

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 15.12.2022

Az.: 2022-1467

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie ggf. keine Anlagen (Fotos, Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wuppertal einsehen.

W E R T G U T A C H T E N

über das mit einem

Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

42287 Wuppertal, Borkumer Str. 21



Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-----|---|-------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Auftraggeber und Eigentümer | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 4 |
| 2.1 | Lage..... | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 5 |
| 2.3 | Privatrechtliche Situation | 6 |
| 2.4 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation..... | 9 |
| 2.6 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 9 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 9 |
| 3 | Gebäudebeschreibung und Außenanlagen | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 9 |
| 3.2 | Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.3 | Außenanlagen | 13 |
| 3.4 | Allgemeinbeurteilung..... | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 13 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 13 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 13 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung..... | 14 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 16 |
| 4.5 | Vergleichswertverfahren/Plausibilisierung | 20 |
| 4.6 | Nießbrauchrecht | 20 |
| 5 | Verkehrswert..... | 23 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 24 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 24 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 25 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen..... | 25 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus |
| Objektadresse: | 42287 Wuppertal, Borkumer Str. 21 |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Wuppertal-Barmen, Blatt 10309, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Wuppertal-Barmen, Flur 280, Flurstück 30 (223 m ²) |

1.2 Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Wuppertal Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal |
| | Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 008/20 |
| | Auftrag vom 15.02.2022 (Eingang des Auftragsschreibens) |
| Eigentümer: | <ul style="list-style-type: none">• -Name hier nicht abgedruckt- zu ½ Anteil• -Name hier nicht abgedruckt-• -Name hier nicht abgedruckt- je zu ¼ Anteil |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren |
| Wertermittlungstichtag: | 05.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 05.12.2022 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Herr Gereon Leuz (Sachverständiger) |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und |

Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datumsangabe

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwertauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
- Grundrisspläne
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit den derzeitigen Nutzern/Eigentümern des zu bewertenden Objektes einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bzw. wurden vereinbarte Termine wiederholt abgesagt.

Auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers vom 30.09.2022 wurde daher am 05.12.2022 ein Ortsbesichtigungstermin von außen durchgeführt. In diesem Wertgutachten wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem zeitgemäßen Ausbauzustand und Ausstattungsstandard befindet. Hierauf stellen auch die Wertansätze im Ertragswertverfahren ab. Da jedoch nicht gesagt werden kann, in welchem Zustand sich das Objekt tatsächlich befindet, wird ein Risikoabschlag für eventuell notwendige Renovierungsarbeiten vorgenommen. Dieser Risikoabschlag beläuft sich der Höhe nach auf 10 % des ermittelten vorläufigen Ertragswertes.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.

Ort und Einwohnerzahl: Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es liegt etwa in der geografischen Mitte des Raumes Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südwestlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Wuppertal gehört mit seinen ca. 362.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:
Remscheid, Solingen, Düsseldorf, Essen, Hagen

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Bundesstraßen:
B 7-Wuppertal-Schwelm
B 51-Wuppertal-Sprockhövel

Autobahnzufahrt:
A 46-Wuppertal-Barmen
A 1-Autobahnkreuz Wuppertal-Nord
A 1-Wuppertal-Ronsdorf

Bahnhof:
Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld
Bahnhof Wuppertal-Oberbarmen

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- dicht besiedelte Innenstadtlage
- die Entfernung zum Stadtteilzentrum Barmen beträgt ca. 1,0 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Schwebebahn) in fußläufiger Nähe
- mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend geschlossene, 3-4-geschossige Blockrandbebauung mit wohnbaulicher Nutzung

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

- Hanglage, nach Norden abfallend
- der Garten des Bewertungsgrundstücks ist nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

| | |
|---|---|
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser• Gas aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | <ul style="list-style-type: none">• mehrseitige Grenzbebauung• eingefriedet durch Zaun und Grenzmauer |
| Baugrund, Grundwasser: | Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. |
| Altlasten: | Zum Zeitpunkt der Anfrage durch den Sachverständigen (24.03.2022) lagen bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück altlastenfrei ist. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datumsangabe vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Barmen, Blatt 10309, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2: Lastend auf dem Anteil der -Name hier nicht abgedruckt-:

Nießbrauch für -Name hier nicht abgedruckt- geb. -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 20.06.1933 – löscher bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 30.10.2006 (UR-Nr. 342/2006, Notar Dr. Norbert Wischermann, Schwelm). Eingetragen am 10.11.2006.

