



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

02.04.2026

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 47/100.000 Miteigentumsanteils an dem in Wuppertal gelegenen Grundstück  
Gemarkung Elberfeld, Flur 212, 213, Flurstücke 73, 97, 112,  
Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41,  
41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage  
Im Johannistal (Zentrum) gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 380 bezeichnet



**Geschäftsnummer:** 400 K 143/24

**Art der Liegenschaft:** KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage  
Teileigentum

**Verkehrswert:** 8.300,00 Euro

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Aufgabenstellung .....                                         | 3  |
| 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....           | 4  |
| 3. Grundlagen des Gutachtens .....                                | 6  |
| 4. Grundstücksbeschreibung .....                                  | 7  |
| 4.1. Lage und Einbindung .....                                    | 7  |
| 4.2. Eigenschaften .....                                          | 9  |
| 4.3. Erschließungszustand .....                                   | 11 |
| 4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....                               | 12 |
| 5. Gebäudebeschreibung .....                                      | 14 |
| 5.1. Ausführung und Ausstattung .....                             | 14 |
| 5.2. Baulicher Erhaltungszustand .....                            | 15 |
| 6. Verkehrswertermittlung .....                                   | 16 |
| 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....                  | 16 |
| 6.2. Bodenwertermittlung .....                                    | 17 |
| 6.3. Vergleichswertermittlung .....                               | 18 |
| 6.4. Ertragswertermittlung .....                                  | 19 |
| 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....        | 21 |
| 7. Verkehrswert .....                                             | 22 |
| 8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs ..... | 24 |
| 9. Anlagen .....                                                  | 26 |
| Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....                             | 26 |
| Anlage 2 – Bauzeichnungen .....                                   | 27 |
| Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....              | 29 |
| Anlage 4 – Auszüge aus der Teilungserklärung .....                | 30 |
| Anlage 5 – Fotodokumentation .....                                | 31 |

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 26.09.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des Teileigentumsrechts mit der Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27519,  
47/100.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung Elberfeld, Flur 212, Flurstücke 73, 97, Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage Im Johannistal (Zentrum) gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 380 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.02.2026, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage

47/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 212, Flurstücke 73, 97, Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a

sowie

Gemarkung Elberfeld, Flur 213, Flurstück 112, Fuhlrottstraße,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage Im Johannistal (Zentrum) gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 380 bezeichnet

Grundstücksfläche gesamt: 27.813 m<sup>2</sup>      Bodenwert anteilig:      3.700,00 €

| Hauptnutzung | Miete      |             |
|--------------|------------|-------------|
|              | nachhaltig | tatsächlich |
| Stellplatz   | 70,00 €    | 70,00 €     |

Baujahr:      ca. 1970      Übliche Gesamtnutzungsdauer:      60 Jahre  
 Restnutzungsdauer:      20 Jahre

Liegenschaftszinssatz:      5,0 %

Bewirtschaftungskosten:      Verwaltung:      rd. 45,00 €  
                                                  Instandhaltung:      rd. 100,00 €  
                                                  Mietausfallwagnis:      rd. 20,00 €

Jahresrohertrag:      rd. 840,00 €      Jahresreinertrag:      rd. 670,00 €

Vorläufiger Vergleichswert:      8.300,00 €      Vorläufiger Ertragswert:      9.800,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Pauschale Wertminderung Erschließungsbeitragspflicht      -20,00 €

**Verkehrswert:      8.300,00 €      Wertermittlungsstichtag:      05.02.2026**

## Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

|                                                                                                   |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit<br>(Transformatorienstationsrecht)              | -10,00 € |
| Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit<br>(Hochspannungskabelleitungsrecht)            | -10,00 € |
| Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit<br>(Transformatorienstationsrecht)              | -10,00 € |
| Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit<br>(Wasserhausanschluss)                        | -10,00 € |
| Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit<br>(Beschränkung bezüglich Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung) | -10,00 € |
| Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit<br>(Bedingtes, beschränktes Fahrrecht)                             | -10,00 € |

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 04.03.2025

Auszüge aus der Bauakte

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.03.2025

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 11.03.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom  
05.03.2025

Sonstige Auskünfte: Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27519  
Abdruck vom 29.09.2025

Teilungserklärung und Ergänzung zur Teilungserklärung vom  
29.11.1984

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 05.02.2026

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Elberfeld.

