

Gereon Leuz

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

Datum: 15.05.2024

Az.: 2021-1451A

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.

## Aktualisierung eines W E R T G U T A C H T E N S

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
des mit einem Reihenendhaus und einem Carport  
bebauten Grundstücks in

42369 Wuppertal, Remscheider Straße 205



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Stichtag 14.05.2024 ermittelt mit

400.000,00 €.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gebäudebeschreibung (Stand 24.03.2022) .....	11
3.3	Außenanlagen .....	14
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Sachwertermittlung.....	19
4.3	Vergleichswertermittlung .....	24
5	Verkehrswert.....	26
6	Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke.....	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	29
8	Verzeichnis der Anlagen.....	29

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus mit Carport
Objektadresse:	42369 Wuppertal, Remscheider Straße 205
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Ronsdorf, Blatt 8267, lfd. Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gemarkung Wuppertal-Ronsdorf, Flur 15, Flurstück 213 (166 m<sup>2</sup>)</li><li>• Gemarkung Wuppertal-Ronsdorf, Flur 15, Flurstück 214 (209 m<sup>2</sup>)</li></ul>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 051/23
	Auftrag vom 12.03.2024 (Eingang des Auftragschreibens)
Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• -Name hier nicht abgedruckt-</li><li>• -Name hier nicht abgedruckt-</li></ul> <p>- je zu 1/2 Anteil -</p>

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren.
--------------------------------	---

Gemäß Auftrag vom 12.03.2024 (Eingang des Auftragschreibens) wurde der Unterzeichner beauftragt das Vorgutachten 2021-1451 vom 12.04.2022 (Wertermittlungsstichtag 24.03.2022) zu aktualisieren. Eine erneute Innenbesichtigung wurde vom Auftraggeber nicht für erforderlich gehalten. Es wurde vom Sachverständigen daher am 14.05.2024 lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen, insbesondere zur Überprüfung, ob die nicht genehmigte Dachterrasse auf dem Carportdach inzwischen zurückgebaut wurde. Im Übrigen wird in dieser Aktualisierung unterstellt, dass sich

der bauliche Zustand und die Ausstattung des Gebäudes zwischenzeitlich nicht geändert haben.

Wertermittlungsstichtag:	14.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	14.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2024</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Erschließungsbeitragsbescheinigung</li><li>• Auskunft über Wohnungsbindung</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal</li><li>• Grundrisspläne</li><li>• Gewerbemelderegisterauskunft</li><li>• Baulastauskunft</li><li>• diverse Handwerkerangebote</li><li>• Baugenehmigung vom 17.04.2004 - Errichtung eines Wohnhauses</li><li>• Nachtrag zum Baugesuch vom 25.10.2004 – Änderung Terrasse in Wohnraum</li><li>• Baugenehmigung vom 25.06.2015 – Errichtung eines Carports</li><li>• Gutachten über Schadenbeseitigungskosten der Firma IBKS Consulting GmbH vom 22.02.2024</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Die oben genannten Flurstücke werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter den laufenden Nummern 1 und 2 geführt. Es wird zunächst der Gesamtwert der beiden Grundstücke ermittelt. Auf Grund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren müssen die Werte der einzelnen Flurstücke jedoch auch getrennt ausgewiesen werden, um eine getrennte Verwertung möglich zu machen. Dies erfolgt unter Ziffer 6 des Gutachtens.

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren werden zudem die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 8 Abs. 3 Ziffer 6 ImmoWertV 2021 keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen. Der Betrag der Wertminderung durch das Recht wird im Gutachten unter Ziffer 2.4 gesondert ausgewiesen.

