

Gereon Leuz

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

Datum: 09.12.2021

Az.: 2021-1428

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 die Eigentumswohnung Nr. 4
in

42287 Wuppertal, Elisabethstr. 4



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
08.12.2021 ermittelt mit

105.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer und Mieter.....	3
1.3	Verwalter	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Grundstücksgestaltung	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung	8
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Sondernutzungsrechte und Instandhaltungsrücklage	12
3.5	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	20
5	Verkehrswert.....	22
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: 42287 Wuppertal, Elisabethstr. 4

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wuppertal-Barmen,
Blatt 34369, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Wuppertal-Barmen, Flur 263,
Flurstück 9 (286 m²)

1.2 Auftraggeber, Eigentümer und Mieter

Auftraggeber: Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 071/21

Auftrag vom 19.08.2021
(Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: -Name hier nicht abgedruckt-
-Name hier nicht abgedruckt-

je zu 1/2 Anteil

Mieter: -Name hier nicht abgedruckt-
-Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Verwalter

WEG-Verwalter: Es ist kein professioneller WEG-Verwalter eingesetzt. Der letzte Verwalter hat sein Amt am 24.02.2021 niedergelegt. Eine Verwaltung erfolgt erst wieder seit November 2021 durch die Miteigentümerin Frau -Name hier nicht abgedruckt-.

Zwangsverwalter: -Name hier nicht abgedruckt-

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 08.12.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung:	08.12.2021
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• -Name hier nicht abgedruckt- (Mieterin)• Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.08.2021 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000• Bodenrichtwertauskunft• Erschließungsbeitragsbescheinigung• Auskunft über Wohnungsbindung• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal• Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen• Gewerbemelderegisterauskunft• Baulastauskunft• Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.02.2021

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. 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

Bahnhof:
Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld
Bahnhof Wuppertal-Barmen

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- innerstädtische Wohnlage
- die Entfernung zum Ortszentrum von Wuppertal-Barmen beträgt ca. 2 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe
- mittlere Wohnlage mit Tendenz zur einfachen Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend geschlossene, 3-4-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt. Ggf. sind Beeinträchtigungen durch Bahnanlagen zu erwarten.

Topografie:

Hanglage, nach Süd-Osten ansteigend

2.2 Grundstücksgestaltung

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront ca. 13 m, mittlere Tiefe ca. 22 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 9 Größe: 286 m²

trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas aus öffentlicher Versorgung liegt in der Straße aber nicht auf dem Grundstück
- Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- mehrseitige Grenzbebauung
- eingefriedet durch Nachbarbebauung

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten:
(vgl. Anlage 7)

Zum Zeitpunkt der Anfrage durch den Sachverständigen (25.08.2021) lagen bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal für das Bewertungsgrundstück lediglich Informationen aus einer systematischen Adressbuchauswertung zu einem möglichen Bodenbelastungsverdacht vor. Die Fläche ist in der Altstandortterfassung mit den Branchen Buchbinderei, Spedition und damit als Verzeichnisfläche (Hinweischarakter) geführt. Weitere Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen liegen nicht 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.08.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Barmen, Blatt 34369 keine Eintragung.

Anmerkung:

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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:
(vgl. Anlage 10)

Das Gebäude steht gemäß einer am 08.12.2021 durchgeführten Internetabfrage seit dem 25.08.1993 unter Denkmalschutz.

2.5.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

2.5.3 Planungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) 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.

2.5.4 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 25.08.2021). 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

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet.

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.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen
Baujahr:	1904 gemäß Denkmalschutzschrift
Wohnfläche:	Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung Nr. 4 beträgt ca. 140,50 m ² . Sie wurde mittels der vorliegenden Aufteilungspläne sowie durch ein überschlägig vorgenommenes Aufmaß des Unterzeichners ermittelt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, mit historischen Stilelementen, Sockel farblich abgesetzt EG in Quaderputz, straßenseitiger Erker über 1. und 2. OG
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Kellerdecke als Betondecke in Profilstahlträgern, Geschossdecken als Holzbalkendecken
Treppen/Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Satteldach, hinterer Seitenflügel als Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• straßenseitig mit Betondachsteinen, rückseitig mit Tondachziegeln• hinterer Seitenflügel mit Bitumenschindeln <u>Dachaufbauten:</u> straßenseitig drei Dachgauben <u>Wärmedämmung:</u> Spitzboden/oberste Geschossdecke ungedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	elektr. Anlage nur tlw. erneuert (Zählerschränke auf den Etagen im Treppenhaus)
Heizung:	Infrarot-Deckenheizungen

Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Telefon• Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• straßenseitig zwei Dachgauben• mittiger Zwerchgiebel• Erker
Besondere Einrichtungen:	keine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand der Wohnung Nr. 4

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5): Die Wohnung besteht aus

- Wohn-/Esszimmer
- Balkon
- Schlafzimmer
- Diele
- Flur
- Toilette
- Küche
- Abstellraum
- Badezimmer
- zwei Kinderzimmer

Die Wohnfläche beträgt ca. 140,50 m².

Bodenbeläge:	Laminat-, Fliesen- und Vinylböden
Wandbekleidungen:	Tapeten oder Glattputz
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung und Sprossen, aus dem Jahr 1999
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Holztüren in Holzzargen, weiß lackiert• Wohnungseingangstüre als Kunststoffrahmentüre

- Haustüre als historische Holztüre mit Lichtauschnitten und feststehendem Oberlicht
- sanitäre Installation:
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch gefliest
 - Toilette mit WC und Handwaschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch gefliest
- Besonnung/Belichtung: zufriedenstellend

3.2.6 Zustand/Modernisierung

- Modernisierung: Das Gebäude wurde vermutlich ab 1999 saniert (z.B. Fenster). Die elektrische Anlage ist vermutlich älter, die Ausstattung der Sanitärräume stammt vermutlich aus den 2010er Jahren.
- Bauschäden und Baumängel, Zustand und Sonstiges:
- nach Angaben des Mieters sind zwei Infrarot-Deckenheizungen defekt
 - Bodenbeläge in der Wohnung tlw. nicht fachgerecht verlegt
 - nach Angaben des Mieters sind die Fenster undicht
 - nach Angaben des Mieters befindet sich in der ganzen Wohnung Schimmel (konnte augenscheinlich so nicht festgestellt werden)
 - Haustüre defekt (steht offen, nicht abschließbar)
 - rückwärtige Dacheindeckung mit älteren Tondachziegeln reparaturbedürftig
 - Kellerdecke tlw. durchfeuchtet
 - Spitzboden, Treppenhaus und Kellerräume vermüllt
- wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- die rückwärtigen Außenanlagen wie Innenhof und Einfriedung konnten nicht besichtigt werden

3.4 Sondernutzungsrechte und Instandhaltungsrücklage

- Sondernutzungsrechte: Es sind keine Sondernutzungsrechte für die Wohnung Nr. 4 vergeben.

Instandhaltungsrücklage: Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude und die Wohnung befinden sich in einem unbefriedigenden Zustand, das Gemeinschaftseigentum macht einen vernachlässigten Eindruck. Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht regelmäßig durchgeführt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 192,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42287 Wuppertal, Elisabethstr. 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet nebst Keller Nr. 4 im Untergeschoss, zum Wertermittlungstichtag 08.12.2021 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Barmen	34369	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Barmen	263	9	286 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 2010-ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 ImmoWertV). 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.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Aktuelle, direkte Vergleichskaufpreise liegen für diese Bewertung nicht vor. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Für die Vergleichswertermittlung werden die vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen.

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 (§ 16 ImmoWertV) 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 205,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2021. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-5
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	08.12.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	ca. 3,4
Anzahl der Vollgeschosse	=	4
Grundstücksfläche	=	286 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabefreier Bodenrichtwert = 205,00 €/m²
(Ausgangswert für weitere Anpassung)

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	08.12.2021	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	einfache bis mittlere Lage	× 0,90	E 2
------	---------------	----------------------------	--------	-----

lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag = 184,50 €/m²

GFZ	1,5	ca. 3,4	× 1,46	E 3
-----	-----	---------	--------	-----

Fläche (m ²)	keine Angabe	286	× 1,00	
--------------------------	--------------	-----	--------	--

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
-------------------	----------------	----------------	--------	--

Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
---------------------------	------------------	------------------	--------	--

Vollgeschosse	2-5	4	× 1,00	
---------------	-----	---	--------	--

abgabefreier relativer Bodenwert = 269,37 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabefreier relativer Bodenwert = 269,37 €/m²

Fläche × 286 m²

abgabefreier Bodenwert = 77.039,82 €
rd. 77.000,00 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2021 insgesamt 77.000,00 €.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 192,14/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Gesamtbodenwert 77.000,00 €

Miteigentumsanteil (ME) × 192,14/1.000

anteiliger Bodenwert = 14.794,78 €

rd. 14.800,00 €

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2021 14.800,00 €.