lfd. Nr. 3: Lastend auf dem Anteil der -Name hier nicht abgedruckt-:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für -Name hier nicht abgedruckt- geb. -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 20.06.1933. Bezug: Bewilligung vom 30.10.2006 (UR-Nr. 342/2006, Notar Dr. Norbert Wischermann, Schwelm). Eingetragen am

10.11.2006.

lfd. Nr. 4: Lastend auf den Anteilen des -Name hier nicht abgedruckt- und des -Name hier nicht abgedruckt-:

Nießbrauch, löschar bei Nachweis des Todes, für

a) -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 08.11.1938,

b) -Name hier nicht abgedruckt-, geb. -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1941, als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 30.03.2007 (UR-Nr. 267/2007, Notar Dr. Andreas Sailer, Wuppertal).
Eingetragen am 13.04.2007.

lfd. Nr. 5: Lastend auf dem Anteil des -Name hier nicht abgedruckt- -Name hier nicht abgedruckt-:

Eine auf die Lebenszeit befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 08.11.1938. Der gesicherte Anspruch ist aufschiebend bedingt abgetreten an -Name hier nicht abgedruckt- geborene -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1941.

Bezug: Bewilligung vom 30.03.2007 (UR-Nr. 267/2007, Notar Dr. Andreas Sailer, Wuppertal).
Eingetragen am 13.04.2007.

lfd. Nr. 6: Lastend auf dem Anteil des -Name hier nicht abgedruckt-:

Eine auf die Lebenszeit befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 08.11.1938. Der gesicherte Anspruch ist aufschiebend bedingt abgetreten an -Name hier nicht abgedruckt- geborene -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1941.

Bezug: Bewilligung vom 30.03.2007 (UR-Nr. 267/2007, Notar Dr. Andreas Sailer, Wuppertal).
Eingetragen am 13.04.2007.

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung (Auseinander-setzungsversteigerung) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 008/20). Eingetragen am 12.02.2020.

Anmerkung/Beurteilung:

zu lfd. Nr. 2 und 3:

Die Nießbrauchberechtigte, Frau -Name hier nicht abgedruckt-, ist verstorben, die im Grundbuch eingetragenen Rechte somit erloschen.

zu lfd. Nr. 4, 5 und 6:

Herr -Name hier nicht abgedruckt- ist verstorben, das Recht besteht somit ausschließlich noch zu Gunsten von Frau -Name hier nicht abgedruckt-, geb. -Name hier nicht abgedruckt-, geb. am 28.01.1941. Die Wertminderung des Grundstücks durch das Recht wird unter Ziffer 4.6 des Gutachtens ermittelt. Wegen der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Minderung jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 23.03.2022/25.03.2022). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Von den gemäß Grundrissplan insgesamt vorhandenen 13 Wohnungen waren zum Wertermittlungstichtag drei Wohnungen leerstehend.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Diese Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Belange hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG), Trinkwasserverordnung (TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es kann daher über den Zustand zum Wertermittlungstichtag keine gesicherte Aussage getroffen werden. Die Beschreibung erfolgt daher auf Grund des von außen gewonnenen Eindrucks.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | Wohnhaus |
| Gebäudetyp: | viergeschossiges Mehrfamilienhaus, gemäß Grundrisszeichnungen mit 13 Wohnungen, mit ausgebautem Dachgeschoss, (es sind lediglich 8 Klingeln vorhanden, u.U. wurden Wohnungen zusammengelegt) |
| Baujahr: | 1954 Wiederaufbau |
| Wohn- und Nutzfläche: | Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen insgesamt 542,80 m ² . |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine |
| Nutzungseinheiten: | <u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Hausanschlussraum, Waschküche, Garage <u>Erdgeschoss:</u> drei Wohnungen <u>1. Obergeschoss:</u> drei Wohnungen <u>2. Obergeschoss:</u> drei Wohnungen |