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

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| Ort und<br>Einwohnerzahl: | Stadt Wuppertal<br>ca. 365.000 Einwohner |
|---------------------------|------------------------------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage: | <p>Ortsteil Elberfeld, südlich des Stadtzentrums von Wuppertal, das Stadtzentrum ist ca. 3,0 km entfernt.</p> <p>Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 5,5 km entfernt.</p> <p>Der Bahnhof Wuppertal-Steinbeck mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist ca. 2,5 km entfernt.</p> <p>Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen.</p> |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohn- und<br>Geschäftslage: | <p>Die Straße Im Johannistal ist eine innerörtliche Erschließungsstraße, sie endet im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage als Sackgasse.</p> <p>Die Tiefgarage liegt innerhalb einer Wohnsiedlung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Das Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist gering.</p> |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld  
Flur 212  
Flurstücke 73, 97

Flur 213  
Flurstück 112

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, unregelmäßig

|                    |               |                          |
|--------------------|---------------|--------------------------|
| Grundstücksfläche: | Flurstück 73  | 1.747 m <sup>2</sup>     |
|                    | Flurstück 97  | 25.907 m <sup>2</sup>    |
|                    | Flurstück 112 | <u>159 m<sup>2</sup></u> |
|                    | Gesamt:       | 27.813 m <sup>2</sup>    |

Topografie: Hanglage, nach Süden abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### 4.3. Erschließungszustand

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:            | Graf-Adolf-Straße, Straße Im Johannistal, Jägerhofstraße und Fuhlrottstraße jeweils als öffentliche Straßenfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Straßenausbau:         | Straße Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße und Jägerhofstraße vollständig ausgebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Erschließungsbeiträge: | <p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, sind die an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Straßen Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße und Jägerhofstraße in diesem Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Ein Erschließungsbeitrag gemäß BauGB ist nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Die öffentliche Straße Fuhlrottstraße ist in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt, gemäß BauGB unterliegt das Grundstück deshalb noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW nicht zu erwarten.</p> |
| Versorgungsleitungen:  | Elektro, weitere nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bodenverhältnisse:     | <p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, liegen in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten für die Flurstücke 73 und 112 derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vor.</p> <p>Für das Flurstück 97 sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen zur Zeit nicht bekannt, ein Verdacht auf Bodenbelastungen liegt jedoch vor. Der Altstandort befindet sich nicht auf dem gesamten Grundstück, sondern nur an der Adresse Im Johannistal 43a, deshalb ist das Grundstück als altlastverdächtige Fläche im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten geführt, vgl. dazu auch Anlage 4.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>                                                                    |

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal  
Teileigentumsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27519

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1 – nur Flurstück 112 betreffend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorienstationsrecht) mit Kabelleitungs-, Rohrleitungs-, Freileitungs- und Betretungsrecht für die Firma Bergische Elektrizitäts-Versorgungs GmbH in Wuppertal.

Lfd. Nr. 2 – nur Flurstück 76 und 75 betreffend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für die Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 3 – nur Flurstücke 60, 73, 74, 77 betreffend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorienstationsrecht) für die Wuppertaler Stadtwerke AG

Lfd. Nr. 4 – nur Flurstücke 73, 74, 75, 76, 77 betreffend –

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft ist berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der auf dem belasteten Grundbesitz aufstehenden Gebäude für jedes der über einen gemeinsamen Hausanschluss mit Wasser versorgten Häuser einen besonderen Wasserhausanschluss erstellen zu lassen und auf dem Grundstück zu haben, soweit diese Gebäude nicht mehr im Eigentum der gleichen Person (Personenmehrheit) stehen.

Lfd. Nr. 5 – nur Flurstücke 66 und 67 betreffend –

Grunddienstbarkeit (Beschränkung bezüglich Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123 und 124.

Lfd. Nr. 6 – nur Flurstücke 66 und 67 betreffend –

Grunddienstbarkeit (bedingtes, beschränktes Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123, 124.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, sind zu Gunsten und zu Lasten der Flurstücke 73 und 112 keine Baulasten eingetragen.

Zu Lasten des Flurstücks 97 ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen, vgl. auch Anlage 4, betroffen ist eine Teilfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Johannistal 47, 49 mit einer Flächengröße von rd. 29,5 m².

