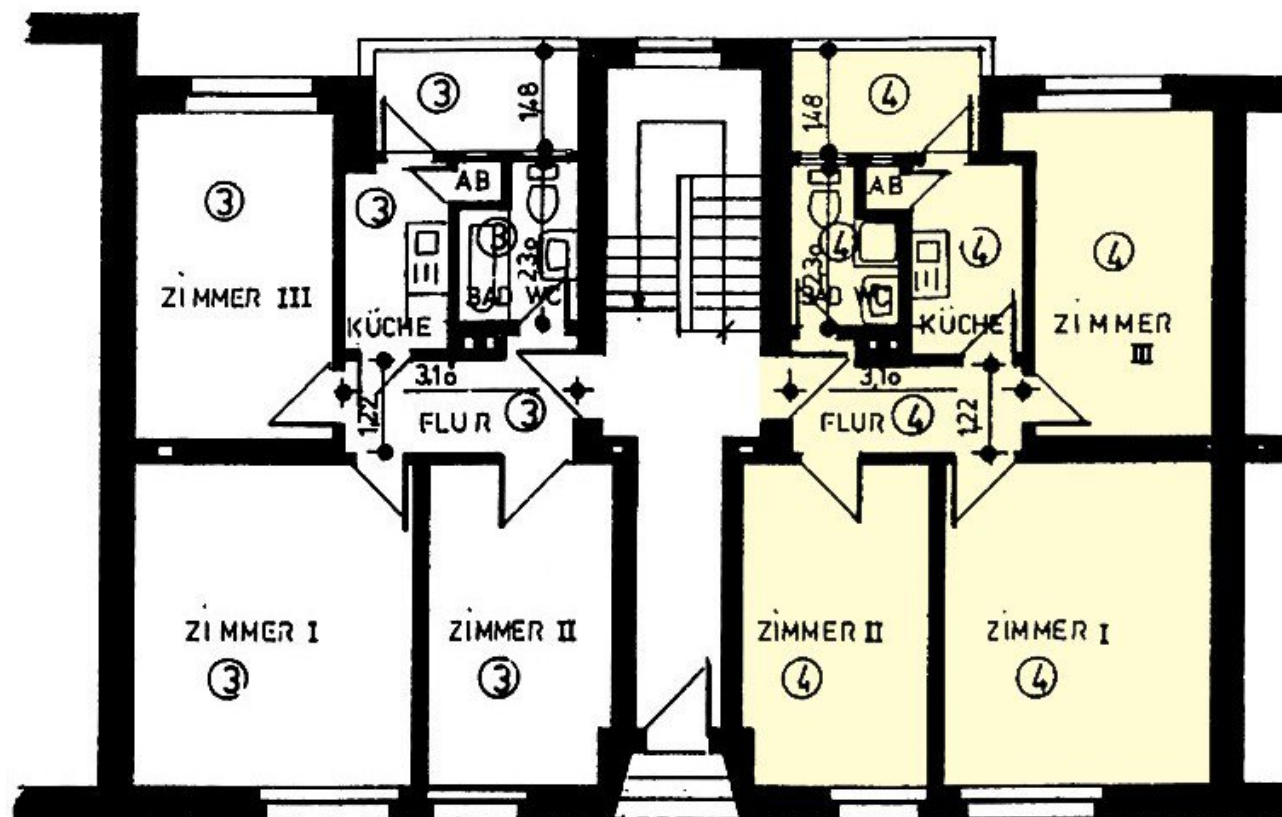
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Untergeschoss



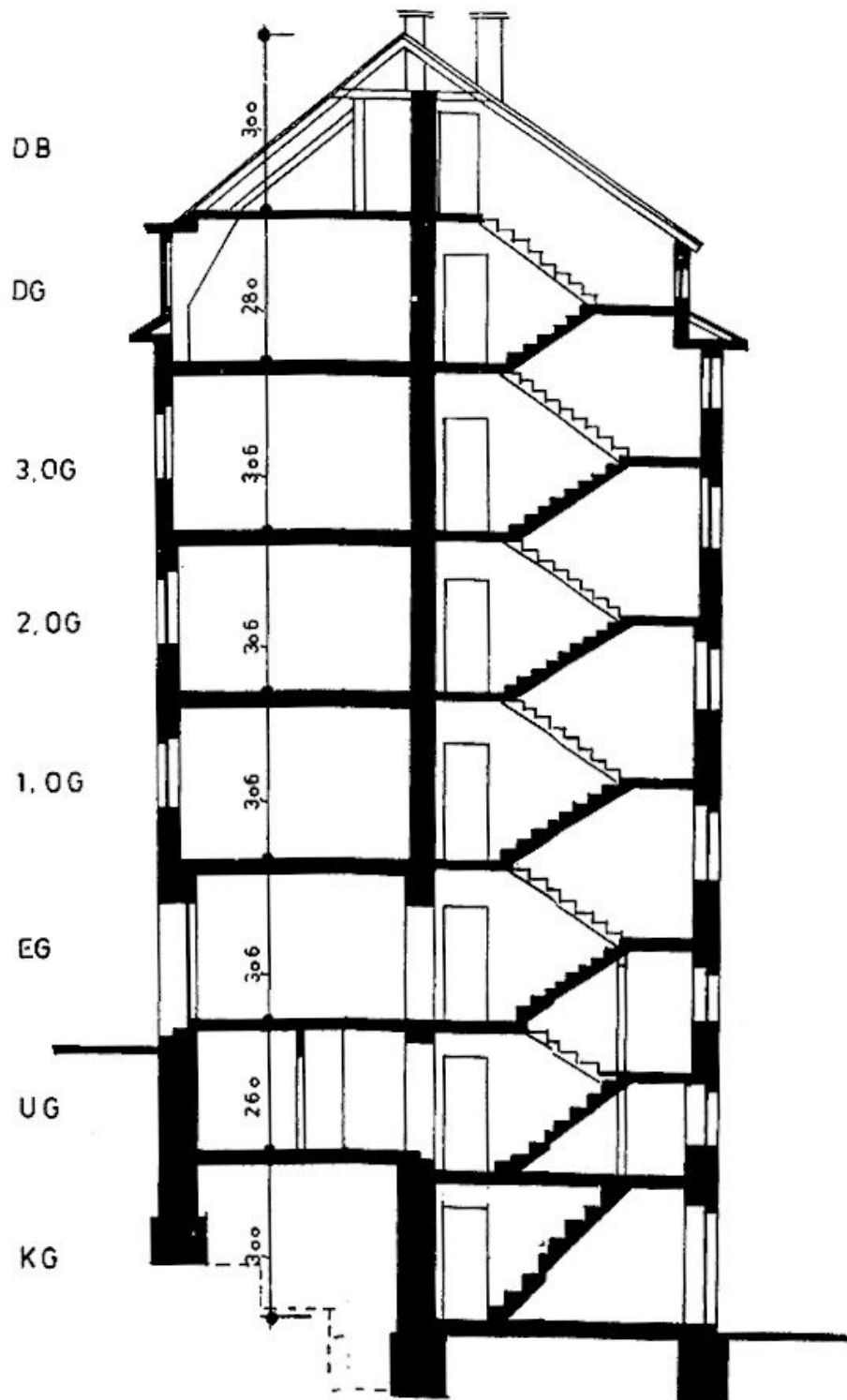
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation



