

Gereon Leuz

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

Datum: 05.11.2024

Az.: 2024-1677

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

Wohngebäude und einem Nebenhaus bebaute Grundstück in

42349 Wuppertal, Hauptstr. 68



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
08.10.2024 ermittelt mit

257.000,00 €.

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.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.3	Außenanlagen	11
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung des bebauten Bewertungsteilbereichs	13
4.4	Ertragswertermittlung	15
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“ ..	19
4.6	Vergleichswertverfahren	20
5	Verkehrswert.....	22
6	Rechtsgrundlagen/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:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus und einem gemischt genutzten Nebengebäude
Objektadresse:	42349 Wuppertal, Hauptstr. 68
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Cronenberg, Blatt 2743, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Cronenberg, Flur 12, Flurstück 3611/57, Fläche 2.781 m ²

1.2 Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 40/24 Auftrag vom 26.06.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-- Name hier nicht abgedruckt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	08.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	08.10.2024
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: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Eigentümer einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es wurde daher aufgrund schriftlicher Anweisung des Auftraggebers vom 01.09.2024 am 08.10.2024 ein Ortsbesichtigungstermin durchgeführt. Bei diesem Ortstermin wurde niemand angetroffen. Das Gutachten wurde daher auftragsgemäß auf Grundlage des an diesem Termin gewonnenen äußeren Anscheins gefertigt.

Nach äußerem Anschein handelt es sich zumindest beim Vorderhaus um ein Gebäude welches einer Kernsanierung unterzogen werden muss. Dies wurde im Gutachten angemessen berücksichtigt. Es konnte vor Ort nicht geklärt werden ob das Vorderhaus leer steht, bewohnt ist oder zumindest teilweise bewohnt ist. Das Nebengebäude ist vermutlich bewohnt bzw. (teilweise) gewerblich genutzt.

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurden aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung lediglich Annahmen (z.B. bezüglich Flächen/Ausstattung/Zustand) für die hier vorzunehmende Wertermittlung vorgenommen. Sollten sich die vorgenommenen Ansätze ändern oder andere Aspekte hinzukommen, könnten sich die daraus resultierenden Ableitungen und Rückschlüsse u. U. auch ändern oder ggf. sogar keinen Bestand mehr haben - die dargestellten Ergebnisse der Wertermittlung wären insofern dann auch gegenstandslos.

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

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:
Remscheid, Solingen, Düsseldorf

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Bundesstraßen:
B7 Wuppertal-Schwelm

Autobahnzufahrt:
A 46 Wuppertal-Sonnborn
A 535 Wuppertal-Sonnborn

Bahnhof:
Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- innerstädtische Wohnlage
- die Entfernung zum Ortsteilzentrum Cronenberg beträgt ca. 500 m
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe
- mittlere Wohnlage
- als Geschäftslage geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:

- überwiegend gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Wohnen
- überwiegend offene, 1- bis 3-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden Beeinträchtigungen durch lebhaften Straßenverkehr festgestellt. Ggf. sind auch Beeinträchtigungen durch

benachbarte Gewerbebetriebe zu erwarten.

Topografie: fast eben, nach Süden nur leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Straßenfront:
ca. 28 m

Tiefe:
ca. 115 m

Bemerkungen:
schmale Grundstücksform mit Überlänge

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- elektrischer Strom
- Wasser
- Gas aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung
- eingefriedet durch Zaun, Hecken und niedriger Natursteinmauer

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

Altlasten:
(siehe Anlage 5) Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren sind bei einem ernstzunehmenden Altlastenverdacht alle zumutbaren Erkenntnisquellen über die Bodenbeschaffenheit des Bewertungsgrundstücks zu nutzen. Die Kosten solcher Untersuchungen (Bodengutachten) sind dann aufzuwenden, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zu den Auswirkungen stehen, die das (Boden)gutachten auch angesichts der Aussagekraft vorhandener Unterlagen auf den festzusetzenden Verkehrswert haben kann.

In vorliegendem Fall ist trotz der Eintragung des Grundstücks im Altlastenkataster der Stadt Wuppertal nicht von einem konkreten Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Bodenverunreinigung auszugehen. Auf die Einschaltung eines Altlasten-Sachverständigen für Bodenverunreinigungen wird daher verzichtet.

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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Cronenberg, Blatt 2743, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 40/24). Eingetragen am 15.05.2024.

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.