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 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 dennoch vorgenommen, da sich das Referenzgrundstück für den Bodenrichtwert in einer besseren Wohnlage in der Paulstraße befindet. Das Bewertungsgrundstück hingegen liegt nur ca. 50 m von der Bundeseisenbahnlinie (Hauptstrecke Düsseldorf-Dortmund) entfernt.

E 3- Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,5. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 3,4. Es ergibt sich nach den (gedämpft extrapolierten) Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 1,46.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17-20 ImmoWertV 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 erzielbarer 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 §§ 15-16 ImmoWertV 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 (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 3. OG	140,50	5,47	768,80	9.225,60
Summe			140,50		768,80	9.225,60

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 3. OG	140,50	5,00	702,50	8.430,00
Summe			140,50		702,50	8.430,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete liegt in vorliegendem Fall über der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.430,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.170,45 €
jährlicher Reinertrag	= 6.259,55 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils) 4,50 % von 14.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 666,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.593,55 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,461
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 97.668,98 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 112.468,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 104.468,98 €
	<u>rd. 104.000,00 €</u>

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Aufteilungsplänen und einem vom Unterzeichner vorgenommenem überschlägigen Aufmaß ca. 140,50 m². Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel 2020 der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet. Die tatsächliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht – in Bezug auf die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche von 155 m² – mit 4,96 €/m² der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Wohnung ist nach Ermittlungen des Unterzeichners jedoch nur ca. 140,50 m² groß. Die marktübliche Miete für die Wohnung wird mit 5,00 €/m² angesetzt.

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 Ertragswertrichtlinie - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	358,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	1.643,85
Mietausfallwagnis	2,00	----	168,60
Summe			2.170,45 (ca. 26 % des Rohertrags)

Verwaltungsunterlagen aus denen die tatsächlichen Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten hervorgehen liegen nicht vor.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Die RND wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000“) eingeordnet.

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3	2,0	0,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	2,0	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	3,0	0,0
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	2,0	0,0
Summe		15,0	0,0

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1904 = 117 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 117 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2021 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen zwischen 1,0 % und 7,8 % bei einem Mittelwert von 3,3 %. Die große Wohnung befindet sich in mittlerer bis einfacher Wohnlage im 3. OG eines historischen Mehrfamilienhauses. Ein erhöhtes Vermietungsrisiko liegt in der Wohnlage nahe der Bahnlinie. Trotz der gestiegenen Preisentwicklung in den vergangenen Jahren – insbesondere auch bei großen Wohnungen - ist für das Bewertungsobjekt ein deutlich über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz von 4,5 % als angemessen zu erachten. Das Gebäude wurde zwar in den 2010er Jahren renoviert, jedoch wurden die Maßnahmen nach Angaben der Verwalterin nur unvollständig und teilweise nicht fachgerecht ausgeführt. Nach Angaben der Verwalterin und der Mieterin sind seither mehrere erhebliche Schäden (z.B. Wasserschäden) zu verzeichnen gewesen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt zudem über keinerlei liquide Mittel. Es ist daher damit zu rechnen, dass potentielle Erwerber erhebliche Sonderzahlungen zu leisten haben um das Gebäude wieder in einen zufriedenstellenden baulichen Zustand zu versetzen und ggf. Altschulden zu begleichen und Rechtsstreitigkeiten beizulegen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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. Beim Bewertungsobjekt ist die Erneuerung der Heizungen in zwei Räumen zu berücksichtigen sowie das Risiko von Sonderumlagen zur Begleichung von Altschulden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> • Austausch von zwei Infrarot-Deckenheizungen -2.000,00 € • Rückstände von Verwaltergebühren, Sonderumlagen, Instandhaltungsrücklagen, Grundabgaben, Versicherungen -6.000,00 € 	
Summe	-8.000,00 €

