



Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

Von der Industrie- und
Handelskammer zu Dortmund
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34
Fax 02 31.55 74 09 35

16.10.2023

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Gutachten
zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus
und einer Garage bebaute
Grundstück Am Jagdhaus 74 in 42113 Wuppertal



Geschäftsnummer:	400 K 042/23
Art der Liegenschaft:	Freistehendes Zweifamilienhaus und Garage
Verkehrswert:	365.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	12
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	15
6. Verkehrswertermittlung	17
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2. Bodenwertermittlung	18
6.3. Vergleichswertermittlung	19
6.4. Sachwertermittlung	21
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	23
7. Verkehrswert.....	24
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	26
9. Anlagen	27
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	27
Anlage 2 – Massenberechnungen	28
Anlage 3 – Bauzeichnungen	30
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	36
Anlage 5 – Fotodokumentation	37

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 09.06.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Elberfeld Blatt 16585

Gemarkung Elberfeld, Flur 467, Flurstück 120, Gebäude- und Freifläche, Am Jagdhaus 74, 42113 Wuppertal

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

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 25.09.2023, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Freistehendes Zweifamilienhaus und Garage

Grundstücksfläche: 813 m² Bodenwert: 315.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche
Wohnen	151 m ²
Garage	./.

Baujahr: Nicht bekannt Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Vorläufiger Sachwert: 488.000,00 € Vorläufiger Vergleichswert: 481.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert	484.500,00 €
Konjunkturelle Anpassung - 10 %	-48.450,00 €
Instandsetzungsbedarf	-71.000,00 €
Erschließungsbeitragspflicht	-5.000,00 €
Vorteil Wegerecht Nachbargrundstück	<u>5.200,00 €</u>
Verkehrswert:	365.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 25.09.2023

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Grunddienstbarkeit als Kanalbenutzungsrecht Wertminderung 1.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 19.06.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.06.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 20.06.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 19.06.2023

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom 13.06.2023

Ortsbesichtigung: 25.09.2023

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Flurstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 467
Flurstück 120

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, weitestgehend rechteckig, regelmäßig,
straßenseitiger Grenzverlauf unregelmäßig

Grundstücksgröße: 813 m²

Topografie: Hanglage, nach Nordwesten, zur rückseitigen Grundstücksgrenze, abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Am Jagdhaus als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Befestigte Fahrbahnfläche ohne bauliche Trennung von Fahrbahn und Gehweg
Erschließungsbeiträge:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Straße Am Jagdhaus in dem hier zu beurteilenden Bereich noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt. Das Grundstück unterliegt noch der Erschließungsbeitragspflicht gemäß Baugesetzbuch. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge im Sinne dieses Gesetzes erhoben werden, kann zurzeit nicht gesagt werden.</p> <p>Ob und in welcher Höhe später einmal Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW erhoben werden, kann zurzeit ebenfalls nicht gesagt werden.</p>
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Grundstücksgrenzen:	<p>Die zugehörige Garage ist an der westlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet, auf dem angrenzenden Grundstück ist ebenfalls eine Garage grenzständig angebaut.</p> <p>Die übrigen Grundstücksgrenzen sind unbebaut.</p>
Bodenverhältnisse:	<p>Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, liegen dort derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vor.</p> <p>Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.</p>

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Grundbuch von Elberfeld Blatt 16585

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Kanalbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 119 der Flur 467 Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks besteht ein Wegerecht auf dem westlich angrenzenden Flurstück 119, Am Jagdhaus 76.
Baulasten:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Grundstücksqualität:	Baureif
Planungsrechtliche Beurteilung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 345 mit den folgenden Festsetzungen: WA Allgemeines Wohngebiet II 2-geschossige Bauweise o Offene Bauweise GRZ 0,3 GFZ 0,6
Bauordnungsrechtliche Beurteilung:	Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 2007 eine Baugenehmigung zum Neubau einer Gaube auf der Garage erteilt. Unterlagen über die Errichtung des Gebäudes liegen dort nicht vor. In der Örtlichkeit ist das Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut, eine Baugenehmigung liegt dazu in der Bauakte des Archivs ebenfalls nicht vor.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden als auch die Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, zugehörig ist außerdem eine Garage.

Art des Gebäudes: Freistehendes Zweifamilienhaus
Walmdach
Ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellert

Baujahr: Nicht bekannt

Rohbau:

Außenwände: Massiv, Verputz und Anstrich

Innenwände: Nach den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen teilweise massiv

Geschossdecken: Decke über Kellergeschoss massiv, Decke über Erdgeschoss nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion: Nicht bekannt

Dachform: Walmdach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Kellergeschoss:	Wohnraumähnlich ausgebauter Hobbyraum, Duschbad, Abstell- und Lagerräume, Waschküche
Böden:	Hobbyraum und Duschbad mit Fliesenbelag, ansonsten Zementestrich, beschichtet
Wände:	Duschbad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag Hobbyraum verputzt, tapeziert und gestrichen Übrige Räume überwiegend Verputz und Anstrich
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise unbehandelt
Türen:	Zugangstür zum Garten und Tür zum Hobbyraum als Stahltüren, ansonsten einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
Fenster:	Im Hobbyraum als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rolläden
Installationen:	
Heizung:	Über Gaskombitherme mit Standort im Kellergeschoss Hobbyraum mit Flachheizkörper und Thermostatventil
Elektro:	Soweit feststellbar einfache, nutzungsgerechte Ausstattung
Sanitär:	Duschbad mit Einbauduschtasse, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten Warmwasserbereitung über Warmwasserspeicher
Erdgeschoss:	Wohnung 1 mit Wohnraum, 2 Schlafräumen, Küche, Bad und Diele
Böden:	Schlafräume mit Textilbelag, ansonsten Fliesenbelag
Wände:	Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an der Installationswand, ansonsten teilweise mit Strukturputz, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Teilweise mit Paneelbekleidung, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rolläden
Türen:	Wohnungseingangstür und Innentüren jeweils als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Soweit feststellbar einfache Ausstattung
Sanitär:	Bad mit Einbauduschtasse, Einbauwanne, Doppelwasch- becken, Stand-WC mit Spülkasten Warmwasseraufbereitung über Warmwasserspeicher mit Standort im Kellergeschoss
Dachgeschoss:	Wohnung 2, Wohnraum mit offener Küche, Schlafräum, Bad und Flur
Böden:	Bad und Küchenbereich mit Fliesenbelag, Schlafräum mit Textilbelag, ansonsten Laminatbelag
Wände:	Bad umlaufend raumhoch mit Fliesenbelag, Küchenbereich mit Fliesenspiegel an der Installationswand, übrige Wand- flächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend mit Paneelbekleidung, im Wohnraum mit Ein- bauleuchten
Fenster:	Teilweise als Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Schlafräum mit Rolläden, teilweise als Holz-Dachflächen- fenster
Türen:	Wohnungseingangstür im Erdgeschoss als einfache Holzwerk- stofftüren mit lackierter Oberfläche, Holzzarge, Innentüren als Holzwerkstoff-Kassettentüren mit lackierter bzw. beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Installationen:	
Heizung:	Über Gasheiztherme mit Standort im Kellergeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro:	Soweit feststellbar einfache, nutzungsgerechte Ausstattung
Sanitär:	Bad mit Einbauwanne, Einbauduschtasse, Doppelwasch- becken, Stand-WC mit Spülkasten

Besondere Bauteile:	3 Dachgauben
Nebengebäude:	Garage in massiver Bauweise Angebauter Abstellraum Satteldach mit Dachgaube Garage mit Schwingtor aus Stahlblech
Außenanlagen:	Hauseingangsbereich und Wegeflächen im Garten mit Waschbetonplatten befestigt, Terrassenfläche hinter dem Haus mit Betonsteinpflaster, unbebaute und unbefestigte Flächen mit Wildwuchs Grundstückseinfriedung mit Heckenpflanzung, Toranlage mit 2 Mauerwerkspfeilern mit Toranlage aus lackierten Stahlvier- kantprofilen halbhoch

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Die Bauwerke wurden ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Das Zweifamilienhaus war zum Stichtag der Wertermittlung in einem insgesamt befriedigenden, teilweise ausreichenden baulichen Zustand.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung wurden bisher die folgenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 1987 Teilweise Erneuerung der Fenster
- 1999 Teilweise Erneuerung der Fenster
- 2001 Erneuerung der beiden Gasheizthermen und der beiden Warmwasserspeicher

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus 1969 rückseitig durch einen Anbau erweitert, 1987 wurde das Dachgeschoss ausgebaut.