3. Obergeschoss:
drei Wohnungen

Dachgeschoss:
eine Wohnung und Dachspeicher

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

| | |
|--------------------------|--|
| Konstruktionsart/Rohbau: | Massivbauweise |
| Fundamente: | vermutlich Streifenfundamente |
| Fassade/Außenansicht: | Fassade verputzt und gestrichen |
| Kellerwände: | Mauerwerk |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecken |
| Treppen/Treppenhaus: | Haustüre als Massivholztüre mit sechs Butzenschei- ben, sonst nichts bekannt geworden |
| Dach/Wärmedämmung: | <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mit Betondachsteinen <u>Wärmedämmung:</u> nicht bekannt geworden, vermutlich mindestens im Bereich der ausgebauten Wohnung gedämmt <u>Dachaufbauten:</u> Dachterrasse |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | Klingelanlage, sonst keine Informationen vorlie- gend |

| | |
|----------------------------------|---|
| Heizung: | keine Informationen vorliegend |
| Warmwasserversorgung: | keine Informationen vorliegend |
| Lüftung: | vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Telekommunikationseinrichtungen: | keine Informationen vorliegend |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. |

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

| | |
|--|---|
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">• straßenseitig vier französische Balkone, rückseitig ein Balkon• Dachterrasse |
| Besondere Einrichtungen / Ausstattung: | keine Informationen vorliegend |

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen

Die Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.

| | |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge: | keine Informationen vorliegend |
| Wandbekleidungen: | keine Informationen vorliegend |
| Deckenbekleidungen: | keine Informationen vorliegend |
| Fenster: | Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung |
| Türen: | Hauseingangstür als Holztüre mit Lichtausschnitten |
| sanitäre Installation: | keine Informationen vorliegend |
| Besonnung/Belichtung: | vermutlich zufriedenstellend |

3.2.6 Zustand/Modernisierung

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Modernisierung: | keine Informationen vorliegend |
|-----------------|--------------------------------|

Bauschäden und Baumängel: keine Informationen vorliegend

wirtschaftliche Wertminderungen: vermutlich keine

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- kleine Rasenfläche hinter dem Gebäude mit mittelhoher Zierbepflanzung
- Einfriedung mit Maschendrahtzaun und Grenzmauer

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich nach äußerem Anschein in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand mit Ausnahme einer defekten Treppenstufe vor der Haustüre. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Über den Zustand kann daher keine konkrete Aussage getroffen werden. Das Gebäude macht von außen einen gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42287 Wuppertal, Borkumer Str. 21, zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Wuppertal-Barmen | 10309 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Wuppertal-Barmen | 280 | 30 | 223 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des

Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Dies trifft auf das hier vorliegende Objekt zu. Das Ertragswertverfahren kommt daher in dieser Wertermittlung zur Anwendung. Dies ist auch dadurch begründet, da die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bodenwerte) in ausreichender Qualität zur Verfügung stehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 40 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen herangezogen werden. Direkte Vergleichskaufpreise liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die durchzuführende Bewertung kann jedoch auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Wuppertal ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Der Bodenrichtwert beträgt 265,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,1 |
| Zahl der Vollgeschosse | = | 2-5 |
| Grundstücksfläche | = | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 05.12.2022 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | ca. 3,6 |

Zahl der Vollgeschosse = 4
 Grundstücksfläche = 223 m²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabefreier Bodenrichtwert = 265,00 €/m²
 (Ausgangswert für weitere Anpassung)

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2022 | 05.12.2022 | × 1,00 | E 1 |

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------------------|-----|
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 265,00 €/m ² | E 2 |
| GFZ | 1,1 | ca. 3,6 | × 1,69 | E 3 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 223 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | 2-5 | 4 | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 447,85 €/m ² | |

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

| | |
|--|---------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 447,85 €/m ² |
| Fläche | × 223 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = 99.870,55 € |
| | <u>rd. 100.000,00 €</u> |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2022 insgesamt 100.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Wuppertaler Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine Bodenpreisanpassung wird daher nicht vorgenommen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,1. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 3,6. Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 1,69.¹

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-30 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtreinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

4.4.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Mehrfamilienhaus | 1 | Wohnung rechts EG | 43,66 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 2 | Wohnung mitte EG | 36,41 | - | 0,00 | 0,00 |

¹ Der Faktor 1,69 wurde mittels einer gedämpften Extrapolation der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren ermittelt.

