Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

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

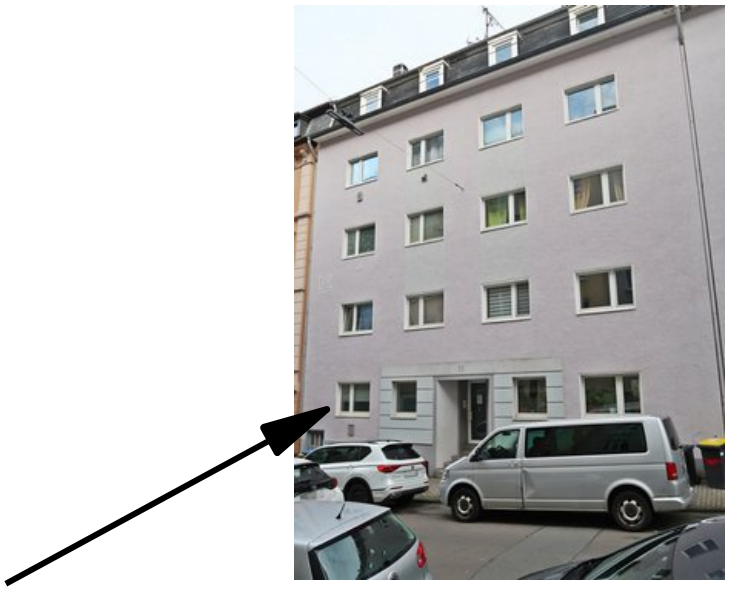
26.05.2026

**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 42/1.000 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. 3 bezeichnet



Geschäftsnummer:	400 K 148/25
Art der Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Verkehrswert:	43.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten.

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 17
   6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 17
   6.2. Bodenwertermittlung 18
   6.3. Vergleichswertermittlung 20
   6.4. Ertragswertermittlung 22
   6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 25

7. Verkehrswert 27

8. Anlagen 29
   Anlage 1 – Literaturverzeichnis 29
   Anlage 2 – Berechnungen 30
   Anlage 3 – Bauzeichnungen 31
   Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal 35
   Anlage 5 – Auszüge aus der Teilungserklärung 36
   Anlage 6 – Fotodokumentation 37

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 31.12.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums mit der Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 40490

42/1.000 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. 3 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 31.03.2026, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Eigentumswohnung

42/1.000 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. 3 bezeichnet

Grundstücksfläche: 713 m² Bodenwert anteilig: rd. 9.100,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche	Miete	
		marktüblich	tatsächlich
Wohnen	52 m²	345,00 €	345,00 €

Baujahr: nicht bekannt
Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,5 %

Bewirtschaftungskosten:
Verwaltung: rd. 430,00 €
Instandhaltung: rd. 730,00 €
Mietausfallwagnis: rd. 80,00 €

Jahresrohertrag: rd. 4.100,00 € Jahresreinertrag: rd. 2.900,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 57.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert: 52.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale:

Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	-1.000,00 €
Risiko Wasserschäden im Gebäude	-1.000,00 €
Kurzfristiger Erneuerungsbedarf zu bewertende Wohnung	-7.500,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten Sperrmüll Gemeinschaftseigentum	-200,00 €

Verkehrswert: 43.000,00 € **Wertermittlungsstichtag: 31.03.2026**

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 40490 vom 11.10.2025

Teilungserklärung vom 20.08.1999
Ergänzungen bzw. Änderungen vom 25.10.1999 und 16.11.1999

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 31.03.2026

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 Grundstückgrenze	
Länge der Straßenfront:	ca. 30 m	
Grundstücksgröße:	Flurstück 41/14	410 m²
	Flurstück 42/14	303 m²
	Gesamt:	713 m²
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 40490

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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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. 3 liegt im Erdgeschoss links des Mehrfamilienhauses Schleswiger Straße 33 und besteht aus Wohnraum, Schlafraum, Küche, Abstellraum, Flur, Bad und Loggia, nachträglich eingehaust.

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

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

Zimmer 1:	15,0 m²	Straßenseite, Südosten
Zimmer 2:	11,0 m²	Straßenseite, Südosten
Küche:	16,0 m²	Hofseite, Nordwesten
Bad:	3,0 m²	Hofseite, Nordwesten
Flur:	4,5 m²	innenliegend
Abstellraum:	0,5 m²	innenliegend
Loggia, eingehaust:	2,0 m²	Hofseite, Nordwesten

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 52 m².