Zur Ortsbesichtigung wurden Baumängel bzw. Bauschäden wie folgt festgestellt, vgl. auch Anlage 5:

- Fassade
- Rissschäden an der Fassadenfläche
- Abplatzungen an der Beschichtung insbesondere im Sockelbereich

Dach

Instandsetzungsbedarf an Rinnen und Fallrohren der Dachentwässerung
Wegen Feuchteschäden im Dachgeschoss, vgl. die nachfolgenden Ausführungen, fach-
technische Überprüfung der Einbindungen der Gauben in die Dachfläche erforderlich

Kellergeschoss

Feuchteschäden im Sockelbereich einiger Wandflächen, zum Ortstermin war messbare
Feuchtigkeit vorhanden
Putzschäden mit Abplatzungen
Treppe zum Kellergeschoss mit Schiefelage

Wohnung Erdgeschoss

Rissschäden Deckenfläche im Wohnraum und im Schlafräum Eltern
Rissschaden Außenwandfläche Wohnraum und Schlafräum Kind
Rissschäden im Fliesenbelag der Böden
Die Ausstattung ist teilweise nicht mehr zeitgemäß und teilweise verbraucht.

Wohnung Dachgeschoss

Gaube Wohnraum und Gaube Schlafräum mit Feuchteschäden und Schimmelpilzbildung
an den Bekleidungen der Decken- und Wandflächen
Dachflächenfenster mit Feuchtespuren und Abplatzungen an der Beschichtung
Kamindurchführung im Wohnraum mit Verfärbungen

Hauseingangstür mit Verwitterungsschäden an der Außenseite

Hauseingangstreppe - Fliesenbelag mit Rissschäden und Abplatzungen

Garage

Feuchtigkeit im Boden
Dachentwässerung mit Instandsetzungsbedarf

6. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus und eine Garage. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Bodenwertes und einer angemessenen Alterswertminderung durchgeführt.

Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte und zugehörigen Umrechnungsfaktoren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **430,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Geschosszahl	–	I – II
Fläche	–	500 m ²
erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Fläche von 500 m² angegeben, zum Bewertungsobjekt ist eine Grundstücksfläche von 813 m² zugehörig. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen ausgewiesen, die nachfolgend zur Anwendung kommen:

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße	813 m ²	
Bodenrichtwert	430,00 €/m ²	
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	0,90	
Bodenwert	314.631,00 €	rd. <u>315.000,00 €</u>

6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte, alternativ können auch sogenannte Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswertes zugrunde gelegt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert in Höhe von 3.270,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

- Einfamilienhaus, freistehend
- Baujahr 1975
- Wohnfläche 150 m²
- Keller vorhanden
- Grundstücksgröße 750 m²
- Garagen oder Nebengebäude im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

Die Abweichungen des Bewertungsobjekts im Verhältnis zu dem typischen Vergleichsobjekt werden durch die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Zu- bzw. Abschläge wie folgt berücksichtigt:

Das typische Vergleichsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus, Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung des abweichenden Gebäudetyps wurden vom Gutachterausschuss nicht ausgewiesen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1975 angegeben. Das Baujahr des zu bewertenden Zweifamilienhauses ist nicht bekannt. Für Baujahre vor 1975 sind Abschläge vorzunehmen, nach den zur Ortsbesichtigung festgestellten Merkmalen hinsichtlich Baukonstruktion bzw. Bauweise ist von einem höheren Gebäudealter auszugehen, es wird deshalb der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Umrechnungsfaktor für Baujahre vor 1960 in Höhe von 0,95 angenommen.

Das typische Vergleichsobjekt hat eine zugehörige Grundstücksgröße von 750 m². Das Bewertungsobjekt hat eine Grundstücksgröße von 813 m², dazu wird der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Umrechnungsfaktor von 1,01 angenommen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 150 m² angegeben, das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 151 m², eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Garage zzgl. Anbau als Geräteraum in massiver Bauweise vorhanden. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Kaufpreise für Garagen als Teileigentum ausgewertet und aus dem Kauffall Wiederverkauf einen durchschnittlichen Preis von 10.000,00 € ermittelt. Die zugehörige Grundstücksteilfläche der Garage ist bereits in dem Umrechnungsfaktor zur Grundstücksgröße berücksichtigt, der Vergleichswert der Garage wird deshalb unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Gebäudetiefe, aber auch des vorhandenen Anbaus, Geräteraum, und des als Stauraum nutzbaren Dachgeschosses sowie des baulichen Erhaltungszustands, Feuchtigkeit Boden Garage, mit 7.500,00 € angenommen.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	151 m ²
Immobilienrichtwert	3.270,00 €/m ²

Umrechnungsfaktoren zur Anpassung:

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	1,00
Baujahr	vor 1960	0,95
Grundstücksgröße	813 m ²	1,01
Wohnfläche	150 m ²	1,00
		3.137,57 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 473.772,32 €

Garage 7.500,00 €**Vorläufiger Vergleichswert** 481.272,32 € rd. **481.000,00 €**

6.4. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Zusätzlich werden die besonderen Bauteile erfasst, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist unbekannt. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 25 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5 % des Gebäudewertes angesetzt.

Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche	354 m ²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 1.01:		
Ausstattung: Gebäudestandardkennzahl 2,2	785,00 €/m ²	
Baupreisindex	1,779	
Herstellungswert		494.366,31 €
Besondere Bauteile: 3 Dachgauben		+ <u>9.500,00 €</u>
		503.866,31 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 25 Jahre	0,3125	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		157.458,22 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+ 7.872,91 €
Bodenwert		+ <u>315.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	480.331,13 €	rd. <u><u>480.000,00 €</u></u>

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Marktanpassungsfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objektes bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren, u. a. für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffällen des Jahres 2022 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 450.000,00 € wurde demnach ein Sachwertfaktor von 1,07, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 500.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,05 ermittelt.

Die Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte einer statistischen Auswertung, zusätzlich zu berücksichtigen sind die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 430,00 €/m² Grundstücksfläche ausgewiesen ist, nach den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich dabei um eine gute Wohnlage.

Das Grundstück hat eine ungünstige Ausrichtung nach Nordwesten.

Es besteht ein umfangreicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 5.2., der nachfolgend durch eine pauschale Wertminderung berücksichtigt wird, vgl. Ziffer 6.5.. Es verbleibt jedoch ein nicht unerhebliches Risiko hinsichtlich der tatsächlich aufzuwendenden Kosten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, hier insbesondere der mittleren bis guten Wohnlage, aber auch der Unwägbarkeiten hinsichtlich des tatsächlichen Instandsetzungsaufwands wird der Sachwertfaktor mit 1,0 angenommen.

Für die zugehörige Garage wird gemäß den Ausführungen unter Ziffer 6.3. ein Zuschlag in Höhe von 7.500,00 € vorgenommen.

Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert		480.000,00 €
Sachwertfaktor	1,0	480.000,00 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt Garage		<u>7.500,00 €</u>
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	487.500,00 € rd.	<u>488.000,00 €</u>

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie eine vernachlässigte Instandhaltung sind als Abweichung vom normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens kann weder die Schadensursache noch die Höhe der Beseitigungskosten festgestellt werden. Innerhalb der Wertermittlung ist jedoch der bauliche Erhaltungszustand zu berücksichtigen. Wegen des Umfangs des Instandsetzungsbedarfs wird auf der Grundlage der Bruttogrundfläche eine pauschale Wertminderung in Höhe von 200,00 €/m², insgesamt **rd. 71.000,00 €** vorgenommen.