Denkmalschutz:

Besteht nicht

Grundstücksqualität: Baureif

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsrechtliche Beurteilung:    | <p>Das Grundstück Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal, 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 356 – Fuhlrottstraße –, im Bereich des Bewertungsobjekts gelten die folgenden Festsetzungen:</p> <p>WA – Allgemeines Wohngebiet<br/>GRZ – 0,3<br/>GFZ – 1,0<br/>g – geschlossene Bauweise<br/>Z=VIII – 8-geschossige Bebauung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bauordnungsrechtliche Beurteilung: | <p>Zur Gutachtenerstellung lag die Akte aus dem Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal in digitaler Form vor. Demnach wurde 1984 die Abgeschlossenheit zur Aufteilung in Eigentumswohnungen bescheinigt.</p> <p>Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Teilungserklärung:                 | <p>Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:</p> <p>Gemäß Teilungserklärung vom 29.11.1984 liegt der zu bewertende Stellplatz in einer Wohnanlage mit insgesamt 330 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 197 Garagen/Stellplätzen. Die Wohnanlage „Im Johannistal“ besteht aus eindeutig voneinander abgegrenzten Hausteilen. Der zu bewertende Stellplatz liegt in der Tiefgarage „Im Johannistal“ (Zentrum).</p> <p>Die Hausteile sollen, was die Instandhaltung und Instandsetzung anbetrifft, selbstständig sein. Die Instandhaltungskosten haben demnach nur die jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Hausteile zu tragen. Ausgenommen sind die begehbaren Dachflächen der Tiefgaragen, deren Instandhaltungskosten von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind. Soweit eine getrennte Abrechnung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten für die vorbezeichneten Hausteile gerechtfertigt und durchführbar ist, sind auch diese Kosten nur von den jeweiligen Eigentümern dieser Hausteile zu tragen.</p> <p>Die vorstehende Regelung gilt entsprechend für die Verteilung der Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.</p> <p>Jeder Eigentümer ist verpflichtet Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten für das Gemeinschaftseigentum zu leisten.</p> <p>Auszüge aus der Teilungserklärung sind in Anlage 4 enthalten.</p> |

## 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 einen KFZ-Stellplatz als Teileigentum in einer Tiefgarage. Die Garage befindet sich unterhalb des Ladenzentrums im Bereich der Gebäude Im Johannistal 27, 29, 41-45.

Die Tiefgarage befindet sich in einem 2-geschossigen Gebäude, in dem Geschoss unterhalb der Tiefgarage liegt das Hallenbad der Eigentümergemeinschaft, die Dachfläche der Tiefgarage bildet das Ladenzentrum.

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes: | 2-geschossiges Gebäude, teilweise mit Aufbauten, Ladenzentrum<br>Massive Bauweise<br>Flachdach                                                                                                                                                                                                    |
| Baujahr:          | Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes<br>ca. 1970                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rohbau:           | Stahlbetonkonstruktion<br>Flachdach                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ausbau:           | Fenster als ursprüngliche Stahlrahmenfenster mit 1-fach-Verglasung, teilweise als Lamellenelemente<br>Zugangstüren als 2-flügelige Stahltüren mit großflächigen Glasfüllungen<br>Garagenzufahrt mit automatischen Gitterrolltoren<br>Zugang zu dem Parkhaus über zwei außenliegende Wendeltreppen |
| Außenanlagen:     | Zufahrt über Rampenanlage, Fahrspuren mit Betonoberfläche                                                                                                                                                                                                                                         |

## 5.2. 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.

Das Parkhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem altersgemäß befriedigenden baulichen Zustand. Aus einem ehemaligen Durchfeuchtungsschaden, der zwischenzeitlich nach Auskunft des Mieters jedoch behoben wurde, sind im Bereich der Decke noch Abplatzungen der Betonoberfläche mit sichtbarem Bewehrungsstahl vorhanden.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

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

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

### Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß 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.

Garagen bzw. Stellplätze werden zur Miete angeboten, es wird deshalb das Ertragswertverfahren auf der Grundlage einer marktüblichen Miete durchgeführt.

Als zusätzliches Verfahren wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt, zur Erstellung des Gutachtens lag eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu Kaufpreisen von Stellplätzen in der Wohnanlage „Im Johannistal“ des Gutachterausschusses Wuppertal vor.

## 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 der Wohnsiedlung Im Johannistal, liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2026 ein Bodenrichtwert in Höhe von **280,00 €/m²** ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                     |   |                           |
|---------------------|---|---------------------------|
| Nutzungsart         | – | Wohnbaufläche             |
| Geschosszahl        | – | VI                        |
| Geschossflächenzahl | – | 1,1                       |
| Beitragszustand     | – | Erschließungsbeitragsfrei |

### Ermittlung des Bodenwertes

|                          |                |                                  |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|
| Grundstücksfläche gesamt | 27.813 m²      |                                  |
| Bodenrichtwert           | 280,00 €/m²    |                                  |
| <b>Bodenwert</b>         | 7.787.640,00 € | rd. <b><u>7.788.000,00 €</u></b> |

Der Bodenwertanteil kann anhand der Miteigentumsanteile ermittelt werden, wenn der relative Anteil des Teileigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung gegeben ist.