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Böden: Bad und Küche mit Fliesenbelag, übrige Räume mit Laminatbelag

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

Decken: Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, im Bad nach Wasserschaden unbekleidet

Türen: Wohnungseingangstür und Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren, Holzzargen, zum Wohnraum als Ganzglas-Schiebetür

Installationen:

Heizung: Über Gaskombitherme mit Standort in der Küche
Flachheizkörper mit Thermostatventilen, nachträglich eingehauste Loggia ohne Heizkörper

Sanitär: Bad mit Einbauwanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken
Warmwasseraufbereitung über Gaskombitherme

Elektro: Einfache, 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 ca. 1983 erneuert, die Gaskombitherme mit Standort in der Küche ist nach sachverständiger Einschätzung kurzfristig erneuerungsbedürftig.

Bad
Wegen Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnung Durchfeuchtungsschäden der Decke sowohl im Bad als auch in der Küche, im Bad wurde die gesamte Deckenbekleidung entfernt, an der Rohdecke sind Feuchteanzeichen und Verfärbungen sichtbar.

Küche
Ebenfalls durch den vorgenannten Wasserschaden ist in einem Teilbereich der Küche eine Öffnung in der Deckenbekleidung.

Loggia, eingehaust
Kleinere Putzschäden im Bereich der Wandfläche und der Brüstung
Feuchteschaden im Bereich der Entwässerungsleitung des darüber liegenden Balkons

Die Bekleidung der Türzarge der Wohnungseingangstür ist innenseitig provisorisch erfolgt.

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** ausgewiesen ist.

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	GFZ 2,1 / GFZ 1,5		1,40 / 1,18	=	1,19	
	255,00 €/m²	x	713 m²	x	1,19	216.359,85 €
Bodenwert						rd. **216.000,00 €**

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

Bodenwert	216.000,00 €	
Miteigentumsanteil	42 / 1.000	
Bodenwert anteilig	9.072,00 €	rd. **9.100,00 €**

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. 52 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. 52 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.	52 m²
Immobilienrichtwert			1.520,00 €/m²
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 m²		0,90
Ausstattung	einfach		0,90
Vermietung	vermietet		0,92
			1.098,72 €/m²
Vorläufiger Vergleichswert		57.133,59 €	rd. **57.000,00 €**

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 eingesehen werden. Der Mietvertrag besteht demnach seit dem 01.05.2013, die Nettokaltmiete ist vereinbart mit 345,00 € monatlich, das entspricht einer Nettokaltmiete von rd. 6,63 €/m² Wohnfläche.
Zur Überprüfung, inwieweit die tatsächlich vereinbarte Miete marktüblich ist, wird der zum Stichtag der Wertermittlung aktuelle Mietspiegel für die Stadt Wuppertal 2024 herangezogen. 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 ist die tatsächlich vereinbarte Miete als marktüblich anzusehen, sie wird der folgenden Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

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. 52 m², die Restnutzungsdauer wurde anhand insbesondere des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt, die tatsächlich vereinbarte Miete beträgt rd. 6,63 €/m² Wohnfläche.

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	52 m² x	6,63 €/m²	345,00 €	
Jahresrohertrag				gesamt per anno	4.140,00 €
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten		429,00 € per anno			
Instandhaltungsaufwand		728,00 € per anno			
Mietausfallwagnis		2% der Nettomieteinnahmen			-1.239,80 €
Reinertrag					2.900,20 €
Verzinsung des Bodenwertes					
Anteiliger Bodenwert				9.100,00 €	
Liegenschaftszinssatz				3,5%	-318,50 €
					2.581,70 €
Vervielfältiger bei Liegenschaftszinssatz und RND 25 Jahren			3,5% 16,482		
Ertragswert der baulichen Anlagen					42.551,58 €
zzgl. Bodenwertanteil					9.100,00 €
Vorläufiger Ertragswert				51.651,58 €	rd. **52.000,00 €**

