



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 596/100.000 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 im Haus Im Johannistal 45 Block (T) gelege-  
nen Gewerbeeinheit, jetzt zwei Wohnungen, im 1. Obergeschoss, mit einem Kellerraum  
im Kellergeschoss und einem Kellerraum im Untergeschoss des Hauses Nr. 43,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 325/326 bezeichnet



|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| <b>Geschäftsnummer:</b>      | 400 K 142/24    |
| <b>Art der Liegenschaft:</b> | 2 Wohnungen     |
| <b>Verkehrswert:</b>         | 299.000,00 Euro |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Aufgabenstellung .....                                         | 3  |
| 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....           | 4  |
| 3. Grundlagen des Gutachtens .....                                | 5  |
| 4. Grundstücksbeschreibung .....                                  | 6  |
| 4.1. Lage und Einbindung .....                                    | 6  |
| 4.2. Eigenschaften .....                                          | 8  |
| 4.3. Erschließungszustand .....                                   | 10 |
| 4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....                               | 11 |
| 5. Gebäudebeschreibung .....                                      | 15 |
| 5.1. Ausführung und Ausstattung .....                             | 15 |
| 5.2. Ausbau und Ausstattung .....                                 | 17 |
| 5.3. Baulicher Erhaltungszustand .....                            | 19 |
| 6. Verkehrswertermittlung .....                                   | 20 |
| 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....                  | 20 |
| 6.2. Bodenwertermittlung .....                                    | 21 |
| 6.3. Vergleichswertermittlung .....                               | 22 |
| 6.4. Ertragswertermittlung .....                                  | 24 |
| 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....        | 27 |
| 7. Verkehrswert .....                                             | 29 |
| 8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs ..... | 31 |
| 9. Anlagen .....                                                  | 33 |
| Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....                             | 33 |
| Anlage 2 – Massenberechnung .....                                 | 34 |
| Anlage 3 – Bauzeichnungen .....                                   | 36 |
| Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....              | 38 |
| Anlage 5 – Auszüge aus den Teilungserklärungen .....              | 39 |
| Anlage 6 – Fotodokumentation .....                                | 40 |

## 1. Aufgabenstellung

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

Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27465,

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 im Haus Im Johannistal 45 Block (T) gelegenen Gewerbeinheit, jetzt zwei Wohnungen, im 1. Obergeschoss, mit einem Kellerraum im Kellergeschoss und einem Kellerraum im Untergeschoss des Hauses Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 325/326 bezeichnet,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.01.2026, festgelegt.



### 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 Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27465  
Abdruck vom 29.09.2025

Teilungserklärung und Ergänzung zur Teilungserklärung vom  
29.11.1984

Auskünfte des Wohnungseigentumsverwalters

Ortsbesichtigung: 20.01.2026

**Hinweis:** Zur Ortsbesichtigung war lediglich die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts zugänglich, hier jedoch nicht der Schlafrum, Fotos durften von den Innenräumen nicht gefertigt werden.  
Die Wohnung im 1. Obergeschoss links konnte nicht besichtigt werden.  
Die zugehörigen Abstellräume im Kellergeschoss waren ebenfalls nicht zugänglich, besichtigt werden konnten lediglich die Räume des Gemeinschaftseigentums.

## 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 zu bewertenden Wohnungen liegen innerhalb der Wohnsiedlung „Im Johannistal“. Die Umgebung ist geprägt von mehrgeschossigen Wohngebäuden.</p> <p>Ein Kindergarten ist fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule ist ca. 2,0 km, Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,0 km entfernt.</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:         | Die Straßen Im Johannistal, Graf-Adolf-Straße und Jägerhofstraße sind vollständig ausgebaut. Die Fuhlrottstraße ist insgesamt noch nicht programmgemäß hergestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 Baugesetzbuch ist nicht mehr zu zahlen.</p> <p>Die öffentliche Straße Fuhlrottstraße ist in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt, gemäß Baugesetzbuch 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:  | Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme als Contracting der Wuppertaler Stadtwerke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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  
Wohnungsgrundbuch von Elberfeld Blatt 27465

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 m<sup>2</sup>.

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. In dem Teilungsplan sind die beiden Teileigentumseinheiten Nr. 325 und Nr. 326 jeweils als Wohnung dargestellt, in der Bescheinigung zur Abgeschlossenheit sind die beiden Teileigentumseinheiten als Nichtwohnräume bezeichnet, im Grundbuch als Gewerbeeinheit (Praxis). Die Angaben zur Nutzung sind damit widersprüchlich. Welche Nutzung ursprünglich genehmigt wurde ist nicht bekannt, da, gemäß den vorangegangenen Ausführungen, Unterlagen zur Errichtung des Gebäudes im Archiv des Bauordnungsamtes nicht vorliegen.</p> <p>Der Teilungsplan enthält Hinweise darauf, dass ursprünglich die derzeit tatsächlich vorhandene Nutzung, zwei Wohnungen, bauordnungsrechtlich genehmigt wurde.</p> |
| Teilungserklärung:                 | <p>Nachfolgend werden lediglich Auszüge aus der Teilungserklärung wiedergegeben:</p> <p>Gemäß Teilungserklärung vom 29.11.1984 sind zum Sondereigentum zugehörig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,</li><li>• die nicht tragenden Zwischenwände,</li><li>• Wandputz und Wandverkleidung,</li><li>• Innentüren,</li><li>• Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, z. B. Wasch- und Badeeinrichtungen, Rollläden, Heizungskörper, Wasserver- bzw. Entsorgungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an.</li></ul> <p>Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich der Gebäude dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters am Haus oder auf dem Grundstück angebracht werden.</p>                                                                               |

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Grundstücks und der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude obliegen der Gemeinschaft der Eigentümer, sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.