Der Bodenwertanteil wird wie folgt ermittelt:

|                           |                |                              |
|---------------------------|----------------|------------------------------|
| Bodenwert gesamt          | 7.788.000,00 € |                              |
| Miteigentumsanteil        | 47 / 100.000   |                              |
| <b>Bodenwert anteilig</b> | 3.660,36 €     | rd. <b><u>3.700,00 €</u></b> |

### 6.3. Vergleichswertermittlung

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

Zur Erstellung dieses Gutachtens wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal eingeholt, die ausschließlich Kaufpreise von Stellplätzen in der Wohnanlage Im Johannistal enthält.

Die zugehörigen Kaufverträge wurden zwischen 2015 und 2022 geschlossen.

Die Auskunft enthält zudem die Nr. des Aufteilungsplanes und die Lage.

Die Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

| Lfd. Nr.   | Kauf-datum | Kaufpreis   | Abweichung Mittelwert |
|------------|------------|-------------|-----------------------|
| 1          | 2015       | 9.000,00 €  | 8 %                   |
| 2          | 2015       | 10.000,00 € | 20 %                  |
| 3          | 2015       | 8.000,00 €  | -4 %                  |
| 4          | 2015       | 9.000,00 €  | 8 %                   |
| 5          | 2016       | 8.200,00 €  | -1 %                  |
| 6          | 2019       | 6.000,00 €  | -28 %                 |
| 7          | 2022       | 8.000,00 €  | -4 %                  |
| 8.314,29 € |            |             |                       |

Die Abweichungen vom durchschnittlichen Kaufpreis betragen zwischen -28 % und +20 %.

Der Vergleichswert wird auf der Grundlage des Mittelwertes der o. g. Auswertung für den Stellplatz geschätzt auf **8.300,00 €.**

#### 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

Der Stellplatz war zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, die Nettokaltmiete beträgt demnach 70,00 € monatlich. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.06.2023.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht marktübliche Mieten u. a. für Tiefgaragenstellplätze veröffentlicht. Demnach wurde ein Mittelwert von 55,00 € je Stellplatz bei einer Spanne von 35,00 € bis 70,00 € je Stellplatz ermittelt. Die tatsächlich vereinbarte Miete liegt damit innerhalb der vom Gutachterausschuss ermittelten Spanne und wird auch unter Berücksichtigung des geringen Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum in der unmittelbaren Umgebung als marktüblich angenommen.

##### Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten werden auf der Grundlage der Modellangaben zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 46,00 € jährlich angenommen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 104,00 € jährlich angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

**Restnutzungsdauer**

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1970 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 60 Jahre, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des baulichen Erhaltungszustands und des Gebäudealters auf 20 Jahre geschätzt.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentumseinheiten abgeleitet, da keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorliegt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Stellplatz in einer Tiefgarage.

Unter Berücksichtigung des sehr geringen Stellplatzangebotes im öffentlichen Straßenraum der unmittelbaren Umgebung ist nach sachverständiger Einschätzung bei einer Vermietung des Stellplatzes von einem geringen bis mittleren Risiko auszugehen, der Liegenschaftszinssatz wird deshalb mit 5,0 % angenommen.

**Ermittlung des Ertragswertes**

|                                                                   |                         |            |                              |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------------------------|
| Rohertrag                                                         | Stellplatz              | 70,00 €    |                              |
|                                                                   | gesamt per anno         |            | 840,00 €                     |
| Verwaltungskosten                                                 | 46,00 € per anno        |            |                              |
| Instandhaltungsaufwand                                            | 104,00 € per anno       |            |                              |
| Mietausfallwagnis                                                 | 2% des Jahresrohertrags |            | <u>-166,80 €</u>             |
| Reinertrag                                                        |                         |            | 673,20 €                     |
| Verzinsung des Bodenwertes                                        |                         |            |                              |
|                                                                   | Bodenwert anteilig      | 3.700,00 € |                              |
|                                                                   | Liegenschaftszinssatz   | 5,0%       | <u>-185,00 €</u>             |
| Ertrag der baulichen Anlagen                                      |                         |            | 488,20 €                     |
| Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz 5,0%<br>und RND 20 Jahren |                         | 12,462     |                              |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                                 |                         |            | 6.083,95 €                   |
| zzgl. Bodenwertanteil                                             |                         |            | <u>3.700,00 €</u>            |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                                    |                         | 9.783,95 € | rd. <u><b>9.800,00 €</b></u> |

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

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

### Baulasten

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt ist zu Lasten des Flurstücks 97 eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Flurstücks Gemarkung Elberfeld, Flur 211, Flurstück 156 eingetragen, die im Hinblick auf das zu bewertende Teileigentum nach sachverständiger Einschätzung nicht werterheblich ist.