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 war zum Stichtag der Wertermittlung ein Wasserschaden vorhanden, nach Auskunft des Mieters verursacht durch eine Leitungsleckage in der darüber liegenden Wohnung. Die Deckenbekleidung im Bad wurde entfernt, in der Küche ist im Bereich der Kamindurchführung eine Deckenöffnung vorhanden. Ebenfalls nach Auskunft zur Ortsbesichtigung handelt es sich um einen Schaden, der im Rahmen der Gebäudeversicherung reguliert wird, eine Wertminderung erfolgt deshalb nicht. Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung haben sich jedoch bereits mehrfach Wasserschäden durch Leitungsleckagen im gesamten Gebäude ereignet. Es ist deshalb zukünftig damit zu rechnen, dass die Kosten für die Gebäudeversicherung steigen, zudem besteht ein Risiko, dass bestimmte Schäden bzw. bestimmte Teilleistungen der erforderlichen Instandsetzungen nicht mehr durch die Gebäudeversicherung übernommen werden. Zur Berücksichtigung dieses Risikos erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **1.000,00 €**.

In der zu bewertenden Wohnung wurden Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungsbedarf wie folgt festgestellt:

- Wohnungseingangstür mit provisorischer Innenbekleidung der Türzarge
- Putzschäden im Bereich der Wandfläche und der Brüstung der eingehausten Loggia
- Feuchteschäden im Bereich der Entwässerungsleitung des darüber liegenden Balkons

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden 1993 die Fenster der Wohnung letztmalig erneuert. Der Modernisierungszustand der Wohnung wurde bereits im Rahmen der Wertermittlungsverfahren beim Ansatz der Restnutzungsdauer bzw. des Ausstattungsstandards berücksichtigt.

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

Zur Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands und des kurzfristig erforderlichen Erneuerungsbedarfs der Gaskombitherme erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **7.500,00 €**.

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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 225,00 €. 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. 57.000,00 €.
Der vorläufige Ertragswert wurde ermittelt mit rd. 52.000,00 €.

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	57.000,00 €	x	20%	=	11.400,00 €
Vorläufiger Ertragswert	52.000,00 €	x	80%	=	41.600,00 €
Vorläufiger Verkehrswert					53.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baulicher Erhaltungszustand Gemeinschaftseigentum	-1.000,00 €
Risiko Wasserschäden im Gebäude	-1.000,00 €
Baulicher Erhaltungszustand, Erneuerungsbedarf Gaskombitherme	-7.500,00 €
Räumungs- und Entsorgungskosten Sperrmüll Gemeinschaftseigentum	-200,00 €
	43.300,00 €

Verkehrswert rd. **43.000,00 €**

Der zu gewichteten Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für den 42/1.000 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. 3 bezeichnet

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Blatt 40490	Elberfeld	72	41/14, 42/14

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 geschätzt auf rd.

43.000,00 €

in Worten: Dreiundvierzigtausend 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, 26.05.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 (WoFlV) Fassung vom 25.11.2003

Anlage 2 – Berechnungen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes.

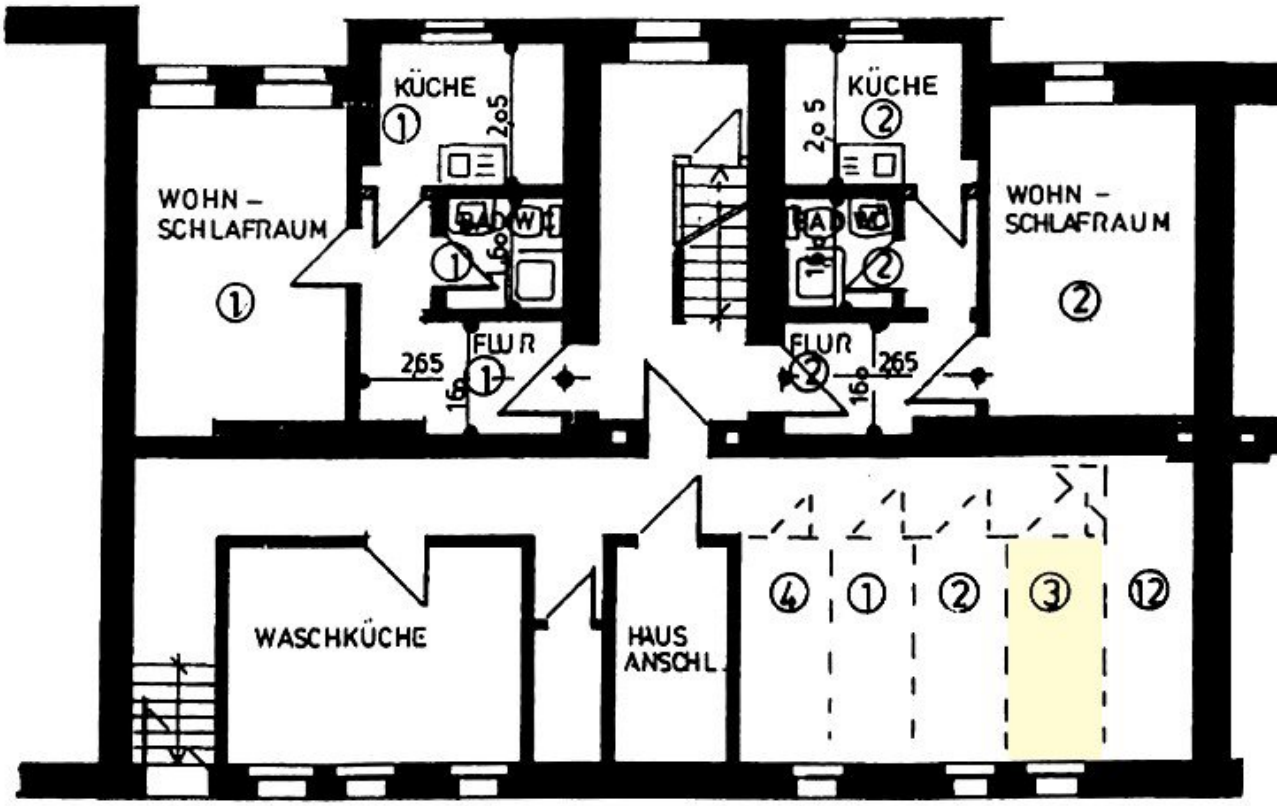
Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 3