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Straße Am Jagdhaus im Bereich des Bewertungsgrundstücks noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt, das Grundstück unterliegt noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe Erschließungsbeiträge erhoben werden, kann derzeit nicht gesagt werden. Für die Wertermittlung wurde das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei angenommen, vgl. auch die Ausführungen unter 6.4., die Erschließungsbeitragspflicht ist deshalb zu berücksichtigen. Da Zeitpunkt und Höhe des Erschließungsbeitrages nicht bekannt sind, erfolgt lediglich eine pauschale Wertminderung in Höhe von **5.000,00 €**.

Der Markt für Wohnimmobilien hat sich wegen steigender Zinsen und Baukosten sowie einer allgemeinen Verunsicherung durch die veränderten wirtschaftlichen und weltpolitischen Rahmenbedingungen seit etwa Mitte des Jahres 2022 verändert, die Nachfrage nach Immobilien ist rückläufig und führt zu deutlich weniger Grundstückstransaktionen. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses ist das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im 2. Halbjahr 2022 rückläufig. Nach einer gemeinsamen Untersuchung der Universitäten Bonn und Köln zur Immobilienpreisentwicklung in deutschen Städten sind seit Mitte 2022 bis Mitte 2023 die Immobilienpreise insgesamt real um knapp 15 % eingebrochen, die Preise sinken weiter, wenn auch langsamer. Veränderungen der Marktlage sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, es wird deshalb eine konjunkturelle Marktanpassung von 10 % vorgenommen.

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks besteht ein Wegerecht zu Lasten des westlich angrenzenden Flurstücks 119, Am Jagdhaus 76. Gemäß Eintragungsbewilligung räumt der Eigentümer des belasteten Grundstücks dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Am Jagdhaus 74 ein Wegerecht ein, nämlich das Recht von der Straße Am Jagdhaus entlang der östlichen Parzellengrenze auf einem drei Meter breiten Streifen und auf einer Länge von 20 Metern von der Straße aus zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren. Für den jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstücks, des Bewertungsobjekts, ist mit diesem Wegerecht ein Vorteil dahingehend verbunden, dass er die Zuwegung nicht auf eigenem Grundstück anlegen muss und dadurch eine größere nutzbare Grundstücksfläche verfügbar ist. Die Größe der belasteten Fläche auf dem Nachbargrundstück beträgt 60 m², für das Bewertungsobjekt wird dafür Vorteil in Höhe von 20 % des Bodenwertes der mit dem Wegerecht belasteten Fläche angenommen:

Fläche Wegerecht zu Gunsten Bewertungsgrundstück	60 m ²	
Bodenrichtwert	430 €/m ²	
Bodenwert Wegerechtsfläche	25.800,00 €	
Vorteil Bewertungsgrundstück 20%	5.160,00 €	rd. <u>5.200,00 €</u>

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 8..

7. Verkehrswert

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

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

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

und

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

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

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

Wie bereits unter Ziffer 6.1., Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, erläutert, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten durchgeführt, dabei wurde auf die vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlichten Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zurückgegriffen. Als weiteres Verfahren wurde zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt. Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 481.000,00 €.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 488.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale wird die Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger Vergleichswert	481.000,00 €	x	50%	=	240.500,00 €
Vorläufiger Sachwert	488.000,00 €	x	50%	=	<u>244.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert					484.500,00 €
Konjunkturelle Marktanpassung			-10%		-48.450,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Instandsetzungsbedarf					-71.000,00 €
Erschließungsbeitragspflicht					-5.000,00 €
Vorteil Wegerecht Nachbargrundstück					<u>5.200,00 €</u>
Verkehrswert	365.250,00 €			rd.	<u>365.000,00 €</u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück

Am Jagdhaus 74, 42113 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 16585	Elberfeld	467	120

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung geschätzt auf rd.

365.000,00 €

in Worten: Dreihundertfünfundsechzigtausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 16.10.2023

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen gesondert ermittelt:

Abteilung II, lfd. Nr. 7

Grunddienstbarkeit (Kanalbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 119 der Flur 467. Begünstigt ist demnach das westlich angrenzende Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude.

Laut der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Eintragungsbewilligung werden die Abwässer des Wohnhauses Am Jagdhaus 76, Flurstück 119, in einen auf dem Nachbargrundstück, dem Bewertungsgrundstück, in der nordwestlichen Ecke befindlichen Revisionsschacht abgeleitet. Eine Regelung hinsichtlich der Kostenteilung für mögliche Instandsetzungs- oder sonstige Bau- maßnahmen ist nicht enthalten.

Mit der Eintragung der Grunddienstbarkeit als Kanalbenutzungsrecht ist eine Wertminderung verbunden, insbesondere hinsichtlich der Unsicherheit der Übernahme von Kosten für erforderliche Instandsetzungs- oder sonstige bauliche Maßnahmen. Die Wertminderung wird geschätzt auf **1.000,00 €.**

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | | |
|-----|-----------------------------|---|
| (1) | Kleiber, Simon, Weyers | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) | Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 03.12.2019 |
| (4) | WertR 06 | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |
| (5) | NHK 2010 | Normalherstellungskosten
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) | II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) | Sachwertrichtlinie
SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung
Bekanntmachung vom 05.09.2012 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss - Wohnung 1

Diele	2,25 m x 3,80 m	=	8,55 m ²
Bad	2,21 m x 3,80 m	=	8,40 m ²
Küche	4,66 m x 4,01 m	=	18,69 m ²
Wohnen	4,51 m x 5,01 m	=	22,60 m ²
Kind	4,51 m x 2,39 m	=	10,78 m ²
Schlafen	4,51 m x 4,01 m	=	<u>18,09 m²</u>

Wohnfläche Wohnung 1 gesamt **87,09 m²**

Dachgeschoss

Flur	3,03 m x 2,50 m	=	7,58 m ²
-	1,07 m x 2,50 m	=	2,68 m ²
-	1,96 m x 0,81 m x 0,5	=	0,79 m ²
-	0,50 m x 0,30 m x 0,5	=	0,08 m ²
-	0,40 m x 1,12 m x 0,5	=	0,22 m ²
+	1,47 m x 1,18 m	=	<u>1,73 m²</u> = 5,54 m ²
Bad	3,48 m x 3,93 m	=	13,68 m ²
-	0,88 m x 0,88 m x 0,5	=	0,39 m ²
-	0,65 m x 3,93 m	=	2,55 m ²
-	1,88 m x 3,93 m x 0,5	=	<u>3,69 m²</u> = 7,04 m ²
Kochen/ Wohnen/ Essen	7,97 m x 4,07 m	=	32,44 m ²
+	5,04 m x 4,11 m	=	20,71 m ²
-	0,60 m x 0,92 m	=	0,55 m ²
-	1,88 m x 4,11 m x 0,5	=	3,86 m ²
-	1,88 m x 4,07 m x 0,5	=	3,83 m ²
-	1,88 m x 4,07 m x 0,5	=	3,83 m ²
-	1,25 m x 1,88 m x 0,5	=	1,18 m ²
-	1,25 m x 1,88 m x 0,5	=	1,18 m ²
-	0,40 m x 0,40 m	=	<u>0,16 m²</u> = 38,58 m ²
Schlafen	5,13 m x 3,22 m	=	16,52 m ²
-	3,45 m x 1,88 m x 0,5	=	3,24 m ²
-	1,08 m x 1,08 m x 0,5	=	1,17 m ²
-	1,53 m x 1,34 m x 0,5	=	<u>1,03 m²</u> = 11,08 m ²
Gäste-WC EG	2,21 m x 0,90 m	=	<u>1,99 m²</u>

Wohnfläche Dachgeschoss gesamt **64,23 m²**

Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss Wohnung 1 = 87,09 m²

Dachgeschoss Wohnung 2 = 64,23 m²

Wohnfläche gesamt 151,32 m²

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss 7,58 m x 8,28 m = 62,76 m²
+ 9,89 m x 4,31 m = 42,63 m² = 105,39 m²