Balkone, Loggien und Abschlusstüren sind, auch sofern sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich bzw. -verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster, Balkontüren und Rollläden hat jeder Eigentümer für die an seinem Wohnungs-/Teileigentum befindlichen Fenster, Balkontüren und Rollläden selbst zu tragen.

Durch eine Instandsetzung darf der äußere Charakter der Fenster, Balkontüren und Rollläden nur in so weit geändert werden, als statt einer Einfachverglasung eine Doppelverglasung in weißen Kunststoffrahmen eingebaut wird.

Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, sowie alle Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sind von den Eigentümern im Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Wohnanlage „Im Johannistal“ besteht aus eindeutig voneinander abgegrenzten Hausteilen, nämlich

- Jägerhofstraße 114, 114 a, Im Johannistal 1, 3, Im Johannistal 23, 25, Im Johannistal 9, 11, 13 und 15, Im Johannistal 47, 49, Im Johannistal 37, 39, 41, 43 und 45, Im Johannistal 43 b, Im Johannistal 27, Im Johannistal 29, Im Johannistal 43 a, Im Johannistal 41 a, Im Johannistal 45,
- dem Hausteil im Untergeschoss, Sauna und Massage, Tiefgarage Im Johannistal, Zentrum  
weitere 5 Tiefgaragen im Johannistal und Fuhlrottstraße.

Die vorgenannten 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.

Diese 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.

In der Eigentümerversammlung hat ein Eigentümer mit mehreren Wohnungs-/Teileigentumsrechten grundsätzlich so viele Stimmen, wie er Eigentumsrechte besitzt. Wohnungseigentumseinheiten gewähren jeweils nur eine Stimme, soweit ausschließlich über Wohnungsangelegenheiten abgestimmt wird, Gewerbe-Teileigentumseinheiten gewähren jeweils nur eine Stimme, soweit ausschließlich über Gewerbe-Teileigentumseinheiten abgestimmt wird.

Mit Rücksicht darauf, dass die Wohnanlage „Im Johannistal“ aus voneinander abgegrenzten Bauteilen besteht, sollen Beschlüsse über Maßnahmen, die nur einen Hausteil betreffen, diejenigen Wohnungs-/Teileigentümer allein fassen, deren Sondereigentum in dem betreffenden Bauteil gelegen ist, sofern nicht Interessen der gesamten Eigentümergemeinschaft berührt werden.

Zum Sondereigentum zugehörig ist ein Hallenbad zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Wohnungs- und Teileigentümer.

## 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 2 Wohnungen in einem Wohn- und Geschäftshaus als Bestandteil einer größeren Wohnungseigentumsanlage mit gemäß Teilungserklärung insgesamt 330 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 197 Garagen. In dem Mehrfamilienhaus Im Johannistal 45 sind insgesamt 10 Wohnungen und 2 gewerblich genutzte Einheiten vorhanden.

|                   |                                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes: | 5- bis 6-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus<br>Flachdach<br>Unterkellert |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|

|                                         |                                                                |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten: | 10 Wohnungen<br>2 gewerblich genutzte Einheiten im Erdgeschoss |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| Baujahr: | Gemäß Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes<br>ca. 1970 |
|----------|-------------------------------------------------------------|

Rohbau:

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| Außenwände: | Massiv, Fassadenbekleidung mit Waschbetonplatten |
|-------------|--------------------------------------------------|

|             |                                                |
|-------------|------------------------------------------------|
| Innenwände: | Teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände |
|-------------|------------------------------------------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
|-----------------|------------|

Dach:

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Tragwerk des Daches: | Nicht bekannt |
|----------------------|---------------|

|           |           |
|-----------|-----------|
| Dachform: | Flachdach |
|-----------|-----------|

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Dacheindeckung: | Schweißbahn |
|-----------------|-------------|

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Dachentwässerung: | Kunststoffrohr, innenliegend |
|-------------------|------------------------------|

## Ausbau:

|              |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppenhaus: | Treppenlauf massiv, Belag aus Betonwerkstein                                                                                                                                                                     |
| Böden:       | Betonwerksteinplatten                                                                                                                                                                                            |
| Wände:       | Verputz und Anstrich                                                                                                                                                                                             |
| Decken:      | Verputz und Anstrich                                                                                                                                                                                             |
| Türen:       | Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion, 2-flügeliges, feststehendes Seitenteil, großflächige Glasfüllungen<br>Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen |
| Fenster:     | Holzrahmenkonstruktion mit Ornamentverglasung                                                                                                                                                                    |

## Kellergeschoss:

|         |                                                                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Böden:  | Waschraum mit Steinzeugfliesen, ansonsten Zementestrich                                                  |
| Wände:  | Unbekleidet                                                                                              |
| Decken: | Unbekleidet                                                                                              |
| Türen:  | Zugangstüren als Stahltüren, zu den Abstellräumen der Wohnungen als einfache Holzwerkstoffkonstruktionen |

|          |                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung: | Über Fernwärme<br>Soweit zur Ortsbesichtigung feststellbar Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengenzählern |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Besondere Ausstattungsmerkmale: | Personenaufzug mit 7 Haltepunkten |
|---------------------------------|-----------------------------------|



## 5.2. Ausbau und Ausstattung

Bewertungsobjekt sind zwei abgeschlossene Wohnungen im 1. Obergeschoss links und rechts des Wohn- und Geschäftshauses Im Johannistal 45.

Zum Ortstermin war lediglich die Wohnung rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 326 bezeichnet, zugänglich, eine Innenbesichtigung des Schlafraums der Wohnung war jedoch nicht möglich.

### 1. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 325

Wie bereits mehrfach ausgeführt war die Wohnung links, Wohnung Nr. 325, zum Ortstermin nicht zugänglich.