## 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

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf

Bundesstraßen:  
B7-Wuppertal-Schwelm  
B 51-Wuppertal-Remscheid

Autobahnzufahrt:  
A 46-Wuppertal-Sonnborn  
A 1-Wuppertal-Ronsdorf

Bahnhof:

Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld  
Bahnhof Wuppertal-Ronsdorf

Flughafen:

Düsseldorf

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

- mittlere Wohnlage, am südlichen Ortsrand des Stadtteils Ronsdorf gelegen
- die Entfernung zum Ortszentrum von Wuppertal-Ronsdorf beträgt ca. 1,5 km.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 9 m
- mittlere Tiefe: ca. 38 m
- unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Ortsausfallstraße
- Straße mit lebhaftem Verkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung durch das Wohnhaus sowie durch den Carport

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

Altlasten:  
(vgl. Anlage 7)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal vom 03.12.2021 wird das Grundstück im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Es ist Teil einer altlastverdächtigen Fläche des verfüllten ehemaligen Leyerbachtals.

Untersuchungen auf dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich konkreter Bodenbelastungen wurden nicht durchgeführt. Sobald ein baurechtliches Verfahren etc. mit Eingriffen in den Boden oder ins ggf. belastete Bauwerk gestellt wird, werden von der Unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen gefordert.

Eine wertmäßige Auswirkung ist aufgrund dieses Verdachts aus dem Wuppertaler Marktgeschehen nicht ableitbar.

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 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ronsdorf, Blatt 8267, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2 – zu lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1 -: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Ronsdorf Flur 15 Flurstücke 211, 216 und Lüttringhausen, Flur 17 Flurstück 130 (Blatt 4374), Flur 15 Flurstück 212, 215 (Blatt 8266), Flur 15 Flurstück 214 (Blatt 8267) und Lüttringhausen Flur 17 Flurstück 131, Ronsdorf Flur 15 Flurstück 217 (Blatt 3772 Amtsgericht Remscheid) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 29.12.2004 (UR-Nr. 1060/2004, Notar Michael Kleist, Wuppertal). Eingetragen am 02.02.2005 und mit dem belasteten Grundstück übertragen am 03.05.2005.

lfd. Nr. 3 – zu lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 2 -: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Ronsdorf Flur 15 Flurstücke 211, 216 und Lüttringhausen, Flur 17 Flurstück 130 (Blatt 4374), Flur 15 Flurstücke 212, 215 (Blatt 8266), Flur 15 Flurstück 213 (Blatt 8267) und Lüttringhausen Flur 17 Flurstück 131, Ronsdorf Flur 15 Flurstück 217 (Blatt 3772 Amtsgericht Remscheid) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 29.12.2004 (UR-Nr. 1060/2004, Notar Michael Kleist, Wuppertal). Eingetragen am 02.02.2005 und mit dem belasteten Grundstück übertragen am 03.05.2005.

lfd. Nr. 7 – zu lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 1,2: Die Zwangsversteigerung (Auseinandersetzungsversteigerung) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 051/23). Eingetragen am 11.05.2023.

#### Anmerkung/Beurteilung:

Die vorgenannten Eintragungen dienen offenbar der Versorgung des Grundstücks und der Nachbargrundstücke. Eine wertmäßige Beeinflussung ist daher nicht erkennbar.

Die Wertminderungen aus den im Grundbuch von Ronsdorf, Blatt 8267 in Abt. II unter lfd. Nrn. 2 und 3 eingetragenen Grunddienstbarkeiten werden daher mit jeweils 0,00 € bemessen.

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 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält die folgenden Eintragungen:

- Baulast Nr. 9560: Vereinigungsbaulast der Flurstücke 212 bis 219 außer 218
- Baulast Nr. 4387: Sicherung eines Kanals auf den Flurstücken 226, 213 und 214

- Baulast Nr. 4388: Sicherung eines Kanals auf Flurstück 218 für Flurstücke 213 und 214

Anmerkung/Beurteilung:

Die vorgenannten Eintragungen sind nicht wertmindernd, sie dienen der Ver- und Entsorgung des Grundstücks und der Nachbargrundstücke.