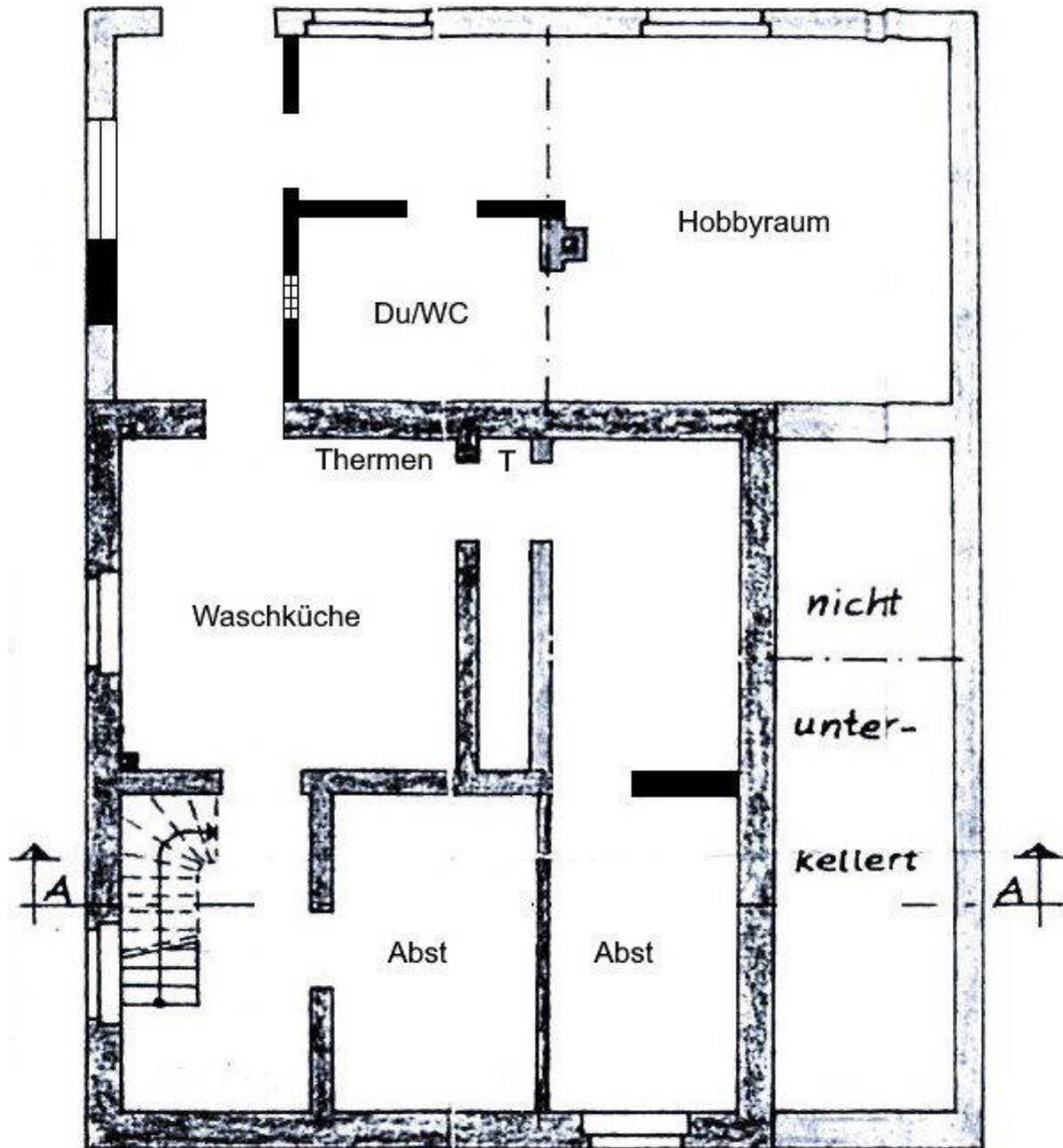
Erdgeschoss 9,89 m x 12,59 m = 124,52 m²

Dachgeschoss 9,89 m x 12,59 m = 124,52 m²

Bruttogrundfläche gesamt 354,42 m²

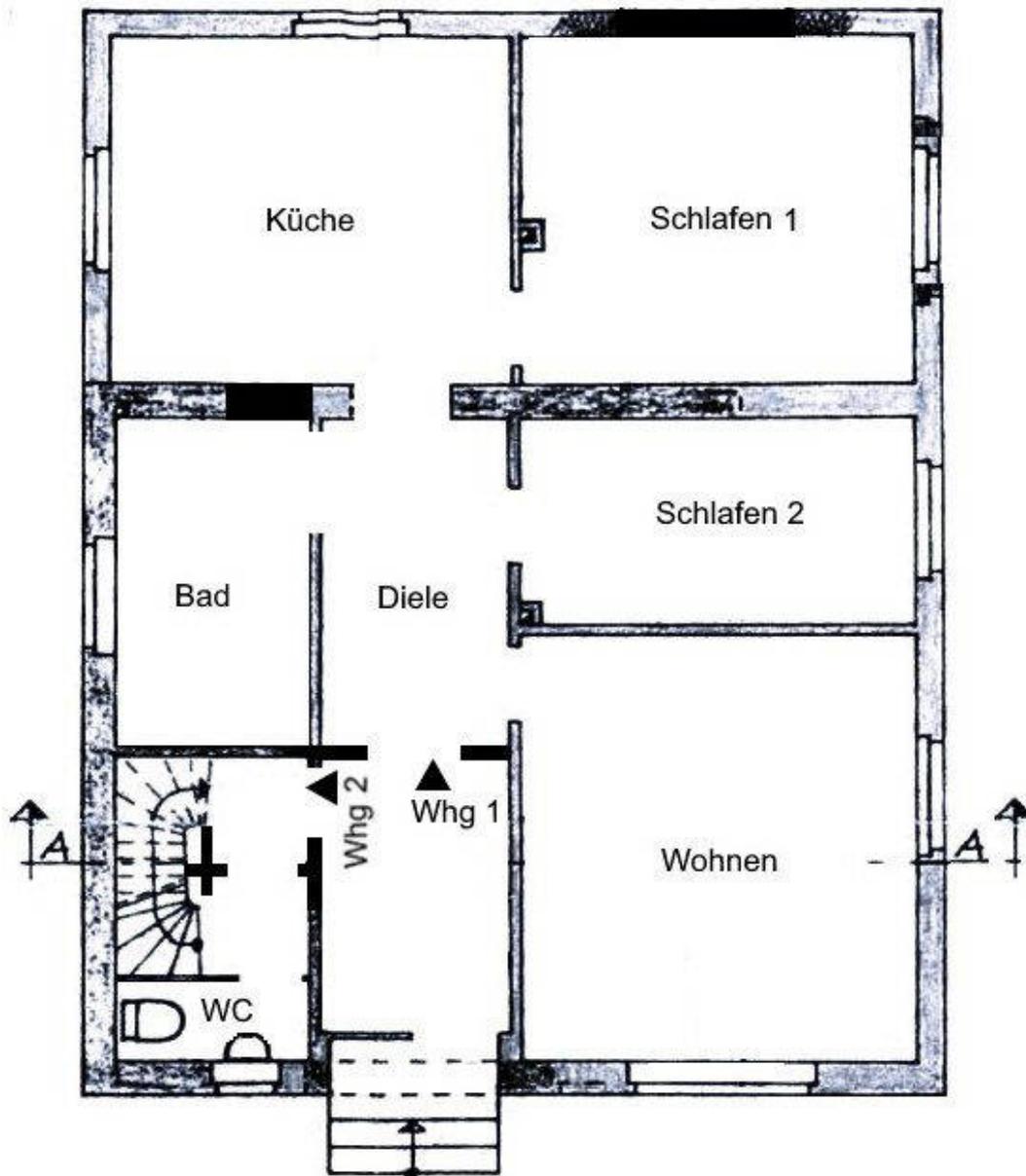
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