| | | | | | | | |
|-------|----|----------------------|----|--------|------|--------|----------|
| | 2 | Wohnung links | EG | 40,40 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 4 | Wohnung 1. OG rechts | | 42,62 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 5 | Wohnung 1. OG mitte | | 39,74 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 6 | Wohnung 1. OG links | | 43,71 | 7,09 | 310,00 | 3.720,00 |
| | 7 | Wohnung 2. OG rechts | | 42,62 | 6,57 | 280,00 | 3.360,00 |
| | 8 | Wohnung 2. OG mitte | | 39,74 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 9 | Wohnung 2. OG links | | 43,71 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 10 | Wohnung 3. OG rechts | | 42,62 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 11 | Wohnung 3. OG mitte | | 39,74 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 12 | Wohnung 3. OG links | | 43,71 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 13 | Wohnung links | DG | 44,12 | - | 0,00 | 0,00 |
| | 14 | Garage rechts | UG | | - | 0,00 | 0,00 |
| Summe | | | | 542,80 | | 590,00 | 7.080,00 |

Die dem Unterzeichner bekannt gewordene tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -35.229,60 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| Gebäudebezeichnung | Ifd. Nr. | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|----------|----------------------|----|--------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| | | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Mehrfamilienhaus | 1 | Wohnung rechts | EG | 43,66 | 6,55 | 285,97 | 3.431,64 |
| | 2 | Wohnung mitte | EG | 36,41 | 6,31 | 229,75 | 2.757,00 |
| | 2 | Wohnung links | EG | 40,40 | 6,31 | 254,92 | 3.059,04 |
| | 4 | Wohnung 1. OG rechts | | 42,62 | 6,31 | 268,93 | 3.227,16 |
| | 5 | Wohnung 1. OG mitte | | 39,74 | 6,31 | 250,76 | 3.009,12 |
| | 6 | Wohnung 1. OG links | | 43,71 | 7,09 | 310,00 | 3.720,00 |
| | 7 | Wohnung 2. OG rechts | | 42,62 | 6,57 | 280,00 | 3.360,00 |
| | 8 | Wohnung 2. OG mitte | | 39,74 | 6,31 | 250,76 | 3.009,12 |
| | 9 | Wohnung 2. OG links | | 43,71 | 6,31 | 275,81 | 3.309,72 |
| | 10 | Wohnung 3. OG rechts | | 42,62 | 6,31 | 268,93 | 3.227,16 |
| | 11 | Wohnung 3. OG mitte | | 39,74 | 6,31 | 250,76 | 3.009,12 |
| | 12 | Wohnung 3. OG links | | 43,71 | 6,31 | 275,81 | 3.309,72 |

| | | | | | | | |
|-------|----|---------------|----|--------|-------|----------|-----------|
| | 13 | Wohnung links | DG | 44,12 | 6,31 | 278,40 | 3.340,80 |
| | 14 | Garage rechts | UG | | 45,00 | 45,00 | 540,00 |
| Summe | | | | 542,80 | | 3.525,80 | 42.309,60 |

| | |
|--|-------------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 42.309,60 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - 11.179,19 € |
| jährlicher Reinertrag | = 31.130,41 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 100.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - 3.500,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 27.630,41 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 3,50\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer | × 21,355 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 590.047,41 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 100.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 690.047,41 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 690.047,41 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 69.004,74 € |
| Ertragswert | = 621.042,66 € |
| | <u>rd. 621.000,00 €</u> |

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden mittels der vorgelegten Grundrisspläne/Flächenaufstellungen ermittelt, vgl. Anlage 5. Sie beträgt demnach insgesamt 542,80 m². Eine Überprüfung vor Ort konnte nicht vorgenommen werden.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde gemäß dem Mietspiegel 2022 für Wuppertal angesetzt. Die Miete der Wohnung im Erdgeschoss rechts wurde mit einem etwas erhöhten Betrag angesetzt, da diese Wohnung an der Gebäuderückseite über einen Balkon verfügt. Die Mieten der Wohnungen im 1. Obergeschoss links und 2. Obergeschoss rechts wurden in der Höhe des tatsächlichen Mietertrages angesetzt. Hierbei wird unterstellt, dass dieser Mietertrag durch vorhandene überdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale auch marktüblich erzielbar ist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist dem Gebäudetyp zuzuordnen und mit 80 Jahren bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt, hier ca. 11 Jahre. Die RND wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies kann beim Bewertungsobjekt durchaus angenommen werden. Aufgrund des von außen gewonnenen Eindrucks wird die RND des Bewertungsobjektes mit 40 Jahren geschätzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|--|--|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 3.913,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | ---- | 6.420,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 846,19 |
| Summe | | | 11.179,19 (ca. 26 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2022 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser zwischen 1,7 % und 6,1 % bei einem Mittelwert von 3,4 %.