Herrschvermerke:

keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Es besteht gemäß einer Internetrecherche bei der Unteren Denkmalbehörde Wuppertal kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 3a)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 571 folgende Festsetzungen:

Im straßenseitigen vorderen Bereich:

GE = Gewerbegebiet
III = 3 Vollgeschosse
GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl)
GFZ = 2,0 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise

Im hinteren Grundstücksbereich:

GE = Gewerbegebiet
II = 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,6
g = geschlossene Bauweise

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Das Baufenster ist durch die vorhandenen Baugrenzen zur Sicherung nicht überbaubarer Flächen für Bepflanzungen/Bäume eingeschränkt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Beim Altaktenarchiv der Stadt Wuppertal liegen keine Baugenehmigungen zu den vorhandenen Gebäuden vor. Im Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen genehmigt wurden und die Gebäude und aktuellen Nutzungen Bestandsschutz genießen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:

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

Beitrags- und Abgabenzustand:
(vgl. Anlage 6)

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 01.07.2024/08.07.2024).

Anmerkung:

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 gemäß Klingelschildern mit einem Dreifamilienhaus und einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Über die tatsächliche Nutzung kann keine belastbare Auskunft gegeben werden, ein Zutritt zu den Gebäuden wurde nicht ermöglicht.

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.

Auf eine umfassende Gebäudebeschreibung wird verzichtet, da eine Innenbesichtigung des Objektes zu Zwecken dieser Wertermittlung nicht möglich war. Ob das Objekt in Raumausstattung und technischer Ausstattung zeitgemäß ist, kann nicht gesagt werden, es wird vermutet, dass es sich zumindest beim Vorderhaus um ein kernsanierungsbedürftiges Gebäude handelt.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Haupthaus, vermutlich mit drei Wohneinheiten• Nebengebäude, vermutlich mit zwei Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten
Baujahr:	unbekannt, gemäß Internetrecherche vor 1918
Modernisierung:	Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, zu eventuellen Modernisierungen kann keine Aussage getroffen werden.
Wohn- und Nutzflächen:	<ul style="list-style-type: none">• Vorderhaus ca. 300 m²• Nebengebäude ca. 240 m² <p>Die Flächen wurden mit Hilfe des Online-Tool „Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystem“ ermittelt und mit Hilfe von Luftbildern und Nutzflächenfaktoren plausibilisiert und abgeleitet. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.</p>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Möglichkeit von Anbauten, Aufstockungen oder zusätzlichen Gebäuden auf dem Grundstück wurde nicht geprüft. Gemäß telefonischer Auskunft des Planungsamtes der Stadt Wuppertal vom 29.10.2024 ist der rückwärtige Teil des Grundstücks wegen der Einschränkungen im Bebauungsplan nicht weiter bebaubar, vgl. Anlage 3a.
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Vorderhaus verschiefert• Nebengebäude tlw. verputzt und gestrichen, tlw. mit Bitumenschweißbahn abgedichtet

3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk, Vorderhaus und Nebengebäude vermutlich voll unterkellert
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt, vermutlich Holztreppen
Dach:	<u>Dachform:</u> Vorderhaus: Mansarddach Nebengebäude: Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Schieferplatten und Bitumenschindeln

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich Gasheizungen
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

Über die Ausstattung und den Ausbauzustand der Wohnungen/Nutzungseinheiten kann keine Aussage getroffen werden, eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- bekiester Vorplatz als Kfz-Stellplatzfläche
- zentrale Rasenfläche hinter den Häusern

- teilweise älterer Baumbestand
- Einfriedung mit Zaun und Hecken
- straßenseitig niedrige Natursteinmauer mit Ziergitter

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich nach äußerem Anschein in einem sanierungsbedürftigen Gesamtzustand. Sichtbare Schäden sind am Dach, Holzwerk, den Fassaden sowie der Einfriedung erkennbar. Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen wurden offenbar seit langer Zeit nicht mehr durchgeführt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 42349 Wuppertal, Hauptstr. 68, zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Cronenberg	2743	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Cronenberg	12	3611/57	2.781 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	Wohnhaus mit Nebengebäude	1.650 m ²
Gartenfläche (nicht weiter bebaubar)	Garten	1.131 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.781 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. Zusätzlich wird auch eine Vergleichswertermittlung auf Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal ausgewerteten Kaufverträge durchgeführt.