### Erschließungsbeitragspflicht

Wie unter Ziffer 4.3. ausgeführt ist die öffentliche Straße Fuhlrottstraße in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches unterliegt das Grundstück daher noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann zur Zeit nicht gesagt werden.

Zur Berücksichtigung einer zukünftigen Erschließungsbeitragspflicht wird unter Berücksichtigung des hier maßgeblichen Miteigentumsanteils der Wohnung eine pauschale Wertminderung in Höhe von **20,00 €** vorgenommen.

### Auskunft des WEG-Verwalters

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.10.2024 wurde die Sanierung der Brüstung und der Außenfassade der Zentrumsfläche aufgrund von vergabefertigen Unterlagen beschlossen. Der Kostenrahmen liegt bei rd. 115.000,00 €, die Kosten werden der Gesamt-Rücklage entnommen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung betrugen die Betriebskosten für den Stellplatz im Jahr 2024 jährlich rd. 350,00 €, das entspricht rd. 30,00 € monatlich. Die Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage Zentrum betrug zum 31.12.2024 rd. 36.000,00 €. Unterlagen aus dem Jahr 2025 lagen noch nicht 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 Stellplätzen 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 Ergebnisse erzielt.

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit rd. 8.300,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 9.800,00 € ermittelt.

Die Verfahrensergebnisse weisen eine ungewöhnlich hohe Differenz auf.

Da zur Ermittlung des Vergleichswertes Kauffälle ausschließlich aus der Liegenschaft, in der auch der zu bewertende Stellplatz liegt, vorlagen, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Vergleichswert.

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Vorläufiger Vergleichswert | 8.300,00 € |
|----------------------------|------------|

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Erschließungsbeitragspflicht Fuhlrottstraße | <u>-20,00 €</u> |
|---------------------------------------------|-----------------|

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | 8.280,00 € rd. <b><u>8.300,00 €</u></b> |
|---------------------|-----------------------------------------|

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für den 47/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße, Im Johannistal 1, 3, 9, 11, 13, 15, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 41a, 43, 43a, 43b, 45, 47, 49, Jägerhofstraße 114, 114a, Fuhlrottstraße, 42119 Wuppertal

Grundbuch:  
Blatt 27519

Gemarkung:  
Elberfeld

Flur:  
212, 213

Flurstücke:  
73, 97, 112

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Tiefgarage Im Johannistal (Zentrum) gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 380 bezeichnet,

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2026 geschätzt auf rd.

**8.300,00 €**

**in Worten: Achttausenddreihundert 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, 02.04.2026

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

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

Auftragsgemäß werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen gesondert berücksichtigt:

### Abteilung II

#### Lfd. Nr. 1

Zu Lasten Flurstück 112

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht mit Kabelleitungs-, Rohrleitungs-, Freileitungs- und Betretungsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

**10,00 €.**

#### Lfd. Nr. 2

Nur Flurstücke 75 und 76 betreffend, in Flurstück 97 aufgegangen

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelleitungsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

**10,00 €.**

#### Lfd. Nr. 3

Nur Flurstücke 60, 74, 77, jetzt Flurstück 97, und Flurstück 73 betreffend

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstationsrecht)

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

**10,00 €.**

#### Lfd. Nr. 4

Nur Flurstücke 74, 75, 76, 77, jetzt Flurstück 97, und Flurstück 73 betreffend

Die Wuppertaler Stadtwerke AG ist berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der auf dem belasteten Grundbesitz aufstehenden Gebäude für jedes der über einen gemeinsamen Hausanschluss mit Wasser versorgten Häuser einen besonderen Wasserhausanschluss erstellen zu lassen und auf dem Grundstück zu haben, soweit diese Gebäude nicht mehr im Eigentum der gleichen Person (Personenmehrheit) stehen.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung

in Höhe von

**10,00 €.**

Lfd. Nr. 5

Nur Flurstücke 66 und 67 betreffend, jetzt Flurstück 97

Grunddienstbarkeit (Beschränkung bezüglich Ausbau der Zufahrt und ihrer Benutzung) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 und Flurstücke 123 und 124.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung  
in Höhe von **10,00 €.**

Lfd. Nr. 6

Nur Flurstücke 66 und 67 betreffend, jetzt Flurstück 97

Grunddienstbarkeit (bedingtes, beschränktes Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 213 Flurstücke 123, 124.