Zur Gutachtenerstellung war nicht bekannt, ob die Grundrissgestaltung gegenüber der Darstellung im Teilungsplan, vgl. Anlage 3, geändert wurde.

Grundrissgestaltung: Gemäß Teilungsplan:  
Diele mit offenem Esszimmer, Küche, 3 Schlafräume, Wohnraum, Bad, WC-Raum, Abstellraum, Loggia

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

|                       |                     |              |
|-----------------------|---------------------|--------------|
| Diele:                | 11,0 m <sup>2</sup> | innenliegend |
| Bad:                  | 4,0 m <sup>2</sup>  | innenliegend |
| WC-Raum:              | 1,0 m <sup>2</sup>  | innenliegend |
| Küche:                | 5,0 m <sup>2</sup>  | Süden        |
| Esszimmer:            | 11,5 m <sup>2</sup> | Norden       |
| Wohnen:               | 19,0 m <sup>2</sup> | Norden       |
| Schlafen:             | 13,5 m <sup>2</sup> | Norden       |
| Kind 1:               | 8,0 m <sup>2</sup>  | Norden       |
| Kind 2:               | 10,0 m <sup>2</sup> | Süden        |
| Abstellraum:          | 1,0 m <sup>2</sup>  | innenliegend |
| Loggia (Grundfläche): | 5,5 m <sup>2</sup>  | Norden       |

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 86 m<sup>2</sup>.

Über die Ausstattung der Wohnung war zum Ortstermin ebenfalls nichts bekannt.  
Für die folgende Wertermittlung wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

**1. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 326**

Grundrissgestaltung: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Schlafraum, Loggia

Ausrichtung und Größe der zur Wohnung zugehörigen Räume:

|                       |                     |              |
|-----------------------|---------------------|--------------|
| Diele:                | 5,0 m <sup>2</sup>  | innenliegend |
| Bad:                  | 6,5 m <sup>2</sup>  | Osten        |
| Küche:                | 9,5 m <sup>2</sup>  | Süden        |
| Wohn-/Esszimmer:      | 32,0 m <sup>2</sup> | Norden       |
| Schlafraum:           | 13,5 m <sup>2</sup> | Norden       |
| Abstellraum:          | 1,5 m <sup>2</sup>  | innenliegend |
| Loggia (Grundfläche): | 5,0 m <sup>2</sup>  | Norden       |

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 71 m<sup>2</sup>.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung

Böden: Bad mit Fliesenbelag, großformatig, übrige Räume Fertigparkett  
Schlafraum nicht bekannt

Wände: Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche  
raumhoch mit Wandfliesenbelag, großformatig, übrige Wand-  
flächen verputzt und gestrichen  
Schlafraum nicht bekannt

Decken: Verputzt und gestrichen, im Bad mit Einbauleuchten  
Schlafraum nicht bekannt

Türen: Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen

Installationen:

Elektro: Einfache Ausstattung

Sanitär: Bad mit Einbauduschtasse, Hänge-WC mit Unterputzspülkas-  
ten, Waschtisch

Heizung: Über Blockheizkraftwerk – Wärmecontracting  
Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemengen-  
zählern

### 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.

Die Ausstattung der besichtigten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts ist insgesamt zeitgemäß, es wurden bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt:

- Änderung des Grundrisses;
- Erneuerung der Ausstattung Bad;
- Erneuerung der Bodenbeläge;
- Erneuerung der Fenster ca. 2019;
- Erneuerung der Innentüren.

Über den baulichen Erhaltungszustand der Wohnung im 1. Obergeschoss links war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Das Gemeinschaftseigentum des Mehrfamilienhauses Im Johannistal 45 war, soweit zugänglich, in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr, Baumängel bzw. Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

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

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

### Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Als zusätzliches Verfahren wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

## 6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwert

Das Mehrfamilienhaus Jägerhofstraße 114a liegt in einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von ausgewiesen ist.

**280,00 €/m²**

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 Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt mit den Miteigentumsanteilen übereinstimmt. Für die folgende Berechnung des Bodenwertanteils wird vorausgesetzt, dass die Übereinstimmung der Miteigentumsanteile mit den Wohn- und Nutzflächen besteht.

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

|                           |                |                               |
|---------------------------|----------------|-------------------------------|
| Bodenwert gesamt          | 7.788.000,00 € |                               |
| Miteigentumsanteil        | 596 / 100.000  |                               |
| <b>Bodenwert anteilig</b> | 46.416,48 €    | rd. <b><u>46.000,00 €</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 erhaltene Auskunft enthält ausschließlich Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus der Wohnungseigentumsanlage, in der auch das Bewertungsobjekt liegt. Die Auskunft enthält das Kaufdatum, die Höhe des Kaufpreises, die Miteigentumsanteile und die Nummer des Aufteilungsplans. Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt auf der Grundlage der angegebenen Miteigentumsanteile. Zur Berücksichtigung des Vermietungszustands wurden ausschließlich Kauffälle mit dem Zusatz „vermietet“ zur Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen.