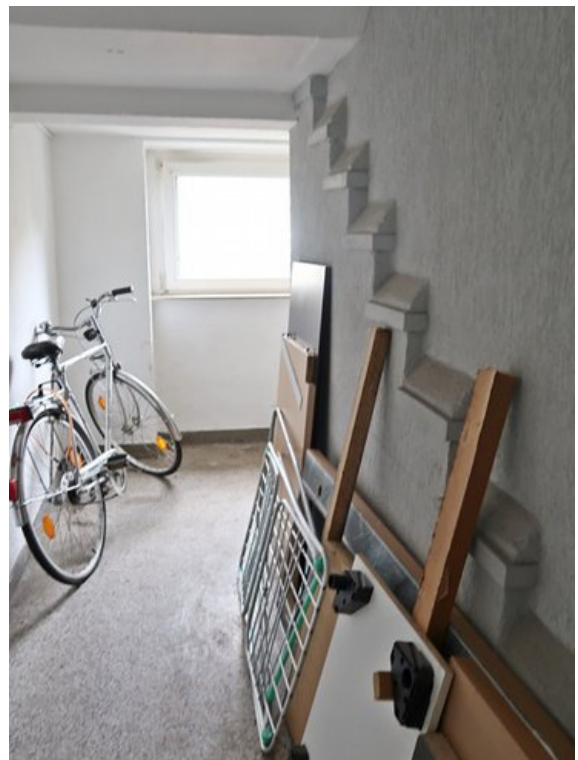
Ansicht von der Hofseite



Treppenhaus mit Hauseingangstür



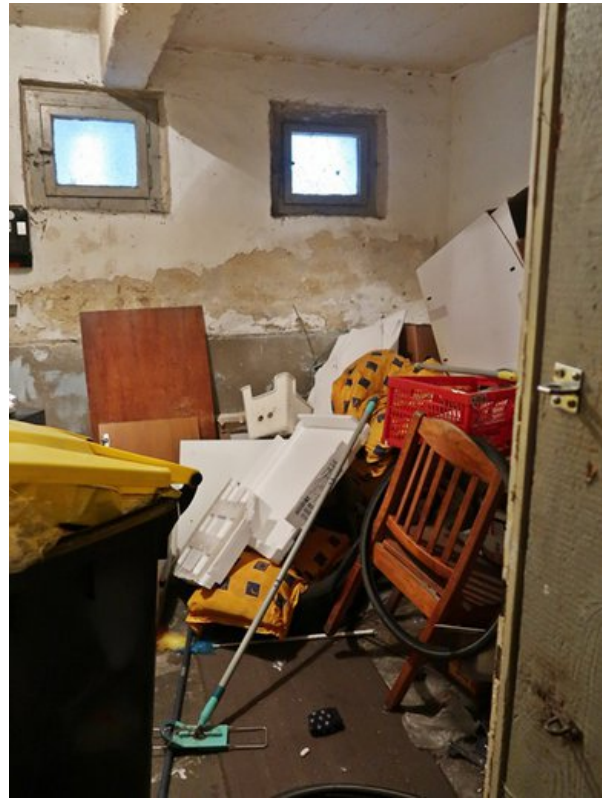
Treppenhaus mit Treppenlauf
zum Untergeschoss



Treppenhaus Untergeschoss



Kellergeschoss: Flur



Kellerraum mit Sperrmüllablagerungen



Kellergeschoss



Flur



Flur mit Ausgangstür zur Hoffläche



Kellerraum mit Sperrmüllablagerungen



Spitzboden



Spitzboden



Versottungsschaden Kamin



Rückseitige Grundstücksfläche



Treppenhaus Erdgeschoss mit
Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 4



Schäden an der unterseitigen Traufbekleidung



Deutliche Verfärbungen im Bereich des
Fallrohres der Dachentwässerung