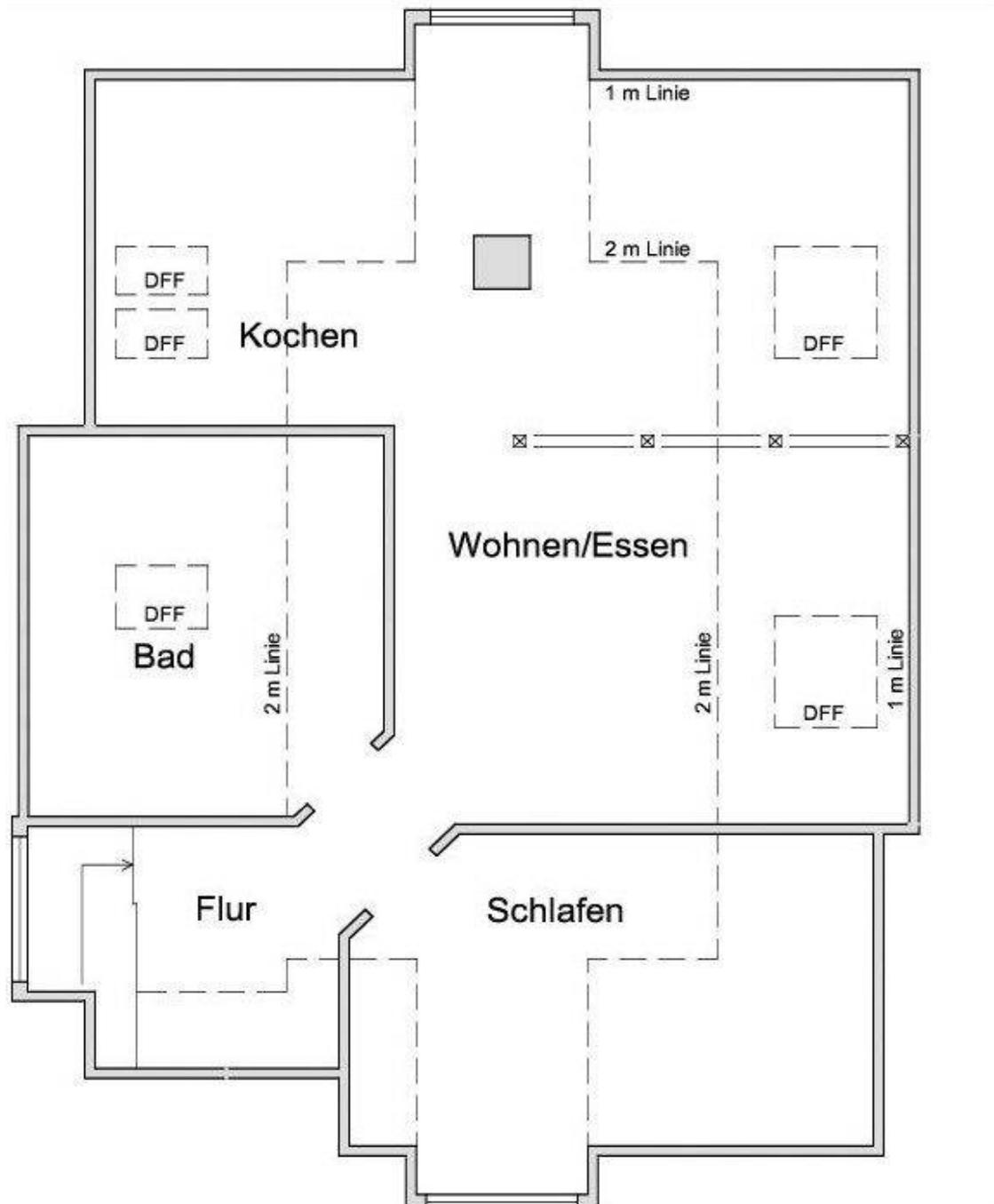
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



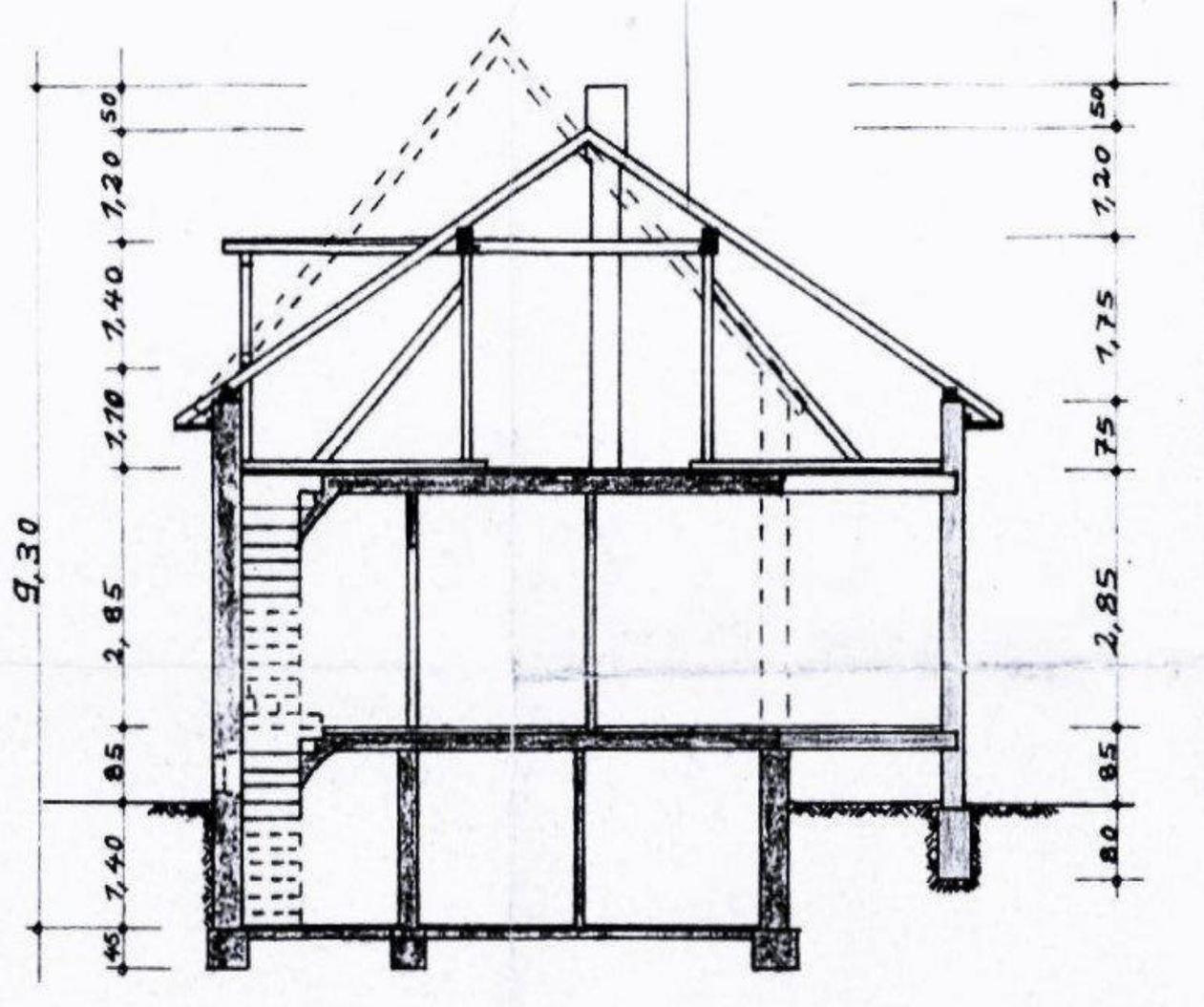
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