Diese Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss wie folgt mitgeteilt:

| Lfd. Nr. | Kaufdatum | Kaufpreis    | ME     |         | m²  | Lage  | Besonderheiten | €/MEA  | Abweichung Mittelwert |
|----------|-----------|--------------|--------|---------|-----|-------|----------------|--------|-----------------------|
|          |           |              | Zähler | Nenner  |     |       |                |        |                       |
| 1        | 2022      | 125.000,00 € | 293    | 100.000 | 79  | UG    | Balkon         | 426,62 | -5                    |
| 2        | 2022      | 165.000,00 € | 313    | 100.000 | 83  | EG    | Balkon         | 527,16 | 17                    |
| 3        | 2022      | 119.000,00 € | 284    | 100.000 | 75  | 4. OG | Balkon         | 419,01 | -7                    |
| 4        | 2022      | 60.000,00 €  | 174    | 100.000 | 48  | 6. OG | Balkon         | 344,83 | -23                   |
| 5        | 2023      | 64.000,00 €  | 164    | 100.000 | 44  | 2. UG | Balkon         | 390,24 | -13                   |
| 6        | 2024      | 69.000,00 €  | 164    | 100.000 | ./. | 4. OG |                | 420,73 | -6                    |
| 7        | 2024      | 70.000,00 €  | 165    | 100.000 | 44  | 7. OG |                | 424,24 | -6                    |
| 8        | 2024      | 95.000,00 €  | 174    | 100.000 | ./. | 7. OG |                | 545,98 | 21                    |
| 9        | 2025      | 95.000,00 €  | 174    | 100.000 | ./. | 7. OG |                | 545,98 | 21                    |
|          |           |              |        |         |     |       |                | 449,42 |                       |

Die Abweichungen vom durchschnittlichen Kaufpreis der mitgeteilten Kauffälle betragen zwischen -23 % und +21 %.

Eine Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises vom Kaufdatum, von den Miteigentumsanteilen, also der Wohnungsgröße, oder der Geschosslage kann aus den vorliegenden Kaufpreisen nicht abgeleitet werden.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wird deshalb der Mittelwert der vorgenannten Auswertung mit rd. 449,00 €/Miteigentumsanteil angenommen.

Wie bereits ausgeführt wurden in der Wohnung 1. Obergeschoss rechts, Nr. 326, umfangreiche Modernisierungen und Umbauten durchgeführt. Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß. Zur Berücksichtigung wird deshalb ein Zuschlag in Höhe von 250,00 €/m² Wohnfläche, rd. 18.000,00 €, vorgenommen.

**Ermittlung des Vergleichswertes**

Miteigentumsanteile 596 / 100.000 MEA

Durchschnittlicher Kaufpreis 449,00 € / MEA 267.604,00 €

Zuschlag Modernisierungszustand 18.000,00 €

**Vorläufiger Vergleichswert** 285.604,00 € rd. **286.000,00 €**

#### 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.

Beide Wohnungen waren zum Stichtag der Wertermittlung vermietet, die Mietverträge lagen zur Gutachtenerstellung vor. Demnach besteht das Mietverhältnis für die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Nr. 326 des Teilungsplans, seit dem 01.02.2023. Die monatliche Nettokaltmiete ist vereinbart auf 750,00 €, das entspricht rd. 10,56 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die tatsächlich vereinbarte Miete wird auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels überprüft. Dieser Mietspiegel für die Stadt Wuppertal, gültig seit 01.04.2024, differenziert nach Baujahresgruppen, Wohnungsgröße sowie besonderen Ausstattungsmerkmalen.

Das Wohn- und Geschäftshaus Im Johannistal 45 wurde ursprünglich ca. 1970 errichtet, es erfolgt deshalb eine entsprechende Einordnung innerhalb des Baualtersbereichs. Bei einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> ist dafür ein Mittelwert von 6,49 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Spanne von 5,60 €/m<sup>2</sup> bis 7,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands und des großzügigen Grundrisszuschnitts nach Umbau erfolgt eine Einordnung im oberen Bereich der ausgewiesenen Spanne.

Für besondere Merkmale sind Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen:

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Wohnung über Aufzug erreichbar | + 0,29 €/m <sup>2</sup> |
| Hochwertiger Bodenbelag        | + 0,42 €/m <sup>2</sup> |
| Badmodernisierung              | + 0,10 €/m <sup>2</sup> |



Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete wie folgt ermittelt:

Mietwertermittlung gemäß Mietspiegel

|                                               |                                                      |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Mietwert gem. Mietspiegeltabelle – Mittelwert | 7,25 €/m <sup>2</sup>                                |
| Wohnung über Aufzug erreichbar                | 0,29 €/m <sup>2</sup>                                |
| Hochwertiger Bodenbelag                       | 0,42 €/m <sup>2</sup>                                |
| Badmodernisierung                             | 0,10 €/m <sup>2</sup>                                |
|                                               | <u>8,06 €/m<sup>2</sup></u>                          |
| Miete monatlich                               | 71 m <sup>2</sup> x 8,06 €/m <sup>2</sup> = 572,26 € |

Die tatsächlich vereinbarte Miete liegt damit über der marktüblichen Miete. Für die folgende Ertragswertermittlung wird die marktübliche Miete mit 8,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als langfristig erzielbar angenommen.

Für die Wohnung Nr. 325 mit Lage im 1. Obergeschoss links lag der Mietvertrag ebenfalls vor. Demnach besteht das Mietverhältnis seit dem 01.06.2023. Gemäß Mietvertrag besteht die Wohnung aus 3,5 Zimmern und 1 Flur/Diele, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Abstellraum sowie 1 Balkon. Der Mietvertrag gilt für eine unmöblierte Wohnung. Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt 1.000,00 € monatlich, das entspricht bei einer Wohnfläche von 86 m<sup>2</sup> rd. 11,60 €/m<sup>2</sup>. Auch hier wird die marktüblich erzielbare Miete gemäß Mietspiegel mit 8,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Instandhaltungskosten werden gemäß den vorangegangenen Ausführungen mit 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß WertR mit 2 % des Jahresrohertrages angenommen.

Restnutzungsdauer

Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen wurde das Wohn- und Geschäftshaus Im Johannistal 45 ca. 1970 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. mit 40 Jahren angenommen.

Liegenschaftszinssatz

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

Der Auswertung lagen 99 Kauffälle zugrunde.

Die durchschnittliche Miete lag bei 7,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 39 Jahren und die durchschnittliche Wohnfläche bei 67 m<sup>2</sup>.