Denkmalschutz:

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

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der westliche Bereich des Bewertungsobjekts (Flurstück 213) ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der östliche Bereich des Bewertungsobjekts (Flurstück 214) ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche 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.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Vollständigkeit und die Übereinstimmung der vorliegenden Baugenehmigungen mit den bestehenden Gebäuden wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Eine Ausnahme hiervon bildet die auf dem Carport errichtete Dachterrasse die nicht genehmigungsfähig ist und gemäß ordnungsbehördlichem Bescheid vom 31.03.2021 zurückgebaut werden muss.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 03.12.2021).

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 mit einem Wohngebäude und einem Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

## 3.2 Gebäudebeschreibung (Stand 24.03.2022)

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	eingeschossiges Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Keller
Baujahr:	2004/2005
Wohn- und Nutzfläche:	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 131 m <sup>2</sup> .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellerebene:</u> Heizraum, Waschküche, Flur, Badezimmer, zwei Büroräume, Terrasse vorgelagert  <u>Erdgeschoss:</u> Wohn-/ Esszimmer, Küche, Flur, Gästetoilette, Balkon  <u>Dachgeschoss:</u> zwei Schlafräume, Ankleidezimmer, Flur, Badezimmer

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fassade verputzt und gestrichen, tlw. mit Holzverkleidung</li><li>• mit Vollwärmeschutz</li></ul>
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	Holztreppen
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Pulldach bzw. flachgeneigtes Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u> mit Braas Betonpfannen bzw. Bitumenschweißbahn im Flachdachbereich

Wärmedämmung:

Dachflächen dem Baujahr entsprechend wärmege-  
dämmt

Dachaufbauten:

keine

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentli- che Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Re- genwassernutzungsanlage mit Zisterne (2,5 m <sup>3</sup> Fassungsvermögen)
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• dem Baujahr entsprechend</li><li>• Sprechanlage</li></ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gaszentralheizung der Fa. Viessmann, im Dach- bereich montiert, als Fußbodenheizung ausge- führt, erneuert nach dem 24.03.2022</li><li>• Kachelofen im Wohnzimmer</li></ul>
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizungsanlage
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtun- gen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Telefon</li><li>• Internet</li><li>• Satellitenanlage</li></ul>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Balkon</li><li>• überdachter Holzlagerplatz straßenseitig</li></ul>
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kachelofen im Wohnzimmer</li><li>• Einbauküche aus dem ursprünglichen Baujahr mit Granitplatte</li></ul>

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Grundriss/Aufteilung/Wohn- und Nutzfläche (vgl. Anlage 5):	Die Wohnräume im Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 55 m <sup>2</sup> , die Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 48 m <sup>2</sup> und die Bürofläche im Untergeschoss ca. 28 m <sup>2</sup> .
Bodenbeläge:	überwiegend Parkett- und Granitböden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen, tlw. Glasfasertapeten, tlw. in Lasurtechnik
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen, tlw. abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, tlw. mit Spachteltechnik oder gespritzt
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung; im Dachgeschossbereich tlw. Dachflächenfenster
Türen:	überwiegend Holztüren in Holzrahmen, tlw. mit Kassetierung oder Glaseinsatz; überwiegend als weiß gekälkte Eichentüren
sanitäre Installation:	<u>Untergeschoss:</u> Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, Boden gefliest mit Granitfliesen, Wände ca. 2 m hoch gefliest <u>Erdgeschoss:</u> Gästetoilette mit WC und Waschbecken, Boden mit Granitfliesen gefliest, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest mit Bordüre <u>Obergeschoss:</u> Badezimmer mit Wanne, ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken, schwarzer Granitboden, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest
Besonnung/Belichtung:	gut

### 3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Modernisierungen und Instandhaltungen wurden laufend durchgeführt.
-----------------	--

Bauschäden und Baumängel /  
Zustand und Sonstiges:

Die Gas-Brennwerttherme war zum Stichtag 24.03.2022 defekt und wurde inzwischen erneuert. Im vorliegenden Gutachten der Firma IBKS Consulting GmbH vom 22.02.2024 wurden Untersuchungen zu Schäden am Gebäude durchgeführt, betreffend

- Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- Fasadenschäden
- Schäden am Carport

Es wurde festgestellt, dass im Keller keine Feuchteschäden durch eindringendes Wasser von außen zu verzeichnen sind. Die Schadenbeseitigungskosten für die Fasadenschäden und die Schäden am Dach des Carports wurden mit insgesamt 6.664,00 € beziffert. Dies wurde in vorliegender Aktualisierung des Gutachtens angemessen berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

### 3.3 Außenanlagen

- Terrasse vor den Büroräumen mit Gartengrill und Holzhaus
- kleiner Zierteich
- Gartenanlagen mit mittelhoher Zierbepflanzung
- im östlichen Bereich sehr steil abfallendes Gelände bis zum Leyerbach
- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Zufahrt zum Carport und Zugang zum Haus mit Betonsteinpflaster befestigt
- niedrige Stützmauer mit L-Steinen an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Fahnenmast zu Werbezwecken

#### 3.3.1 Carport

Art: straßenseitig offener Einzelcarport

Baujahr: 2015

Außenansicht:

- Attika mit Blechverkleidung
- seitliche Wand mit Holzverkleidung

Boden: Betonsteinpflaster

Dach/Konstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Bitumenschweißbahn

Garagentor: 

- kein Garagentor vorhanden
- rückwärtiger direkter Zugang zum Garten

Wärmedämmung: keine vorhanden

Zustand/Modernisierung/  
Sonstiges: Die Dachkonstruktion des Carports ist durch Wassereintritt aufgrund einer mangelhaften Abdichtung beschädigt. Auf der Dachfläche des Carports wurde eine Terrasse installiert die bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Es wurde daher im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens im Jahr 2021 von der Baubehörde der Rückbau dieser Dachterrasse gefordert. Eine Umsetzung des Rückbaus ist noch nicht erfolgt.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem guten, gepflegten Zustand. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Aktuell sind jedoch Schäden an der Fassade und am Dach des Carports zu verzeichnen. Das Gebäude macht einen ansprechenden Eindruck. Die Außenanlagen und Gartenanlagen sind durch die steile Hanglage nach Osten in ihrer Nutzung etwas eingeschränkt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus und einem Carport bebaute Grundstück in 42369 Wuppertal, Remscheider Straße 205, zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Ronsdorf	8267	1,2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wuppertal-Ronsdorf	15	213	166 m <sup>2</sup>
Wuppertal-Ronsdorf	15	214	209 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			375 m <sup>2</sup>

#### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

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

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

#### 4.1.2 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt 260,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksfläche	=	500 m <sup>2</sup>

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:**

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	375 m <sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert bezieht sich nur auf das straßenseitige Flurstück 213 mit einer Größe von 166 m<sup>2</sup>. Der östliche Grundstücksteil (Flurstück 214) befindet sich gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche. Der Gesamtbodenwert wird daher in zwei Teilen ermittelt.

**I. Bodenrichtwert**

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m <sup>2</sup>

**II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,00	E 1

**III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen**

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	260,00 €/m <sup>2</sup>	E 2
Fläche (m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup> (nur Flurstück 213)	× 1,20 E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	312,00 €/m <sup>2</sup>	

**IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts**

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	312,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	166 m <sup>2</sup>
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	51.792,00 €

**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung****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 (Nr. 1629) entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

## E 3-Anpassung wegen der Grundstücksgröße:

Gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe erzielen üblicherweise unterschiedliche Kaufpreise. Nach den in den örtlichen Fachinformationen zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich eine Anpassung des Bodenwertes mit dem Faktor 1,20.