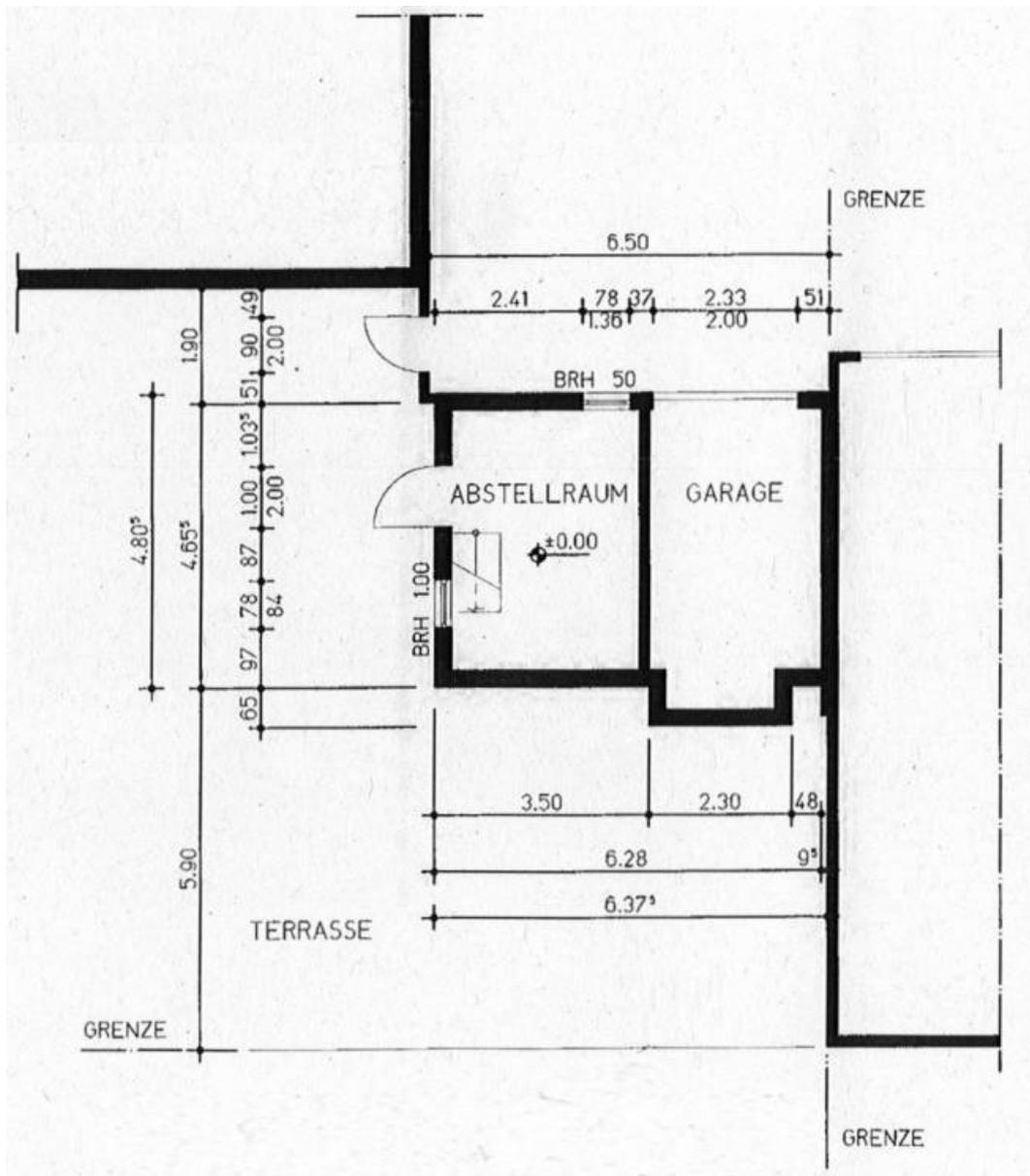
Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