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Unter Berücksichtigung der Größe des zugehörigen Grundstücks und der gesamten Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten ist mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden, für den Grundbucheintrag selbst erfolgt eine pauschale Wertminderung  
in Höhe von **10,00 €.**

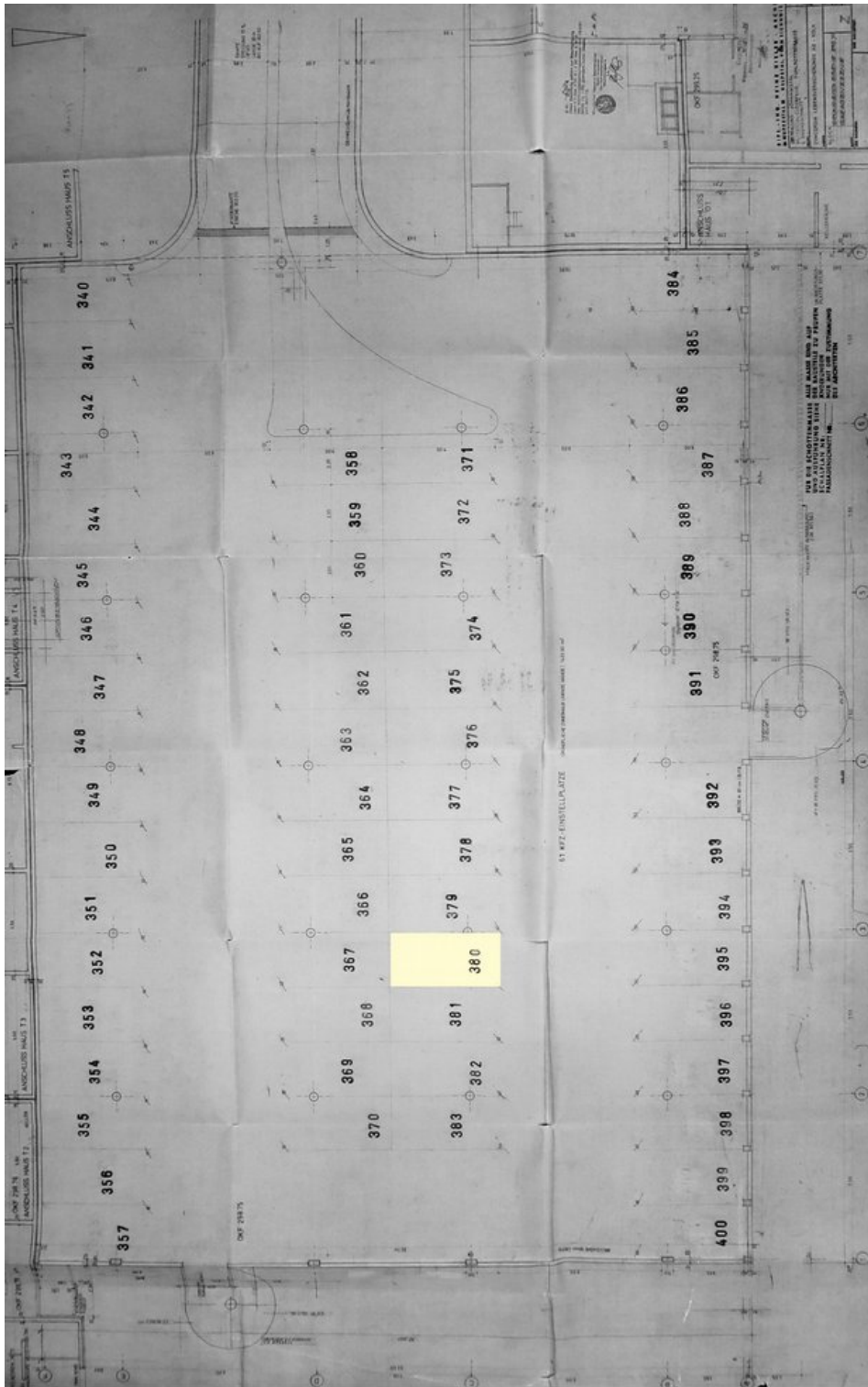
## 9. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