4.3 Bodenwertermittlung des bebauten Bewertungsteilbereichs

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 auf einen geeigneten, vom Gutachterausschuss (GA) der Stadt Wuppertal ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Der Bodenrichtwert beträgt 60,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gewerbliche Baufläche
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs:

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	gewerbliche Baufläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 2.781 m ² Bewertungsteilbereich = 1.650 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabefreier Bodenrichtwert = 60,00 €/m²
(Ausgangswert für weitere Anpassung)

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	60,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.650	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bebaubarkeit	voll, lageüblich bebaubar	nur eingeschränkt bebaubar	×	0,90	E 3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	54,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	54,00 €/m ²
Fläche	×	1.650 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	89.100,00 €
		<u>rd. 89.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert des bebauten Bewertungsteilbereichs beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt 89.000,00 €.

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 wird daher nicht vorgenommen.

E 3-Erläuterung zur Bebaubarkeit:

Der Bebauungsplan Nr. 517 schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks im vorderen Bewertungsteilbereich durch Baufenster ein, insbesondere zum Schutz vorhandener Bäume, vgl. Anlage 3a (Auszug aus dem Bebauungsplan). Es wird daher ein Abzug in Höhe von 10 % des relativen Bodenwertes vorgenommen.

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 Gesamtertrag 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)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haupthaus	1	EG, 1. OG und DG	300,00		7,00	2.100,00	25.200,00
Nebengebäude	2	EG und DG	240,00		6,00	1.440,00	17.280,00
Hof	3	Kfz.-Stellplätze		5,00	35,00	175,00	2.100,00
Summe			540,00	5,00		3.715,00	44.580,00

Angaben zu tatsächlich erzielten Mieten liegen nicht vor. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblichen Miete vorgenommen, vgl. § 27 Abs.1 ImmoWertV 2021.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		44.580,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	11.740,20 €
jährlicher Reinertrag	=	32.839,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 89.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	4.895,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	27.944,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer (nach Sanierung)	×	16,932
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	473.161,35 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	562.161,35 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	562.161,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	890.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	-327.838,65 €
	rd.	-330.000,00 €

Die Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen und den Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Sanierung der baulichen Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen		562.161,35 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	-	890.000,00 €
Differenz	=	-327.838,65 €

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 2021).

Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude erst nach einer Bindungsfrist (1,5 Jahre) abgebrochen werden (sog. aufgeschobene Freilegung) können. In diesem Gutachten wird lediglich der Abriss des vorderen Haupthauses unterstellt.

Bodenwert		89.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insgesamt	-	39.000,00 €
spezieller Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn unmittelbar freigelegt werden kann)	=	50.000,00 €

Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a)^n$	×	0,943
a = 4,00 %		
n = 1,50 Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinster spezieller Bodenwert		47.150,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		47.150,00 €
	rd.	47.200,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

- Vorderhaus ca. 300 m²
- Nebengebäude ca. 240 m²

Die Flächen wurden mit Hilfe des Online-Tool „Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystem“ ermittelt und mit Hilfe von Luftbildern und Nutzflächenfaktoren plausibilisiert und abgeleitet. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete bei zulässiger gewerblicher Nutzung nach erfolgter Sanierung. Es wird unterstellt, dass eine Miete in Höhe von 6,00 €/m² bis 7,00 €/m² erzielt werden kann.

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	----	----	1.985,00
Instandhaltungskosten	----	----	7.972,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.783,20
Summe			11.740,20 (ca. 26 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Das vor 1918 errichtete Gebäude wurde nach äußerem Anschein nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung (des Vorderhauses) erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird. Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahres“

aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei einer Kernsanierung einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• für Gebäudedecken	15 %
• für tragende / nicht tragende Wände	10 %
Summe	35 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 35 \% = 28 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2024 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 28 \text{ Jahre} = 1996.$$

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 1996 = 28 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 28 Jahre =) 52 Jahren, rd. 50 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1948 mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 20 % in einer Spanne von 1,3 % bis 5,6 %, im Mittel bei 4,5 %.

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren, des Zustands, der Lage, des Vermietungsrisikos und des Baukostenrisikos ist ein am oberen Ende der Spanne liegender Liegenschaftszinssatz von 5,5 % als angemessen zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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 Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine

Bauschadensbegutachtung erfolgt. Im Übrigen konnten die Gebäude nicht von innen besichtigt werden.