Flur		3,25 m	x	1,22 m			=	3,97 m²		
	+	0,91 m	x	0,38 m			=	0,35 m²	=	4,31 m²
Bad		1,56 m	x	2,30 m			=	3,59 m²		
	-	0,60 m	x	0,65 m			=	0,39 m²	=	3,20 m²
Küche		2,58 m	x	4,35 m			=	11,22 m²		
	+	1,69 m	x	2,74 m			=	4,63 m²	=	15,85 m²
Abst		0,51 m	x	0,64 m					=	0,33 m²
Zimmer 1		3,65 m	x	4,16 m					=	15,18 m²
Zimmer 2		2,70 m	x	4,16 m					=	11,23 m²
Loggia, eingehaust		2,65 m	x	1,48 m	x	0,5			=	1,96 m²
		Wohnfläche Wohnung 3 gesamt								**52,07 m²**

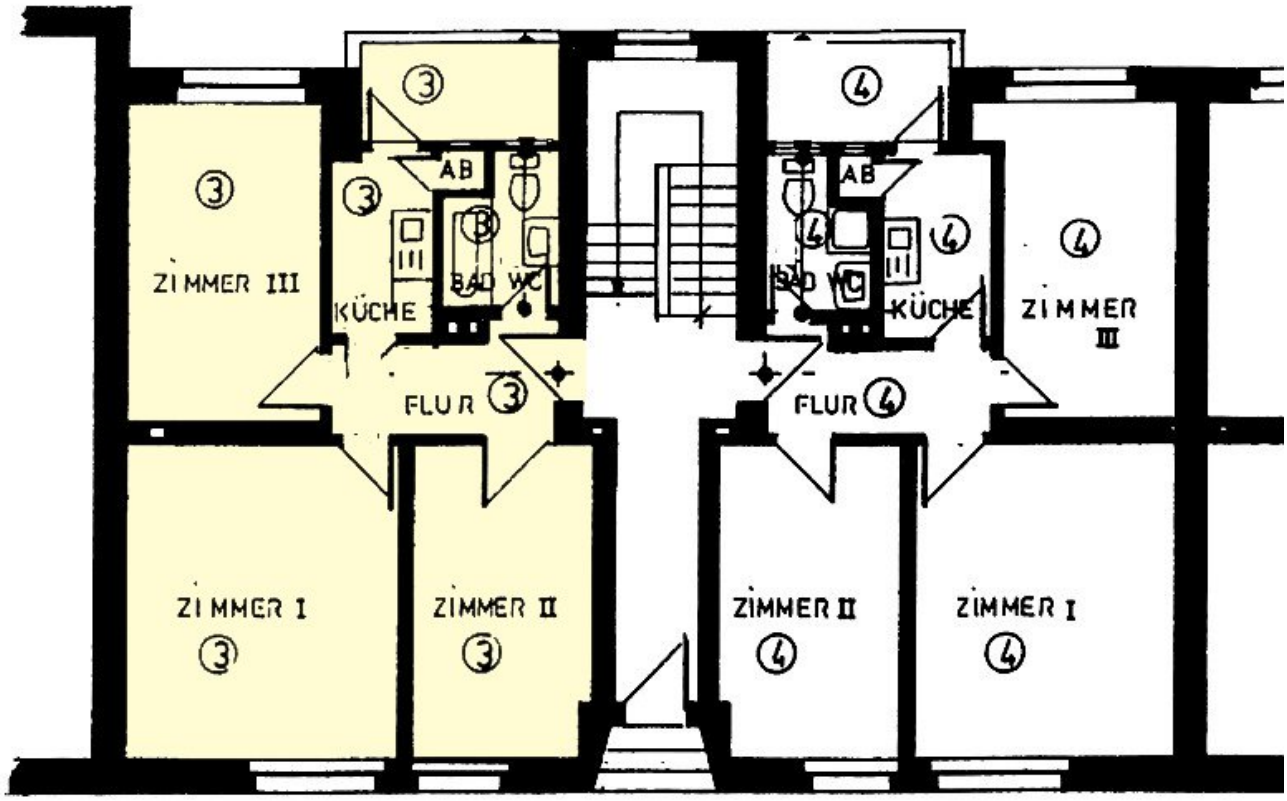
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Untergeschoss