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

Die beiden Wohnungen liegen im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 10 Wohnungen und 2 gewerblich genutzten Einheiten.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei dem hier ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 280,00 €/m<sup>2</sup> um eine mittlere Wohnlage.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen.

Die zur Ortsbesichtigung zugängliche Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 326, wurde umfangreich modernisiert, sie ist insgesamt in einem zeitgemäßen Zustand.

Über den Zustand der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 325, war zur Gutachtenerstellung nichts bekannt.

Beide Wohnungen verfügen über eine Loggia und sind jeweils über einen Personenaufzug erreichbar, dessen Haltepunkt sich jedoch jeweils im Zwischengeschoss befindet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf 3,0 %.

### Ermittlung des Ertragswertes

|                                                           |                    |                   |   |                        |                 |                                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---|------------------------|-----------------|--------------------------------|
| Rohertrag                                                 | Wohnung Nr. 325    | 86 m <sup>2</sup> | x | 8,05 €/m <sup>2</sup>  | 692,30 €        |                                |
|                                                           | Wohnung Nr. 326    | 71 m <sup>2</sup> | x | 8,05 €/m <sup>2</sup>  | <u>571,55 €</u> |                                |
|                                                           |                    |                   |   |                        | 1.263,85 €      |                                |
|                                                           |                    |                   |   | gesamt per anno        |                 | 15.166,20 €                    |
| Verwaltungskosten                                         | 2                  |                   | x | 420,00 €               | 840,00 €        |                                |
| Instandhaltungskosten                                     | 157 m <sup>2</sup> |                   | x | 13,80 €/m <sup>2</sup> | 2.166,60 €      |                                |
| Mietausfallwagnis                                         | 2% des Rohertrages |                   |   |                        | <u>303,32 €</u> | -3.309,92 €                    |
| Reinertrag                                                |                    |                   |   |                        |                 | 11.856,28 €                    |
| Verzinsung des Bodenwertes                                |                    |                   |   | 46.000,00 €            |                 |                                |
| Liegenschaftszinssatz                                     |                    |                   |   | 3,0%                   |                 | <u>-1.380,00 €</u>             |
| Ertrag der baulichen Anlagen                              |                    |                   |   |                        |                 | 10.476,28 €                    |
| Barwertfaktor bei Liegenschaftszinssatz und RND 40 Jahren |                    |                   |   | 3,0%                   |                 |                                |
|                                                           |                    |                   |   | 23,115                 |                 |                                |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                         |                    |                   |   |                        |                 | 242.159,12 €                   |
| zzgl. Bodenwert                                           |                    |                   |   |                        |                 | <u>46.000,00 €</u>             |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                            |                    |                   |   |                        | 288.159,12 €    | rd. <u><b>288.000,00 €</b></u> |

## 6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Wie bereits mehrfach ausgeführt war eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 325 zum Ortstermin nicht möglich, zur Gutachtenerstellung lagen keine Informationen über den baulichen Erhaltungs- und sonstigen Zustand vor. Es besteht deshalb ein Risiko für mögliche Baumängel bzw. Bauschäden oder Instandsetzungsbedarf. Zur Berücksichtigung erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von **2.000,00 €**, das entspricht rd. 25,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Auskünfte der WEG-Verwaltung

Zur Gutachtenerstellung lag die Jahresabrechnung der Wohnungseigentumsverwaltung vor. Demnach betrugen die Betriebskosten für die Wohnung Nr. 325, 1. Obergeschoss links, in 2024 insgesamt rd. 4.720,00 €, das entspricht einer monatlichen Zahlung von rd. 395,00 €, darin enthalten sind die Beiträge zur Erhaltungsrücklage und die Heizkosten. Für die Wohnung Nr. 326 betrugen die jährlichen Betriebskosten rd. 4.250,00 €, ebenfalls einschließlich der Beiträge zur Erhaltungsrücklage und der Heizkosten, das entspricht einer monatlichen Zahlung von rd. 355,00 €.

Abrechnungsunterlagen für das Jahr 2025 lagen dem WEG-Verwalter noch nicht vor.

Laut Angabe des WEG-Verwalters betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 für den gesamten Block „T“ rd. 133.000,00 €.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.10.2025 hat die Wohnungseigentümergeinschaft die Verlegung der Glasfaserkabel in Metall-Aufputz-Kabelkanälen durch die Treppenhäuser beschlossen. Die Kosten für die Verlegung innerhalb der Wohnungen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu übernehmen.

Gemäß eines TÜV-Prüfberichts wurden geringfügige Mängel festgestellt, ein Angebot über die Mängelbeseitigung in Höhe von rd. 50.000,00 € liegt bereits vor, die Finanzierung der Kosten soll aus der Rücklage erfolgen.

### Anteilige Erschließungskosten

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 **100,00 €** vorgenommen.

### Baulast

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.

**Mehrertrag**

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.4. ist für die Wohnung Nr. 325 im 1. Obergeschoss links eine Miete in Höhe von 1.000,00 € monatlich als Nettokaltmiete vereinbart. Die marktübliche Miete, wie sie für die Wertermittlung angenommen wurde, beträgt 692,30 €. Der tatsächlich erzielte Mehrertrag ist bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Es wird ein Zeitraum von weiteren 3 Jahren für die Erzielung dieses Mehrertrages angenommen:

|                                                           |                 |                               |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete<br>Wohnung Nr. 325 | 1.000,00 €      |                               |
| Miete gemäß Mietspiegel                                   | <u>692,30 €</u> |                               |
| Differenz monatlich                                       | 307,70 €        |                               |
| per anno                                                  | 3.692,40 €      |                               |
| Liegenschaftszinssatz 3,0 %                               |                 | 2,829                         |
| Zeitraum: 3 Jahre                                         |                 |                               |
| <b>Mehrertrag</b>                                         | 10.445,80 €     | rd. <u><b>10.000,00 €</b></u> |