Beim Bewertungsobjekt (Vorderhaus) ist vermutlich eine Vollmodernisierung erforderlich sowie eine Generalüberholung der Außenanlagen/Gartenanlagen/straßenseitigen Einfriedung, beim Nebengebäude ist vermutlich eine umfassende Renovierung ausreichend. Die erforderlichen Investitionen werden wie folgt pauschal geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
	-890.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sanierungskosten Vorderhaus (300 m² á 2.500 €/m²) -750.000,00 € Renovierungskosten Nebenhäuser (240 m² á 1.000 €/m²) -140.000,00 € 	
Summe	-890.000,00 €

Eine Investition in die Gebäude ist in dieser Höhe nicht wirtschaftlich darstellbar, ein Abriss (mindestens des Vorderhauses) geboten.

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Die Abrisskosten des Vorderhauses werden pauschal geschätzt, eventuelle Erlöse können nicht beurteilt werden.

Freilegungskosten	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten (insgesamt)	-39.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Abrisskosten Vorderhaus (1.300 m³ á 30,00 €/m²) -39.000,00 € 	
Summe	-39.000,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenfläche“

Der ca. 1.131 m² große süd-östliche Bereich des Bewertungsgrundstücks kann nicht bebaut werden, da gemäß Bebauungsplan der mittlere Grundstücksbereich als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“ festgesetzt ist. Zudem darf durch diese Fläche keine Zuwegung/Zufahrt zum theoretisch bebaubaren hinteren Grundstücksbereich führen. Der gesamte Bereich ist daher als Gartenfläche einzustufen, vgl. Anlage 3a. Flächen im hinteren Grundstücksbereich wie Gartenland werden in Wuppertal zwischen 5 % - 35 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes verkauft, im Mittel für 20 % des Bodenrichtwertes. In Anlehnung an diese Auswertung des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal wird der Wert der Gartenfläche mit 15,00 €/m² geschätzt.

vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	15,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.131,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 16.965,00 €
	<u>rd. 17.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert des hinteren nicht bebaubaren Grundstücksteils beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.10.2024 insgesamt 17.000,00 €.

4.6 Vergleichswertverfahren

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 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objektes anzupassen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal hat dem Sachverständigen insgesamt 16 Vergleichskaufpreise vergleichbarer Mehrfamilienhäuser zur Verfügung gestellt. Diese Verkäufe stammen aus den Jahren 2020 bis 2024. Die Vergleichskaufpreise wurden bezüglich des Kaufvertragsdatums hilfsweise mit dem Preisindex für Ein- bis Zweifamilienhäuser auf den Wertermittlungsstichtag angepasst. Zur Ermittlung der in den Kaufverträgen tlw. nicht angegebenen Wohnflächen wurde das Internetportal „WuNDa-Wuppertaler Daten- und Navigationsmanagementsystem“ herangezogen und die damit ermittelte Bruttogrundfläche mit dem Nutzflächenfaktor 0,68 auf die Wohnfläche umgerechnet.

Im Mittel aller ausgewerteten Verkäufe betrug der Kaufpreis 726,71 €/m² Wohnfläche. Sechs der insgesamt 16 zur Verfügung stehenden Objekte wurden im Kaufvertrag als unsaniert bezeichnet. Der Mittelwert dieser Objekte betrug 475,47 €/m² Wohnfläche.

In der abschließenden Mittelbildung wurden die Werte der Sanierungsobjekte aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands des Bewertungsobjektes mit der doppelten Gewichtung berücksichtigt. Es ergibt sich somit ein gewichteter Mittelwert in Höhe von 559,22 €/m².