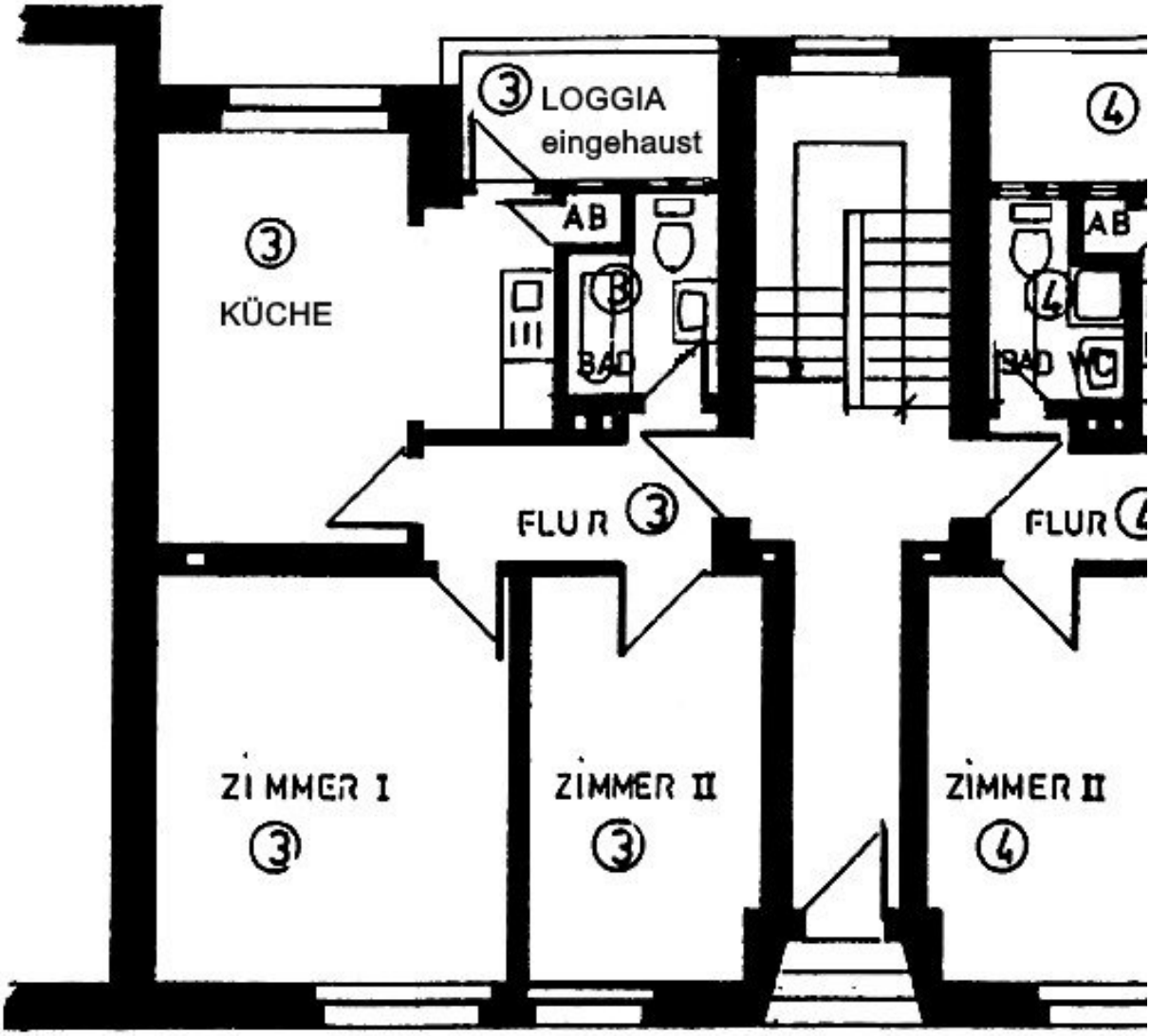
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