Es ist damit zu rechnen, dass potentielle Erwerber erhebliche Sonderzahlungen zu leisten haben, um das Gebäude wieder in einen zufriedenstellenden baulichen Zustand zu versetzen und ggf. Altschulden zu begleichen und Rechtsstreitigkeiten beizulegen. Gemäß vorliegendem Versammlungsprotokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 24.02.2021 betrug der Fehlbetrag am Versammlungstag insgesamt 19.981,96 €. Es ist davon auszugehen, dass der Fehlbetrag seither weiter angewachsen ist.

4.5 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in § 15 ImmoWertV 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 Bezugsseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal (GA) veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke i.S. des § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar.

Für die Analyse des GA standen 2.356 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen¹ zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt	2015-2020	
Teilmarkt	Wiederverkauf	
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m ² bis 420 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1820 bis 2014	keine Neubauten
Wohnfläche	30 m ² bis 200 m ²	
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	3 bis 190	
Ausstattung	Bad/WC, Zentralheizung	

Der vorläufige Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 1.210,00 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 9.

1.210,00 €/m² x 140,50 m² Wohnfläche = 170.005,00 €, rd. 170.000,00 €

Zusätzliche Einflussfaktoren:

Im Gegensatz zur Ertragswertermittlung wird bei der direkten und indirekten Vergleichswertermittlung kein Abzug wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorgenommen. In der Ertragswertermittlung wird ein bereits modernisierter Zustand fiktiv unterstellt unter Abzug der erforderlichen Investitionen. Bei der Vergleichswertermittlung hingegen kann unterstellt werden, dass sich die unterschiedlichen Ausstattungszustände der Verkaufsobjekte in den Kaufpreisen ausgleichen und der Mittelwert/Quadratmeterpreis eine „altersadäquate Ausstattung“ abbildet.

Zu berücksichtigen ist weiterhin die Lage des Objektes nahe der Bahnlinie und der nicht wirklich nutzbare Balkon. Dieser liegt straßenseitig über dem Erker, ist lediglich ca. 1,6 m² groß² und daher ohne Wohnwertsteigerung für das Objekt. Auch die wirtschaftliche Schieflage der WEG-Wohnungseigentümergeinschaft ist mit einem erheblichen zusätzlichen Risiko verbunden.

Es wird daher vom vorläufigen Vergleichswert ein zusätzlicher Abschlag in Höhe von 20 % vorgenommen. Der Vergleichswert ergibt sich somit mit 136.000,00 €.

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

² der Balkon wurde in der Wohnfläche mit 0,4 m² angerechnet, ¼ seiner Grundfläche

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um eine große Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus in Wuppertal-Barmen. Der Markt für Eigentumswohnungen hat in Wuppertal in den letzten Jahren deutlich zugelegt.³ Das Wohnhaus befindet sich in einem unbefriedigenden baulichen Zustand und macht einen vernachlässigten Eindruck. Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. OG und verfügt nur über einen sehr kleinen Balkon. Die Grundrissgestaltung mit ca. 26 m² an Dielen- und Fluranteilen ist nicht optimal.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 104.000,00 € ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit 136.000,00 € ermittelt. Dieser wurde allerdings aus den statistischen Erhebungen des Gutachterausschusses abgeleitet und hat wegen seiner geringeren Differenzierung auch nur eine geringere Aussagekraft.

Der Verkehrswert für den 192,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42287 Wuppertal, Elisabethstr. 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet nebst Keller Nr. 4 im Untergeschoss, verzeichnet im

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Barmen	34369	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Barmen	263	9

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2021 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Ertragswertes mit

105.000,00 €

in Worten: einhundertfünftausend 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, 09.12.2021

gez. Gereon Leuz

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal

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 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswerrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswerrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

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, 22. Auflage, 2014/2015
- [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 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Altlastenauskunft
- Anlage 8: Teilungserklärung
- Anlage 9: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in NRW
- Anlage 10: Denkmalschutzschrift



Straßenansicht



Elisabethstraße
Blick in östliche Richtung



Haustüre



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



vermüllter Speicher



durchfeuchtete Kellerdecke



veraltete elektrische Anlage