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.4. ist für die Wohnung Nr. 326 im 1. Obergeschoss rechts eine Miete in Höhe von 750,00 € monatlich als Nettokaltmiete vereinbart. Die marktübliche Miete, wie sie für die Wertermittlung angenommen wurde, beträgt 571,55 €. Der tatsächlich erzielte Mehrertrag ist bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Es wird ein Zeitraum von weiteren 3 Jahren für die Erzielung dieses Mehrertrages angenommen:

|                                                           |                 |                              |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete<br>Wohnung Nr. 326 | 750,00 €        |                              |
| Miete gemäß Mietspiegel                                   | <u>571,55 €</u> |                              |
| Differenz monatlich                                       | 178,45 €        |                              |
| per anno                                                  | 2.141,40 €      |                              |
| Liegenschaftszinssatz 3,0 %                               |                 | 2,289                        |
| Zeitraum: 3 Jahre                                         |                 |                              |
| <b>Mehrertrag</b>                                         | 4.901,66 €      | rd. <u><b>5.000,00 €</b></u> |

## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

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

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

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit rd. 286.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 288.000,00 € ermittelt.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes stand eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung, die ausschließlich Kaufpreise aus der Wohnungseigentumsanlage des Bewertungsobjekts enthält und die damit den unmittelbaren Vergleichswert darstellt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stand der aktuelle Mietspiegel für die Stadt Wuppertal zur Verfügung, außerdem vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal abgeleitete Liegenschaftszinssätze.

Unter Berücksichtigung der verfügbaren Marktdaten, hier Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit ausschließlich Kaufpreisen aus der Wohnungseigentumsanlage, in der auch die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes ausschließlich aus dem Vergleichswert.

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Vorläufiger Vergleichswert | 286.000,00 € |
|----------------------------|--------------|

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung Wohnung Nr. 325 | -2.000,00 € |
| Anteilige Erschließungskosten                             | -100,00 €   |
| Mehrertrag Wohnung Nr. 325                                | 10.000,00 € |
| Mehrertrag Wohnung Nr. 326                                | 5.000,00 €  |

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | 298.900,00 € rd. <b><u>299.000,00 €</u></b> |
|---------------------|---------------------------------------------|

Der ausschließlich aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert für den 596/100.000 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 27465

Gemarkung:  
Elberfeld

Flur:  
212, 213

Flurstücke:  
73, 97, 112

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Im Johannistal 45 Block (T) gelegenen Gewerbeeinheit, jetzt zwei Wohnungen, im 1. Obergeschoss, mit einem Kellerraum im Kellergeschoss und einem Kellerraum im Untergeschoss des Hauses Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 325/326 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 geschätzt auf rd.

**299.000,00 €**

**in Worten: Zweihundertneunundneunzigtausend 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

**50,00 €.**

#### 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

**50,00 €.**

#### 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

**50,00 €.**

#### 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

**50,00 €.**

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 **50,00 €.**

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 **50,00 €.**



## 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 – Massenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte anhand der vorliegenden Teilungspläne, vgl. Anlage 3.

### Berechnung der Wohnfläche

#### TE 325 – Wohnung 1. Obergeschoss links

|                                 |          |   |              |   |                                          |
|---------------------------------|----------|---|--------------|---|------------------------------------------|
| Diele                           | 4,50 m   | x | 2,42 m       | = | 10,89 m <sup>2</sup>                     |
| Bad                             | 2,25 m   | x | 1,72 m       | = | 3,87 m <sup>2</sup>                      |
| WC                              | 0,95 m   | x | 1,29 m       | = | 1,23 m <sup>2</sup>                      |
| Küche                           | 2,05 m   | x | 2,40 m       | = | 4,92 m <sup>2</sup>                      |
| Essen                           | 3,37 m   | x | 2,40 m       | = | 8,09 m <sup>2</sup>                      |
|                                 | + 2,14 m | x | 1,88 m       | = | 4,02 m <sup>2</sup>                      |
|                                 | - 1,00 m | x | 0,36 m       | = | <u>0,36 m<sup>2</sup></u>                |
|                                 |          |   |              | = | 11,75 m <sup>2</sup>                     |
| Wohnen                          | 3,50 m   | x | 5,40 m       | = | 18,90 m <sup>2</sup>                     |
| Schlafen                        | 3,40 m   | x | 3,92 m       | = | 13,33 m <sup>2</sup>                     |
| Kind 1                          | 2,02 m   | x | 3,92 m       | = | 7,92 m <sup>2</sup>                      |
| Kind 2                          | 2,50 m   | x | 3,92 m       | = | 9,80 m <sup>2</sup>                      |
| Abst                            | 0,92 m   | x | 1,10 m       | = | 1,01 m <sup>2</sup>                      |
| Loggia                          | 3,16 m   | x | 1,70 m x 0,5 | = | <u>2,69 m<sup>2</sup></u>                |
| <b>Wohnfläche TE 325 gesamt</b> |          |   |              |   | <b><u><u>86,30 m<sup>2</sup></u></u></b> |

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte anhand eines örtlichen Aufmaßes.