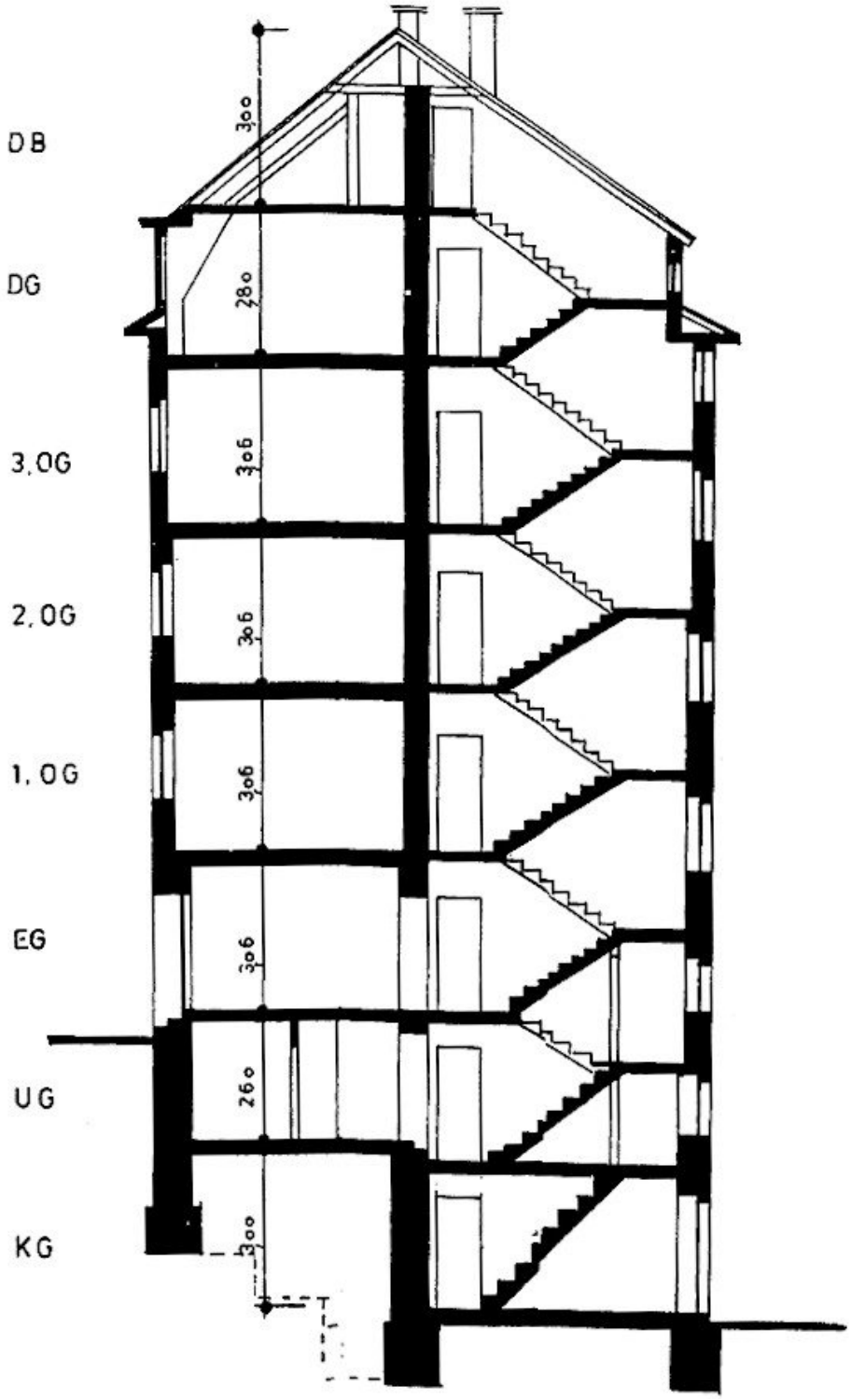
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Wohnung Nr. 3