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

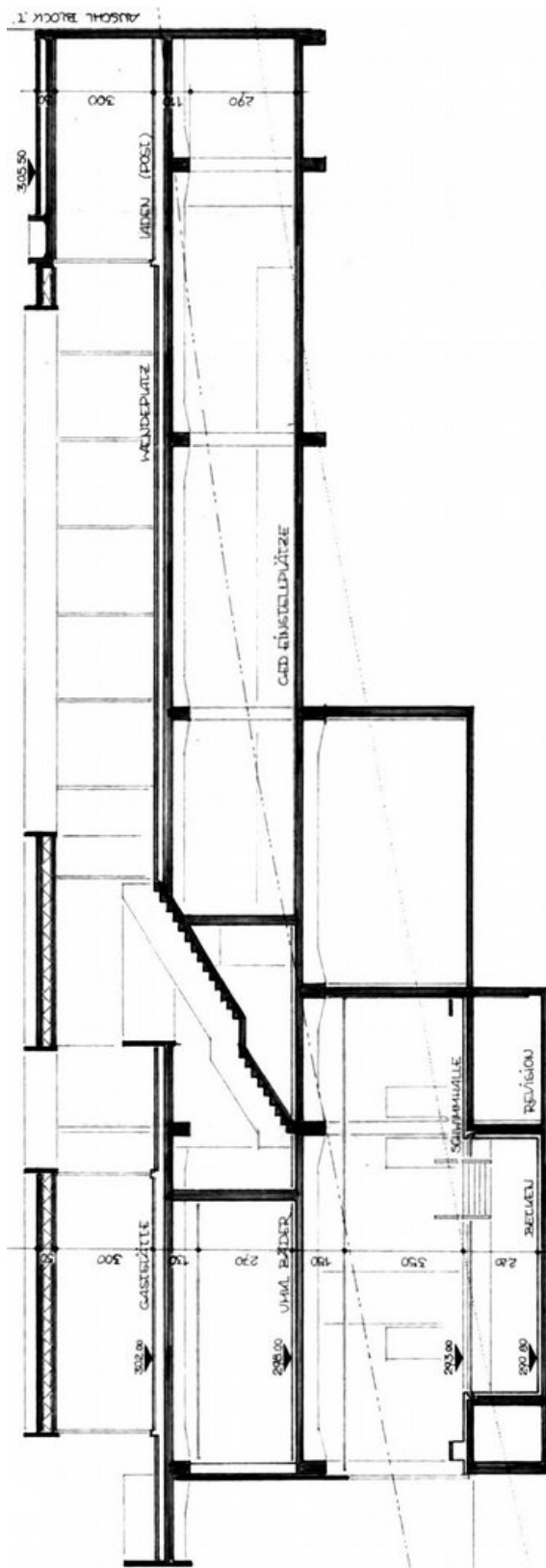
## Anlage 2 – Bauzeichnungen

### Grundriss Tiefgarage



Zeichnung ohne Maßstab

## Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

### **Anlage 3 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

#### **Anlage 4 – Auszüge aus der Teilungserklärung**

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

**Anlage 5 – Fotodokumentation**

Gebäudeparkdeck mit Gemeinschaftsschwimmbad im Erdgeschoss,  
Parkdeck im 1. Obergeschoss und Ladenzentrum im 2. Obergeschoss



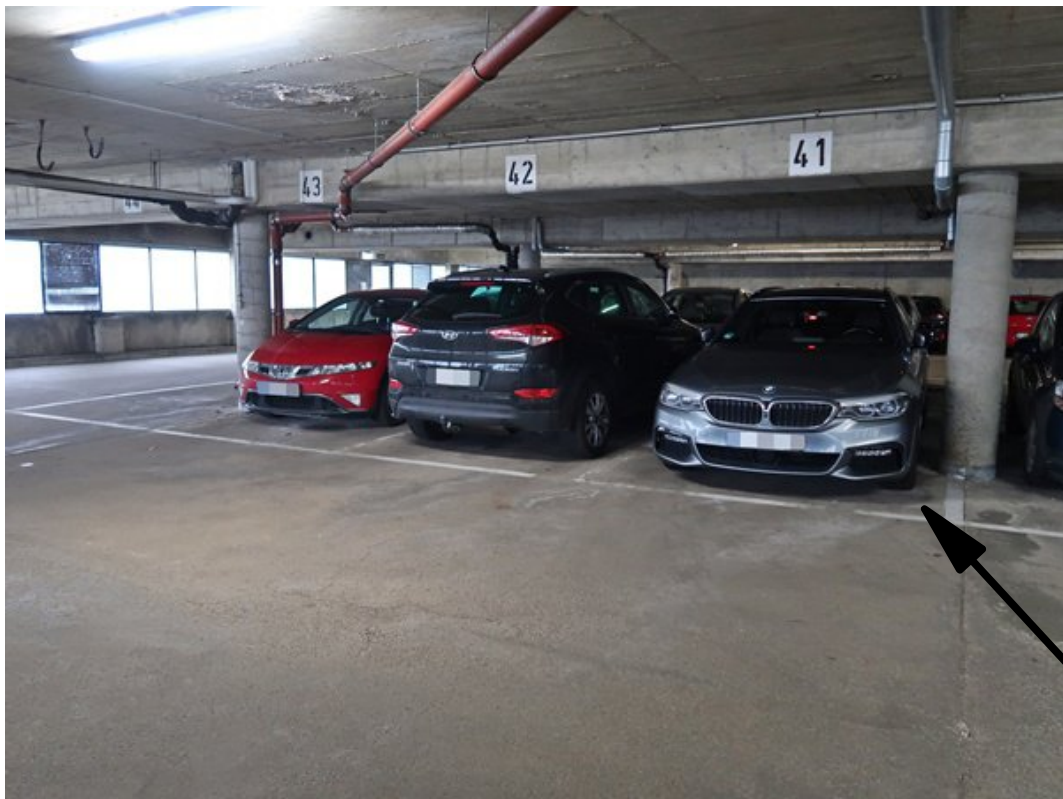
Zufahrt Parkdeck von der Straße Im Johannistal