#### TE 326 – 1. Obergeschoss rechts

|          |          |   |        |   |                           |
|----------|----------|---|--------|---|---------------------------|
| Diele    | 1,95 m   | x | 1,40 m | = | 2,73 m <sup>2</sup>       |
|          | + 1,05 m | x | 0,20 m | = | 0,21 m <sup>2</sup>       |
|          | + 1,85 m | x | 1,07 m | = | <u>1,98 m<sup>2</sup></u> |
|          |          |   |        | = | 4,92 m <sup>2</sup>       |
| Bad      | 2,32 m   | x | 3,10 m | = | 7,19 m <sup>2</sup>       |
|          | - 1,08 m | x | 0,77 m | = | <u>0,83 m<sup>2</sup></u> |
|          |          |   |        | = | 6,36 m <sup>2</sup>       |
| Küche    | 2,95 m   | x | 3,26 m | = | <u>9,62 m<sup>2</sup></u> |
| Übertrag |          |   |        |   | 20,90 m <sup>2</sup>      |

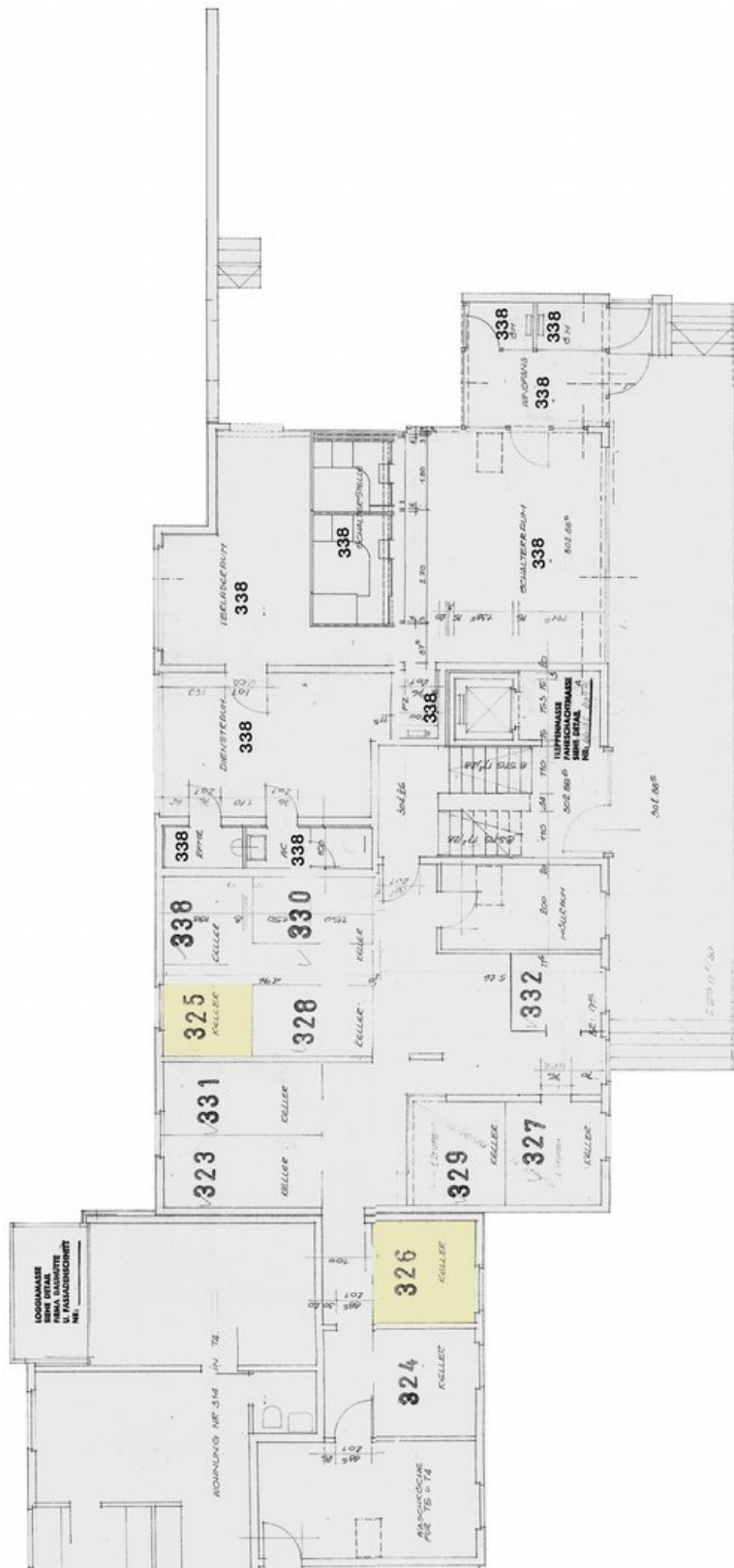
|                                 |        |   |              |          |                                          |
|---------------------------------|--------|---|--------------|----------|------------------------------------------|
|                                 |        |   |              | Übertrag | 20,90 m <sup>2</sup>                     |
| Wohnen                          | 5,32 m | x | 6,05 m       | =        | 32,19 m <sup>2</sup>                     |
| Schlafen                        | 3,50 m | x | 3,92 m       | =        | 13,72 m <sup>2</sup>                     |
| Abst                            | 1,57 m | x | 1,07 m       | =        | 1,68 m <sup>2</sup>                      |
| Loggia                          | 3,03 m | x | 1,70 m x 0,5 | =        | <u>2,58 m<sup>2</sup></u>                |
| <b>Wohnfläche TE 326 gesamt</b> |        |   |              |          | <b><u><u>71,06 m<sup>2</sup></u></u></b> |

**Zusammenstellung der Wohnflächen**

|                          |   |                                           |
|--------------------------|---|-------------------------------------------|
| TE 325                   | = | 86,30 m <sup>2</sup>                      |
| TE 326                   | = | <u>71,06 m<sup>2</sup></u>                |
| <b>Wohnfläche gesamt</b> |   | <b><u><u>157,36 m<sup>2</sup></u></u></b> |

