

Gereon Leuz

Von der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-So-
lingen-Remscheid öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständ-
iger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Datum: 08.12.2025

Az.: 2024-1700

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Inter-
netversion 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 den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des mit einem
Reihenendhaus und zwei Garagen bebauten Grundstücks in

42115 Wuppertal, Stockmannsmühle 99



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 19.09.2025 ermittelt mit

180.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.3	Garagen.....	12
3.4	Außenanlagen	12
3.5	Allgemeinbeurteilung.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Sachwertermittlung.....	16
4.3	Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung	21
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 Reihenendhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	42115 Wuppertal, Stockmannsmühle 99
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 8381, lfd. Nr. 1, 6
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 406, Flurstück 181, Fläche 166 m ² Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 406, Flurstück 221, Fläche 86 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal AZ des Gerichts: 400 K 26/24 Auftrag vom 04.09.2024 und 14.08.2025 (Datum der Auftragschreiben)
Eigentümer: (Grundbuchstand vom 27.08.2024)	<ul style="list-style-type: none">• -Name hier nicht abgedruckt-• -Name hier nicht abgedruckt-• -Name hier nicht abgedruckt- - in Erbengemeinschaft-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	19.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
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 vom 27.08.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich, mit dem Eigentümer des Grundstücks einen Innenbesichtigungstermin zu vereinbaren. Auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers vom 14.08.2025 wurde das Gutachten daher auf Grundlage des äußeren Eindrucks erstattet. Zu diesem Zweck fand am 19.09.2025 um 16:30 Uhr ein Ortsbesichtigungstermin statt. Bei diesem Termin wurde niemand angetroffen. In diesem Wertgutachten kann daher nicht gesagt werden, ob sich das Gebäude in einem zeitgemäßen Ausbauzustand und Ausstattungsstandard befindet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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. 366.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:
Düsseldorf, Remscheid, Solingen, Essen

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A 46 Autobahnzufahrt Wuppertal-Varresbeck

Bahnhof:
Wuppertal-Elberfeld

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- westlicher Rand von Wuppertal-Elberfeld
- die Entfernung zum Stadtzentrum von Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 4 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte nicht in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Schwebbahnhalttestelle) ca. 600 m entfernt
- Entfernung bis zur Stadtverwaltung in Wuppertal-Barmen ca. 7 km
- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Reihenhaussiedlung mit offener und geschlossener, überwiegend 2-geschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen:

Beim Ortstermin wurden deutliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der Autobahn A 46 festgestellt.

Topografie:

leichte Hanglage, nach Westen abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 25 m
- mittlere Tiefe: ca. 13 m

- dreiecksähnliche Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert• Gehwege beiderseitig vorhanden• Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser• Gas aus öffentlicher Versorgung liegt in der Straße aber nicht auf dem Grundstück• Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung durch das Wohnhaus
Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 01.10.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Sachwert- und Vergleichswertermittlung ab.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Elberfeld, Blatt 8381, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1, 6 im Bestandsverzeichnis): Die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft ist berechtigt, auf dem vorbezeichneten Grundbesitz eine Wasserrohr- und Starkstromkabel-Leitung zu haben. Sie darf jederzeit an diesen Leitungen Revisionen und Ausbesserungen vornehmen, Neuanschlüsse herstellen und bei Ausübung aller ihr vorstehend eingeräumten Rechte den Grundbesitz betreten bzw. durch Beauftragte betreten lassen. Die Leitung darf
---------------------------------------	--

folgenden Verlauf über den dienenden Grundbesitz nehmen, und zwar innerhalb eines Schutzstreifens von 2 und 3 Meter Breite. Die Wasserrohrleitung (Lokalrohrleitung) verläuft im Flurstück Nr. 77 entl. der Proj. Siedlungsstraße zur Versorgung der dortigen Siedlungshäuser. Die 550 mm Hauptversorgungsleitung verläuft vom Flurstück 12/4 in Flur 424 durch das Flurstück 77 in südwestlicher Richtung und vom Flurstück 73 durch Nr. 77 nach 76. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, zur Aufrechterhaltung der eingeräumten Rechte über die Leitung in einer Breite von 2 und 3 Metern eine Bebauung sowie die Errichtung von solchen Anlagen zu unterlassen, welche die Leitung schädigen oder die Zugänglichkeit verhindern. Eingetragen nach Maßgabe der Bewilligung vom 4. Mai 1057 – UR. Nr. 1365 Notar Dr. Schollen am 8. Juni 1957 und umgeschrieben am 9. März 1970.

- lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis): Grunddienstbarkeit, bestehend in der Verpflichtung, die Leitung einer Stromzuführung zu dulden sowie Revisionen daran vornehmen und das Grundstück betreten zu lassen, eingetragen nach Maßgabe der Bewilligung vom 6. August 1958 – UR. Nr. 2046 Notar Dr. Schollen – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 406 Flurstücke 182 (Elberfeld-Blatt 8382) in Blatt 7760 und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks eingetragen am 30. November 1959 und umgeschrieben am 9. März 1970.
- lfd. Nr. 8 (zu lfd. Nr. 1, 6 im Bestandsverzeichnis): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 26/24). Eingetragen am 25.04.2024.

Anmerkung/Beurteilung:

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.

Herrschvermerke:

- 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Telefonkabel) an dem Grundstück Flur 406 Flurstück 183

eingetragen in Elberfeld Blatt 8383.

- 3/zu 1: Grunddienstbarkeit (Schmutzwasserab-
leitungskanal, Regenwasserabfallrohr, Telefon-
kabel) an dem Grundstück Flur 406 Flurstück
182 eingetragen in Elberfeld Blatt 8382.
- 4/zu 1: Die Dienstbarkeit ist hinsichtlich der Be-
nutzungsregelung, Einrichtungsänderungen,
Unterhaltungspflicht und Unterhaltungskosten
geändert.
- 5/zu 1: Die Dienstbarkeit ist hinsichtlich der
Wasserableitungseinrichtung, Nutzungsrege-
lung, Einrichtungsänderungen, Unterhaltungs-
pflicht und Unterhaltungskosten geändert.

Anmerkung/Beurteilung:

Die vorgenannten Eintragungen dienen der Ver-
und Entsorgung des Grundstücks.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenver-
zeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom
Sachverständigen erfragt. Das Baulastenverzeich-
nis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es besteht gemäß einer Internetrecherche bei der
Unteren Denkmalbehörde Wuppertal kein Denkmal-
schutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennut-
zungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächen-
nutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungs-
plan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein
rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zu-
lässigkeit 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 beeinträch-
tigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Beim Altaktenarchiv der Stadt Wuppertal liegen keine Bauakten zum Objekt vor. Im Gutachten wird dennoch die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 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 25.09.2024). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es kann nicht gesagt werden, ob das Gebäude bewohnt ist.

3 Beschreibung der Gebäude 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. Wohnhaus und Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden.

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 pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	zweigeschossiges Reihenendhaus mit Unterkellerung
Baujahr:	ca. 1958 nach sachverständiger Schätzung
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss und Obergeschoss insgesamt ca. 80 m ² . Die Fläche wurde vom Unterzeichner mit Hilfe des Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystems (WuNDa) und einem Nutzflächenfaktor von 0,85 ermittelt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vermutlich keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellerebene:</u> vermutlich Heizraum, Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> vermutlich Wohnräume <u>Obergeschoss:</u> vermutlich Wohnräume <u>Dachgeschoss:</u> Ausbauzustand nicht bekannt

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente

Fassade/Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	nicht bekannt
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> asymmetrisches Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mit Betondachsteinen <u>Wärmedämmung:</u> nicht bekannt <u>Dachaufbauten:</u> keine

3.2.3 Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich Ölheizung
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Lüftung:	nicht bekannt, vermutlich lediglich herkömmliche Fensterlüftung
Türen/Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• Hauseingangstüre als Kunststofftüre mit Glasausschnitt• Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung und Kunststoffrollläden
Telekommunikationseinrichtungen:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile: kleine Eingangsüberdachung

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Über die Ausstattung und den Ausbauzustand des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden, eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht.

3.3 Garagen

Art: zwei Garagen

Baujahr: vermutlich ca. 1958

Fassade/Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen

Umfassungswände: Mauerwerk

Boden: vermutlich Betonestrich

Türen/Garagentor: Stahlschwingtore

Dach/Wärmedämmung: Dachform:
Flachdach
Dacheindeckung:
Bitumenschweißbahn

Wärmedämmung:
vermutlich keine

Zustand/Modernisierung: nach äußerem Anschein zufriedenstellend

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Rasenfläche neben dem Haus
- mittelhohe Zierbepflanzung
- Einfriedung mit Hecken und Zaun/Lärmschutzwand der Autobahn A 46

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich nach äußerem Anschein in einem zufriedenstellenden Gesamtzustand. Sichtbare Schäden sind von außen nicht erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 42115 Wuppertal, Stockmannsmühle 99, zum Wertermittlungstichtag 19.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Elberfeld	8381	1, 6	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	406	181	166 m ²
Wuppertal-Elberfeld	406	221	86 m ²
Fläche insgesamt:			<u>252 m²</u>

4.1.1 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 ImmoWertV 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.

Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensgemäße Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern dann marktkonforme Ergebnisse, wenn die zur Ableitung der notwendigen Daten geeigneten Marktinformationen in hinreichend großer Anzahl zur Verfügung standen. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da diese üblicherweise zur persönlichen Eigennutzung und

nicht zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude sowie dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Zusätzlich wird zur Plausibilisierung eine Vergleichswertermittlung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

4.1.2 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 vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Wuppertal ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden.

Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt 320,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksfläche	=	250 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	19.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	252 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.09.2025	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	0,70	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	224,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	250	252	×	1,00	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	1-2	2	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	224,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	224,00 €/m ²
Fläche	×	252 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	56.448,00 €
	rd.	<u>56.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.09.2025 insgesamt 56.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungstichtag sind entsprechend des Wuppertaler Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

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 wird deshalb vorgenommen, da sich das definierte Richtwertgrundstück in einer erheblich besseren Wohnlage in der Röpkestraße befindet, das Bewertungsgrundstück hingegen direkt an der Autobahn A 46.

E 3-Anpassung wegen der Grundstücksgröße:

Gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe erzielen üblicherweise unterschiedliche Kaufpreise. Eine Anpassung ist in vorliegendem Fall nicht erforderlich.

4.2 Sachwertermittlung

Das Modell für die Sachwertermittlung ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Wert der Gebäude ist auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Außenanlagen ergibt den Sachwert des Grundstücks (§ 35 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

4.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	608,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	186,40 m ²	29,90 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	1.000,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	114.331,20 €	14.501,50 €
Baupreisindex (BPI) 19.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	215.628,64 €	27.349,83 €
Regionalfaktor	x	1,00	1,00
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	215.628,64 €	27.349,83 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	15 Jahre
• prozentual		62,50 %	75,00 %
• Faktor	x	0,375	0,250
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	80.860,74 €	6.837,46 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	87.698,20 €
Außenanlagen	+ 4.384,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 92.083,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 56.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 148.083,11 €
Sachwertfaktor	× 1,35
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 199.912,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 21.924,55 €
Sachwert	= 177.987,65 €
	rd. 178.000,00 €

4.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Unterzeichner mit Hilfe des Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystems (WuNDa) ermittelt. Hausunterlagen/Bauzeichnungen o.Ä. lagen nicht vor. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus:
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	47,0 %	30,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	23,0	123,05
2	595,00	47,0	279,65
3	685,00	30,0	205,50
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 608,20

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 608,20 €/m² BGF
 rd. 608,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garagen:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

=

485,00 €/m² BGFAußenanlagen

Die wesentlichen Außenanlagen werden modellkonform mit 5 % der Herstellungskosten angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Sie sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist für das Wohnhaus mit 80 Jahren und für die Garagen mit 60 Jahren bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (80 Jahre – 67 Jahre = 13 Jahre). Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies ist beim Bewertungsobjekt auch von außen durchaus zu erkennen (z.B. Fenster, Haustüre). In Anlehnung an die „Punktrastermethode nach ImmoWertV

2021“ zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer modernisierter Wohngebäude wird dem Bewertungsobjekt daher eine RND von ca. 30 Jahren beigemessen. Die RND der Garagen wird mit 15 Jahren geschätzt.

Zuschlag für nicht erfasste einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
• Eingangüberdachung	1.000,00 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude nach § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt nach der linearen mathematischen Funktion (Wertminderung in % = 100 x Alter : GND).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der „vorläufige Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors. Dieser Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen abzuleiten. Er wird gegliedert nach der Objektart, der Region und der Objektgröße.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach liegen die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhäuser mit vorläufigen Sachwerten zwischen 150.000,00 € bis 200.000,00 € zwischen 1,18 und 1,90, im Mittel bei 1,56. Der Immobilienmarkt des Jahres 2024 war bei Reihenhäusern und Doppelhäusern durch gestiegene Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Wohnfläche und insbesondere der einfachen Wohnlage des Objektes wird jedoch ein unterhalb des Mittelwertes liegender Sachwertfaktor von 1,35 als angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Gebäude und die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden, der Ausbauzustand ist daher nicht bekannt. Aus diesem Grund wird ein Risikoabschlag in Höhe von 25 % der Gebäudesachwerte vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risikoabschlag	-21.924,55 €
• prozentuale Schätzung: -25,00 % von 87.698,20 €	
Summe	-21.924,55 €

4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 24 ImmoWertV 2021). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objektes anzupassen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und wurden in den Jahren 2019 bis 2024 aus einer Gesamtstichprobe von n = 585 Kauffällen mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelt.