Das Objekt verfügt über marktgängige Wohnungen und befindet sich nach äußerem Anschein in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand. Nachteilig sind jedoch die fehlenden (nutzbaren) Balkone.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, des Zustands, der Wohnlage, potentiellen Mietsteigerungsmöglichkeiten in der Zukunft und der derzeitigen Marktlage mit knappem Angebot an Renditeobjekten, ist für das Bewertungsobjekt ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,5 % als angemessen zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)/Risikoabschlag

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Der tatsächliche Zustand des Gebäudes ist nicht bekannt geworden, eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Es wird daher aufgrund des ungewissen Ausbau- und Ausstattungszustands ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % des ermittelten vorläufigen Ertragswertes in Abzug gebracht.

4.5 Vergleichswertverfahren/Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wurden im Jahre 2021 aus 88 Kaufverträgen von Mehrfamilienhäusern detaillierte Auswertungen vorgenommen und Durchschnittspreise abgeleitet.

Berücksichtigt wurden dabei Objekte mit folgenden Merkmalen:

- kein gewerblicher Anteil
- mindestens 4 Wohnungen
- kein oder nur geringer Leerstand
- Rohertrag kann Erträge von Garagen enthalten
- ca. 30 % der Objekte der Baujahresgruppe bis 1948 stehen unter Denkmalschutz

Demnach lagen die Quadratmeterpreise für solche Objekte zwischen 762,00 €/m² bis 1.705,00 €/m² bei einem Mittelwert von 1.210,00 €/m². Die Ertragsfaktoren lagen zwischen dem 11,0-fachen bis 22,4-fachen Jahresrohertrag, im Mittel beim 17,2-fachen.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich aus dem ermittelten Ertragswert ohne Berücksichtigung des Risikoabschlags folgende Kenn-/Vergleichszahlen:

| | |
|--|---------------------------|
| Ertragsfaktor | 16,31 |
| Wert zum Stichtag/m ² Wohn/Nutzfläche | 1.271,27 €/m ² |

Die ermittelten Kenn-/Vergleichszahlen bewegen sich damit im Rahmen der für vergleichbare Objekte bekannten Größenordnungen.

4.6 Nießbrauchrecht

Der Nießbrauch ist das höchstpersönliche Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Der Grundstückseigentümer hat diesbezüglich keine Leistungen zu erbringen, sondern die Inanspruchnahme durch den Berechtigten zu dulden. Der Nießbraucher kann das Grundstück gemäß § 1059 BGB vermieten bzw. verpachten oder es selbst nutzen.

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datumsangabe vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Barmen, Blatt 10309 u.a. folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 4: Lastend auf den Anteilen des -Name hier nicht abgedruckt- und des -Name hier nicht abgedruckt-:

Nießbrauch, löschbar bei Nachweis des Todes, für

a) -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 08.11.1938,

b) -Name hier nicht abgedruckt-, geb. -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1941,

als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 30.03.2007 (UR-Nr. 267/2007, Notar Dr. Andreas Sailer, Wuppertal). Eingetragen am 13.04.2007.

lfd. Nr. 5: Lastend auf dem Anteil des -Name hier nicht abgedruckt- -Name hier nicht abgedruckt-:

Eine auf die Lebenszeit befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 08.11.1938. Der gesicherte Anspruch ist aufschiebend bedingt abgetreten an -Name hier nicht abgedruckt-geborene -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1941.

Bezug: Bewilligung vom 30.03.2007 (UR-Nr. 267/2007, Notar Dr. Andreas Sailer, Wuppertal). Eingetragen am 13.04.2007.

lfd. Nr. 6: Lastend auf dem Anteil des -Name hier nicht abgedruckt-:

Eine auf die Lebenszeit befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 08.11.1938. Der gesicherte Anspruch ist aufschiebend bedingt abgetreten an -Name hier nicht abgedruckt-geborene -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 28.01.1941.

Bezug: Bewilligung vom 30.03.2007 (UR-Nr. 267/2007, Notar Dr. Andreas Sailer, Wuppertal). Eingetragen am 13.04.2007.