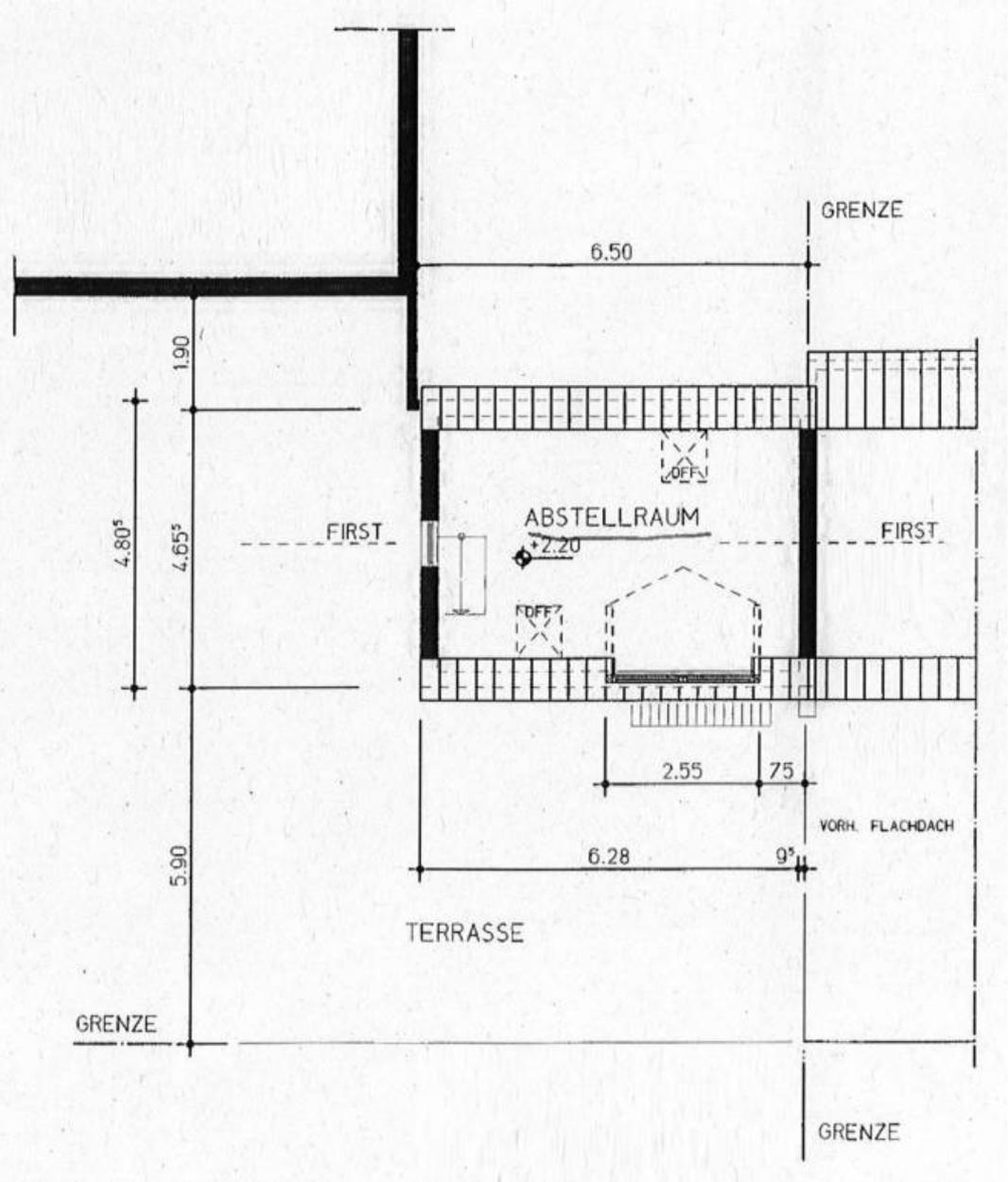
Garage

Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschosses



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation



Zuwegung und Hauseingangstür



Ansicht von der Rückseite



Seitenansicht



Hauseingangstür



Treppe zum Kellergeschoss



Kellergeschoss: Waschküche



Rückseitiger Zugang zum Garten



Hobbyraum



Teilansicht Duschbad



Teilansicht Duschbad



Hobbyraum, links die Tür zum Duschbad



Putzschaden



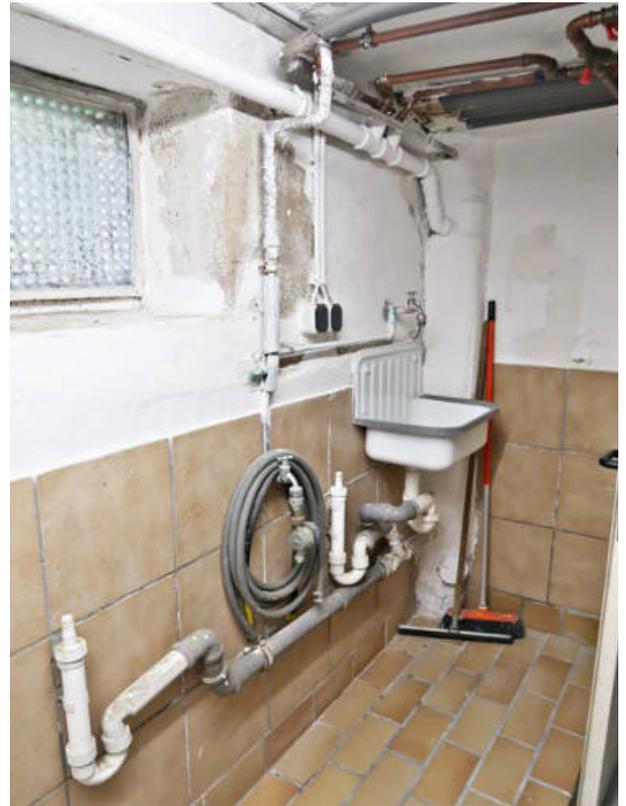
Abstellraum



Abstellraum



Gasthermen und Geräte zur
Warmwasseraufbereitung



Feuchteschaden mit Abplatzungen



Hausanschlüsse



Feuchteschäden



Wohnung 1, Erdgeschoss: Diele mit Wohnungseingangstür



Wohnraum



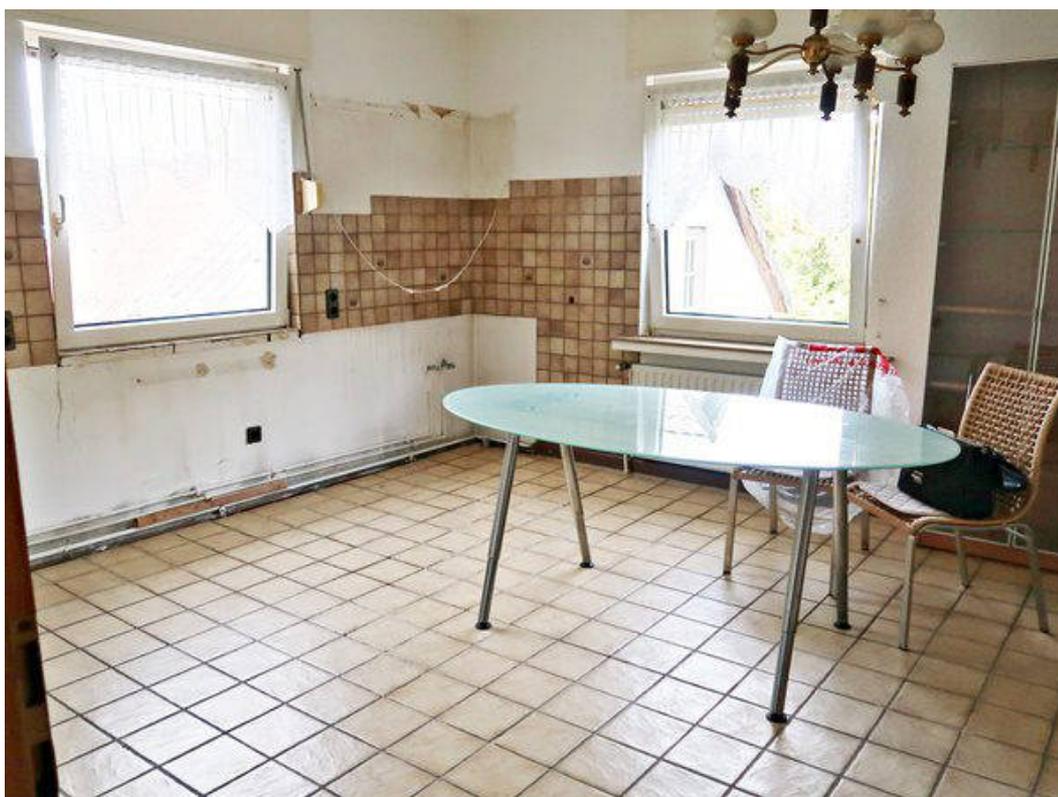
Risschaden Außenwand



Schlafrum 2



Risschaden Wandfläche



Küche



Küche, rechts der Zugang zur Diele,
links zum Schlafraum 1



Schlafraum 1



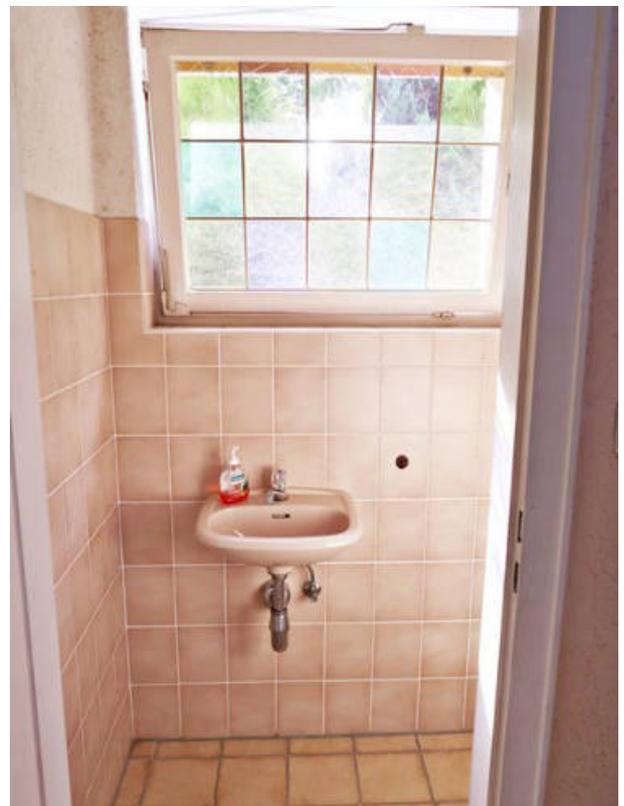
Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Treppenhaus Erdgeschoss: Rechts die Treppe zum Kellergeschoss, links die Zugangstür zur Wohnung 2