Es wurden nur Objekte mit folgenden Merkmalen berücksichtigt:

Kaufzeitpunkt:	2019 bis 2024
Lage/Bodenrichtwerte:	205,00 €/m ² bis 470,00 €/m ²
Grundstücksfläche:	110 m ² bis 1.000 m ²
Gebäudealter:	5 bis 140 Jahre
Ausstattung:	mittlere Ausstattung mit Heizung, Bad, WC; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt
Keller:	voll unterkellert
Wohnfläche:	60 m ² bis 260 m ²
Garagen:	nicht im Preis enthalten

Der Immobilienrichtwert liegt bei 2.850,00 €/m², vgl. Berechnung in Anlage 5. Der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit wie folgt:

2.850,00 €/m ² x 80 m ² Wohnfläche	=	228.000,00 €
Garagen, pauschal	+	18.000,00 €
Vergleichswert	=	246.000,00 €

Der Vergleichswert ergibt sich mit insgesamt 246.000,00 €.

Hinweise zur Vergleichswertermittlung:

Aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 5 ein Wert (inkl. Garagen) von 248.000,00 € ausgewiesen. Der Vergleichswert wurde aus den statistischen Erhebungen des Gutachterausschusses abgeleitet und hat wegen seiner geringeren Differenzierung

nur eine geringere Aussagekraft. Zudem werden Immobilienrichtwerte üblicherweise aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Der Zustand des Gebäudes ist jedoch nicht bekannt da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat. Auch konnte die Wohnfläche aus diesem Grund nicht exakt ermittelt werden, Bauunterlagen/Pläne lagen nicht vor.

5 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ende der 1950er Jahren errichtetes Reihenhendhaus mit zwei Garagen. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 46, in einfacher Wohnlage. Der dortige Lärmschutzwall befindet sich unmittelbar neben der nordwestlichen Grundstücksgrenze, im Abstand von nur 5 m bis 8 m Entfernung vom Wohnhaus.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 178.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 246.000,00 €. Dieser hat jedoch wegen seiner geringeren Differenzierung nur eine geringere Aussagekraft.

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenhendhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 42115 Wuppertal, Stockmannsmühle 99, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	8381	1, 6
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wuppertal-Elberfeld	406	181, 221

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2025 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Sachwertes sowie unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung mit

180.000,00 €

in Worten: einhundertachtzigtausend 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 beigemessen werden kann.

Wuppertal, 08.12.2025

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

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), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

Blatt 2 „Wohnungen“; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

-in der jeweils gültigen Fassung-

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, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedienv Verlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021

7 Verzeichnis der Anlagen

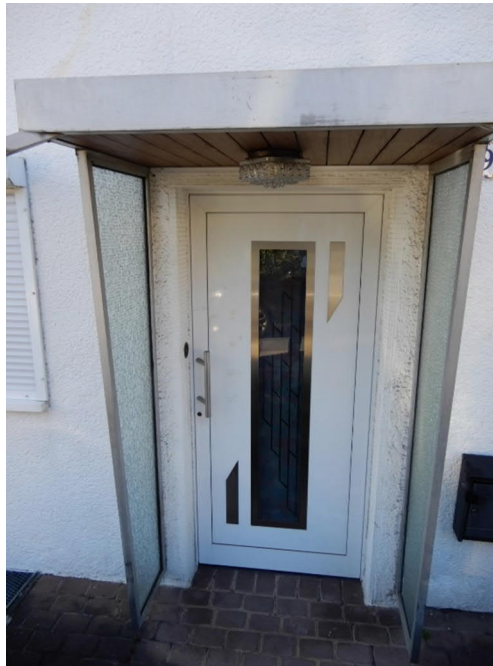
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wuppertal mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Auskunft zur Wohnungsbindung



Straßenansicht



Stockmannsmühle
Blick in nördliche Richtung



Haustüre



Rückansicht von der Fußgängerbrücke über die A 46



Blick in den nördlichen Gartenbereich



Garagen