Die Bewilligungsurkunde mit den spezifischen Vereinbarungen zu den eingetragenen Rechten lag dem Sachverständigen vor. Diese Vereinbarungen beziehen sich nur auf die Anteile von -Name hier nicht abgedruckt- -Name hier nicht abgedruckt- (1/4 Anteil) und -Name hier nicht abgedruckt- (1/4 Anteil) und werden in nachfolgender Berechnung berücksichtigt. Herr -Name hier nicht abgedruckt- ist verstorben, die Rechte stehen daher nur noch alleine Frau -Name hier nicht abgedruckt- zu.

Das eingetragene Nießbrauchrecht verhindert, dass einem potentiellen Erwerber des Hauses die Erträge aus dem Grundstück zufließen oder er das Objekt selbst nutzen kann. Die Nießbrauchberechtigte hat bei Selbstnutzung den Vorteil der ersparten Miete und der Unkündbarkeit. Ihr stehen auch die hälftigen Mieterträge zu. Dieser monetäre Vorteil wird ermittelt durch Kapitalisierung der jährlichen Miete und der sonstigen Vorteile. Er entspricht dem Nachteil für den Erwerber (entgangene Miete). Die Kapitalisierung erfolgt als Leibrente.

| Folgende Parameter liegen der Berechnung zu Grunde: | | | | Gesamtobjekt |
|--|--|--|------------|-----------------------|
| jährlich marktüblich erzielbare hälftige Nettokaltmiete | | | | 21.154,80 € |
| Zinssatz | | | | 3,50% |
| Alter der Berechtigten | | | | 81 |
| Lebenserwartung des Berechtigten | | | | 8,95 |
| Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich vorschüssig zahlbaren Rente | | | | 7,423 |
| Sterbetafel | | | | 2019/2021 |
| <u>Berechnung:</u> | | | | |
| Jährlicher Nachteil für den Eigentümer aus: | | | | Gesamtobjekt |
| entgangene Miete | | | | - 21.154,80 € |
| Zuschlag wegen Unkündbarkeit des Rechts (10%) | | | | - 2.115,48 € |
| Jährlicher Vorteil für den Eigentümer aus: | | | | |
| Übernahme von Instandhaltungskosten | | | | 3.210,00 € |
| Übernahme von Verwaltungskosten (vgl. Ertragswertberechnung) | | | | 1.956,50 € |
| Summe | | | | - 18.103,78 € |
| Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich vorschüssig zahlbaren Rente | | | x | 7,423 |
| Bealstung des Grundstücks durch das Recht | | | | - 134.384,36 € |
| | | | rd. | - 134.000,00 € |

4.6.1 Wertminderung durch Nießbrauchrecht

Die Wertminderung des Grundstücks durch die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs von Barmen, Bl. 10309 betragen:

zu lfd. Nr. 2 und 3:

Frau -Name hier nicht abgedruckt-, geb. -Name hier nicht abgedruckt-, ist verstorben. Die eingetragenen Rechte sind daher erloschen.

zu lfd. Nr. 4:

Die Wertminderung des Grundstücks durch das auf den Anteilen des -Name hier nicht abgedruckt- und -Name hier nicht abgedruckt- eingetragenen Nießbrauchrechts beträgt 134.000,00 €. Wegen der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird dieser Betrag jedoch nicht vom Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks in Abzug gebracht.

zu lfd. Nr. 5 und 6:

Die Wertminderung durch die beiden eingetragenen Rechte beträgt jeweils 0,00 €. Sie ist bereits jeweils in der Wertminderung des Rechts unter lfd. Nr. 4 enthalten.

zu lfd. Nr. 7:

Die Eintragung der Zwangsversteigerung wirkt sich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1954 mit einem teilausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist gemäß vorliegender Grundrisszeichnungen voll unterkellert. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Das Objekt macht von außen einen zufriedenstellenden, gepflegten Eindruck und verfügt über marktgängige Wohnungsgrößen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags mit 621.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42287 Wuppertal, Borkumer Str. 21, verzeichnet im

| | | |
|------------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Wuppertal-Barmen | 10309 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Wuppertal-Barmen | 280 | 30 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2022 ohne Berücksichtigung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs mit

620.000,00 €

in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigegeben werden kann.

Wuppertal, 15.12.2022

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswertermittlungen unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage, 2017
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag, 1. Auflage, 2008

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wuppertal mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten



Eckansicht



Ansicht Dickmannstraße



Ansicht Borkumer Straße



Rückansicht



Haustüre



Innenhof/Garten