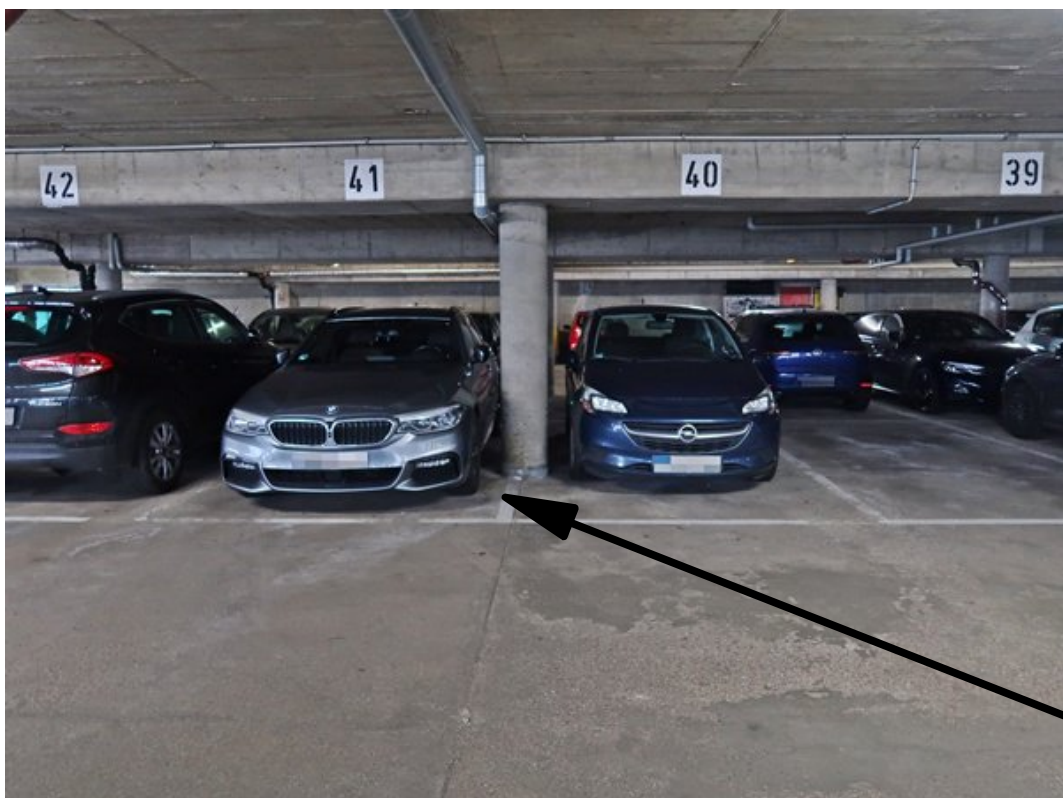
Teilansicht Parkdeck



Teilansicht Parkdeck



Teilansicht Parkdeck mit zu bewertendem Stellplatz



Teilansicht Parkdeck mit zu bewertendem Stellplatz



Teilansicht Decke Parkdeck,  
ehemaliger Wasserschaden



Ausfahrt Parkdeck



Seitenansicht, im 1. Obergeschoss das Parkdeck



Zugang Parkdeck über Wendeltreppe



Weiterer Zugang Parkdeck über Wendeltreppe