Vertragsdatum	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Strasse	Indexanpassung wegen Kaufzeitpunkt	angepasster Kaufpreis [€]	Wohnfläche	Baujahr	Zustand	Preis €/m ²	Mittelwert aller 16 Objekte in €/m ²	Mittelwert der fünf Sanierungsobjekte in €/m ²
23.03.2020	59.500,00	Schorfer Straße	1,08	64.260,00	189,0	1918	unsaniert	340,00 €		340,00 €
26.04.2021	205.000,00	Görlitzer Str.	1,08	221.009,52	217,0	1900		1.018,48 €		
27.04.2021	220.000,00	Wichlinghauser Str.	1,08	237.180,95	372,0	1900		637,58 €		
28.04.2021	200.000,00	Oberwall	1,08	216.000,00	271,0	1900		797,05 €		
14.07.2021	194.673,75	Freiheitstr.	1,08	210.247,65	194,0	1900		1.083,75 €		
27.07.2021	236.000,00	Handelstr.	1,08	254.880,00	232,0	1900		1.098,62 €		
17.09.2021	40.000,00	Langobardenstr.	1,08	43.200,00	300,0	1900	unsaniert	144,00 €		144,00 €
14.10.2021	185.000,00	Liegnitzer Str.	1,08	199.800,00	386,0	1918	unsaniert	517,62 €		517,62 €
14.01.2022	259.000,00	Alte Str.	0,92	238.752,44	336,0	1900	unsaniert	710,57 €		710,57 €
29.09.2022	70.000,00	Nornenstr.	0,92	64.400,00	230,0	1918		280,00 €		
20.01.2023	160.000,00	Görlitzer Str.	0,97	155.245,71	210,0	1900	unsaniert	739,27 €		739,27 €
14.02.2023	210.000,00	Görlitzer Str.	0,97	203.700,00	210,0	1900		970,00 €		
26.06.2023	249.000,00	Wichlinghauser Str.	0,97	241.530,00	228,0	1918		1.059,34 €		
16.06.2023	180.000,00	Schwarzbach	0,97	174.600,00	435,0	1918	unsaniert	401,38 €		401,38 €
06.11.2023	220.000,00	Wichlinghauser Schulstr.	0,97	213.400,00	240,0	1880		889,17 €		
25.01.2024	240.784,02	Hahnerberger Straße	1,00	240.784,02	256,0	1918		940,56 €		

Summen			11.627,39 €		2.852,83 €
Mittelwerte				726,71 €	475,47 €
Gewichtung				1	2
gewichteter Mittelwert			559,22 €		

Auf Grundlage der vorliegenden Vergleichskaufpreise ergibt sich folgender Vergleichswert:

$$\begin{array}{rcl}
 540,00 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 559,22 \text{ €/m}^2 & = & 301.978,80 \text{ €} \\
 \text{Risikoabschlag} \quad \quad \quad - 15 \% & = & \underline{45.296,82 \text{ €}} \\
 \text{Vergleichswert} & = & 256.681,98 \text{ €, rd. } 257.000,00 \text{ €}
 \end{array}$$

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird ein zusätzlicher Risikoabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich – nach äußerem Anschein - um ein sanierungsbedürftiges Gebäudeensemble in mittlerer Wohnlage von Wuppertal-Cronenberg. Eine Vollmodernisierung – wie in der Ertragswertermittlung unterstellt - ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Die geschätzten Baukosten für eine Sanierung insbesondere des Vorderhauses sind dafür zu hoch, der erwartbare Mietertrag zu niedrig.

Ein Abriss des Gebäudes und eine Neubebauung ist daher geboten. Der Bebauungsplan schränkt jedoch die Nutzung/Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich ein. Es ist daher durchaus davon auszugehen, dass das Grundstück einen Käufer findet, der z.B. Sanierungsmaßnahmen/Renovierungsmaßnahmen teilweise in Eigenleistung erbringen kann und einen marktüblichen, über dem Liquidationswert liegenden Kaufpreis zu zahlen bereit ist.

Der Ertragswert wurde im Liquidationswertverfahren inkl. der rückwärtigen Gartenfläche mit 64.200,00 €, rd. 64.000,00 € ermittelt. Der Vergleichswert, abgeleitet aus der Auswertung des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal aus tatsächlichen Verkäufen vergleichbarer Objekte, ergibt sich mit 257.000,00 €. Nach dem Grundsatz des "Highest and Best Use" in der Immobilienbewertung wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 42349 Wuppertal, Hauptstr. 68, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Cronenberg	2743	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Cronenberg	12	3611/57

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit

257.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend 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, 05.11.2024

Gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen/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)

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 Fachmedienverlag, 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 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 3a: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsteilbereiche
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG



Straßenansicht Haupthaus



Straßenansicht Haupthaus



Schaden an Erker



Schaden an Fassade, beispielhaft



Schaden an Fassade, beispielhaft



Schaden an Dachtraufe



Nebengebäude



Nebengebäude mit Blick in den Garten



Haustüre Nebengebäude



Ostfassade Nebengebäude



Fassadenschaden Nebengebäude, beispielhaft



schadhafte Natursteinmauer, beispielhaft