Teilansicht Gäste-WC zur Wohnung 2 mit Lage im Erdgeschoss



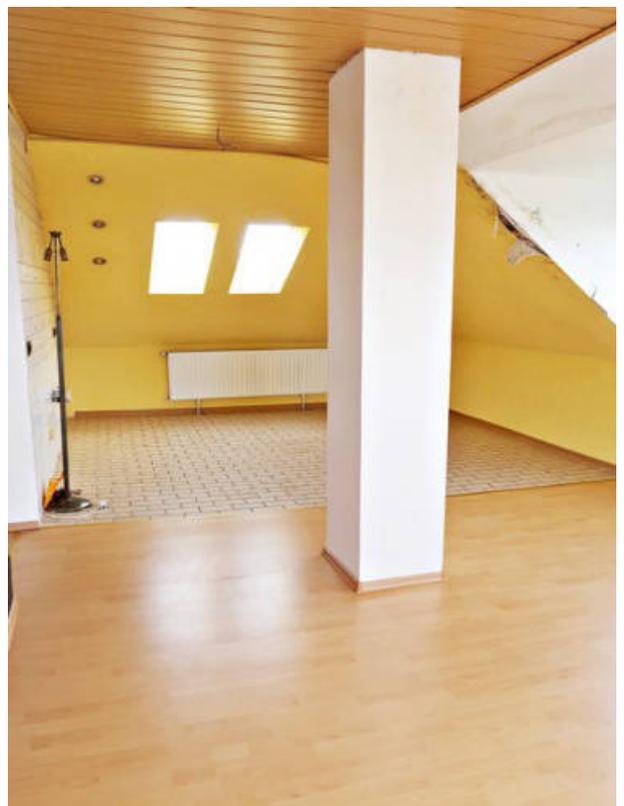
Teilansicht Gäste-WC



Treppe zum Dachgeschoss



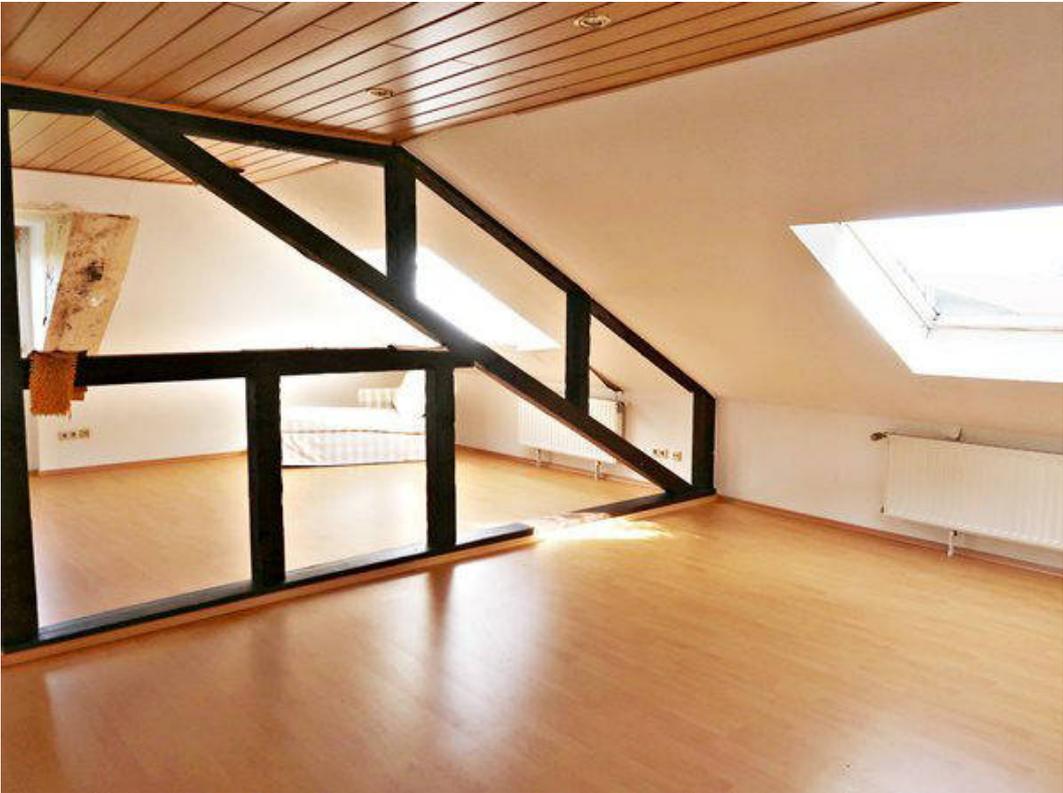
Flur



Küche



Teilansicht Küche



Wohn-/Esszimmer



Teilansicht Gaube mit Feuchteschäden und Verfärbungen



Teilansicht Dachflächenfenster mit Verwitterungsschäden



Teilansicht Kamindurchführung mit Verfärbungen



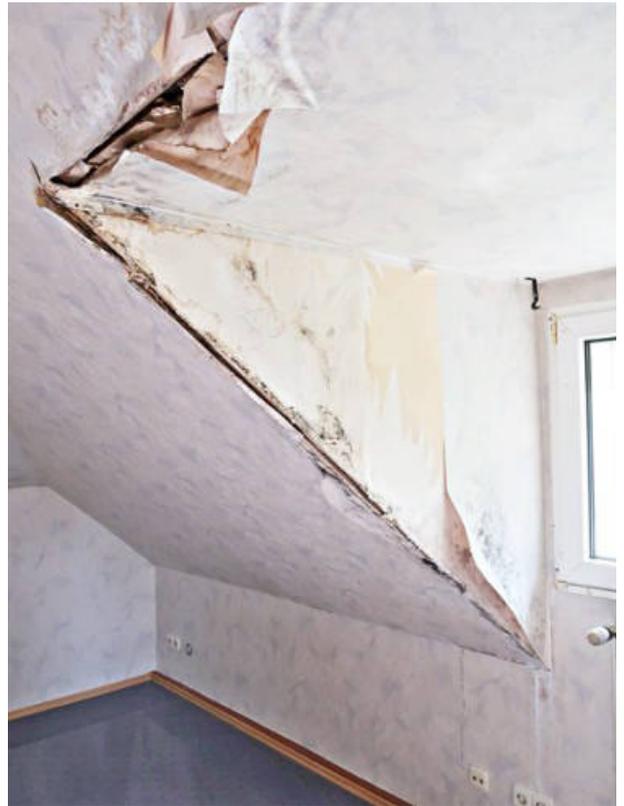
Teilansicht Bad



Teilansicht Bad



Schlafraum, Gaubenwange mit Verfärbungen



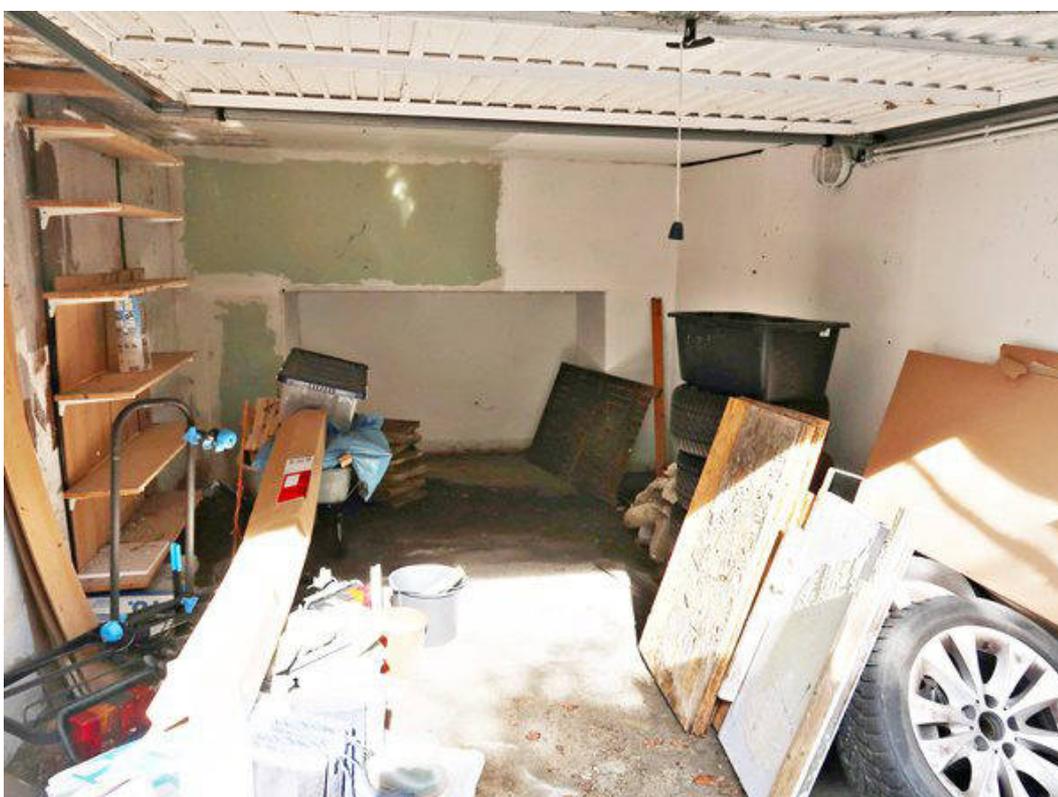
Teilansicht Gaubenwange



Treppe zum Erdgeschoss



Garage, rechts die Zugangstür zum Garten



Garage



Rückseitige Wandfläche Garage



Teilansicht Fassadenfläche mit Risschäden und Abplatzungen



Teilansicht Fassadenfläche



Garage



Abstellraum Garage



Dachgeschoss Garage



Befestigte Fläche hinter der Garage



Teilansicht Garten