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

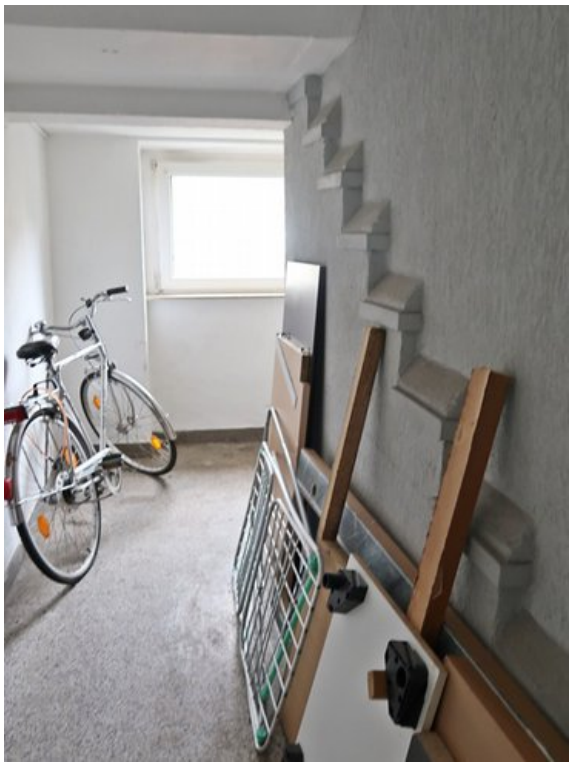
In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 6 – Fotodokumentation

Ansicht von der Hofseite

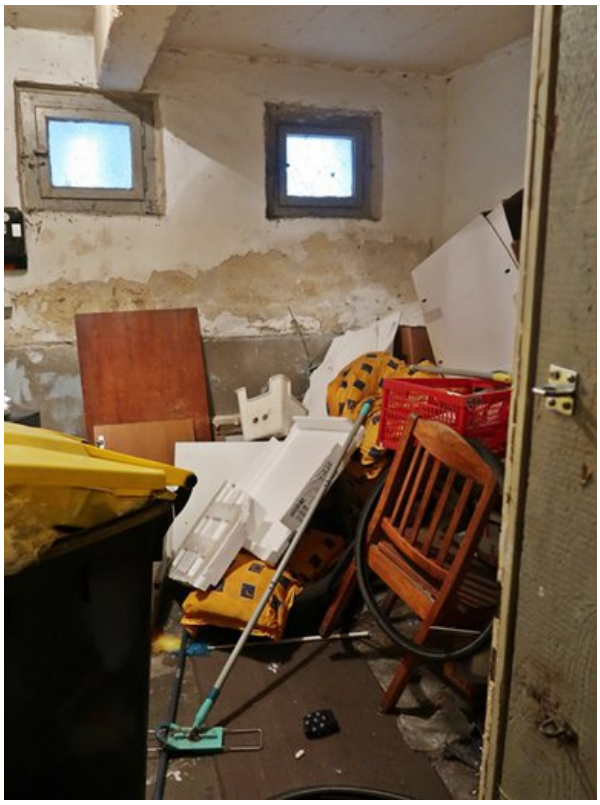
Treppenhaus mit Hauseingangstür

Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Flur

Kellergeschoss: Flur zu den Abstellkellern



Kellerraum

Flur Kellergeschoss mit erheblichen Feuchteschäden

Kellerraum

Spitzboden

Spitzboden

Versottungsschaden Kamin

Rückseitige Grundstücksfläche

Schäden an der unterseitigen Traufbekleidung

Deutliche Verfärbungen im Bereich des
Fallrohres der Dachentwässerung