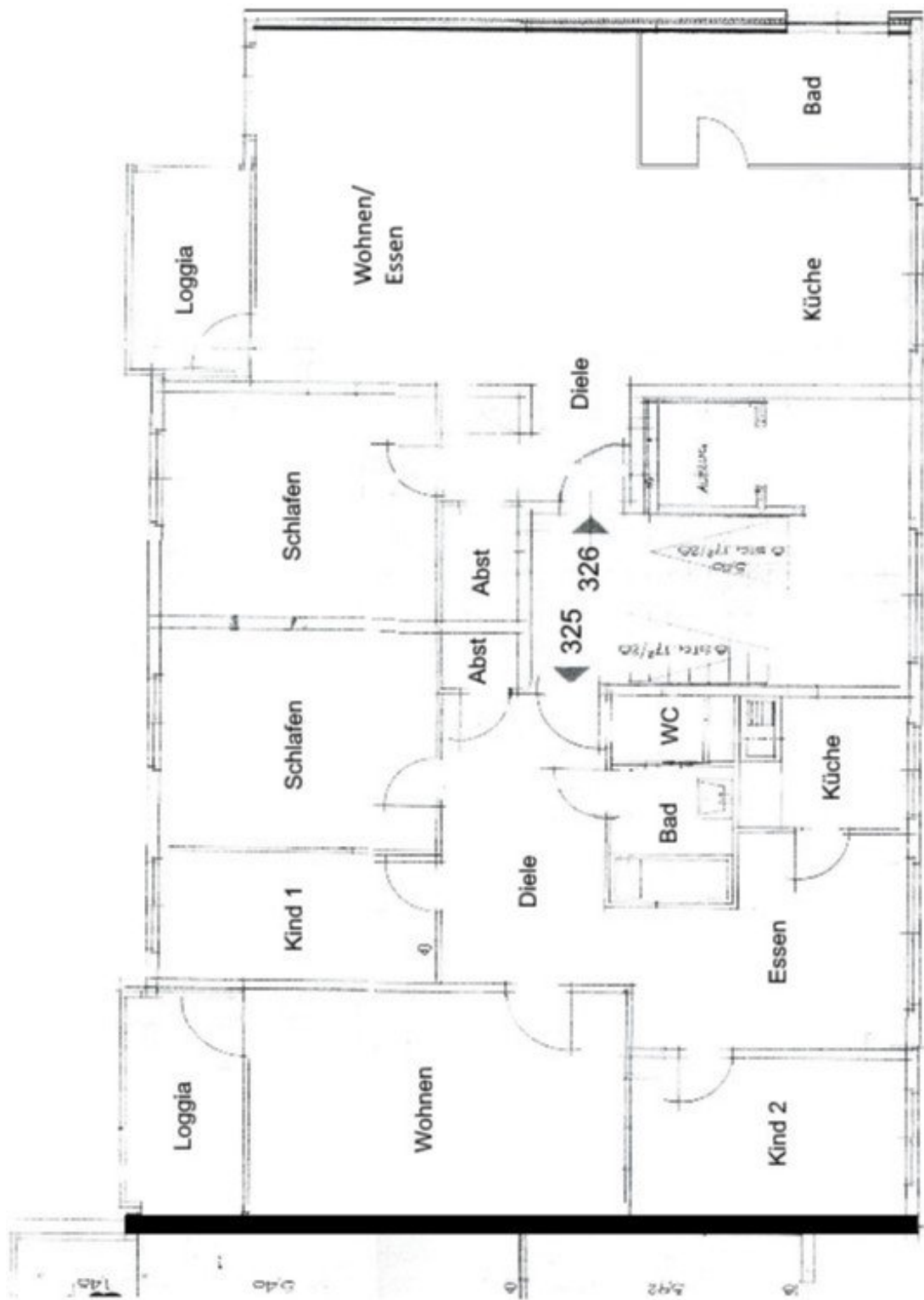
### Anlage 3 – Bauzeichnungen

#### Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

## Grundriss 1. Obergeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

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

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

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

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

## Anlage 6 – Fotodokumentation

In der besichtigten Wohnung Nr. 326 durften zum Ortstermin keine Fotos angefertigt werden.



Ansicht von der Rückseite

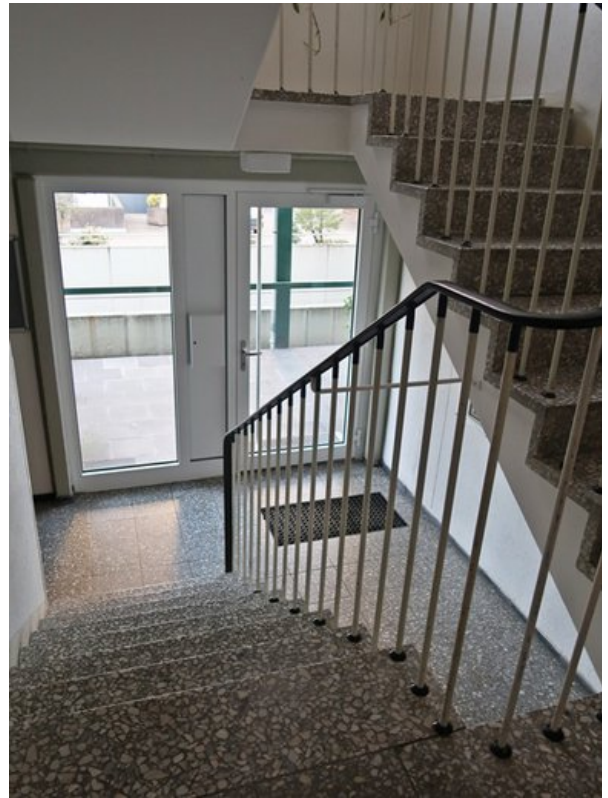


Hauseingangsbereich





Hauseingangstür



Treppenhaus mit Hauseingangstür



Kellergeschoss: Flur



Fahrradabstellraum



Flur



Waschküche



Treppenhaus



Treppenhaus