Bei dem Flurstück 214 handelt es sich um ein Gartengrundstück im Außenbereich mit sehr starkem Gefälle. Das Grundstück ist nur im westlichen, hausnahen Teil mit Terrasse, Gartenhaus und Teich uneingeschränkt nutzbar. Diesem ca. 100 m<sup>2</sup> großen Teilbereich wird daher als „hausnaher Garten“ ein Wert in Höhe von 25 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes beigemessen.

Es ergeben sich:

$$100 \text{ m}^2 \times 312,00 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = 7.800,00 \text{ €}.$$

Der restliche, weiter östlich im Steilhang liegende Grundstücksteil des Flurstücks 214 mit einer Fläche von 109 m<sup>2</sup> wird mit dem Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen bemessen. Es ergeben sich:

$$109 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 = 272,50 \text{ €}.$$

Der Gesamtbodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Gebäude- und Freifläche (Flurstück 213)	51.792,00 €
hausnaher Garten (Teil des Flurstücks 214)	7.800,00 €
landwirtschaftliche Fläche (Teil des Flurstücks 214)	<u>272,50 €</u>
Bodenwert gesamt	59.864,50 €
	rd. 60.000,00 €

## 4.2 Sachwertermittlung

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

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

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

### 4.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Reihenhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	983,00 €/m <sup>2</sup> BGF	190,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	189,00 m <sup>2</sup>	22,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen (Balkon, Holzlagerplatz, Kachelofen, Einbauküche)	+	14.500,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	200.287,00 €	4.180,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	358.714,02 €	7.486,38 €
Regionalfaktor	x	1,0	1,0
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	358.714,02 €	7.486,38 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		61 Jahre	41 Jahre
• prozentual		23,75 %	18,00 %
• Faktor	x	0,76	0,82
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	273.519,44 €	6.138,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	279.658,27 €
Außenanlagen und sonstige Anlagen	+ 13.982,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 293.641,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 60.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 353.641,18 €
Sachwertfaktor	× 1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 406.687,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.018,40 €
Sachwert	= 401.668,96 €
	rd. 401.000,00 €

#### 4.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungswert

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:  
Reihenhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	26,5 %	73,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Reihenhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	26,5	208,03
4	945,00	73,5	694,58
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 902,61
gewogener Standard = 3,7			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 902,61 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 903,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 (teilausgebautes UG)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	865,00	0,0	0,00
2	965,00	0,0	0,00
3	1.105,00	26,5	292,83
4	1.335,00	73,5	981,23
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,7			= 1.274,06

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

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} = 1.274,06 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	903,00	148,00	78,31	707,14
Gebäudeteil 2	1.274,00	41,00	21,69	276,33
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				983,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Garage

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 3,0			= 190,00

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 190,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

### Baupreisindex

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

### Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudefläche nicht erfassten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden einzeln erfasst.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Holzlagerüberdachung, pauschal	3.000,00 €
Balkon	8.500,00 €
Kachelofen/Einbauküche	3.000,00 €
Summe	14.500,00 €

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist für das Wohnhaus modellkonform mit 80 Jahren und für den Carport mit 50 Jahren bestimmt und angesetzt.

### Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der jeweiligen Gebäude angesetzt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor (1,0) angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude nach § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt nach der linearen mathematischen Funktion (Wertminderung in % =  $100 \times \text{Alter} : \text{GND}$ ).

### Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende

Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach liegen die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 350.000,00 € zwischen 0,80 und 1,30, bei einem Mittelwert von 1,11. Aufgrund des geringen Gebäudealters und des guten baulichen Zustands wird der Sachwertfaktor oberhalb des Mittelwertes mit 1,15 bestimmt und angesetzt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-8.364,00 € x 0,60)	-5.018,40 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erneuerung des Gasbrennwertgerätes ist inzwischen erfolgt 0,00 €</li> <li>• der Rückbau der Dachterrasse auf dem Carport noch nicht erfolgt 1.700,00 €</li> <li>• Schadenbeseitigungskosten gemäß Gutachten IBKS-Ing. Büro Kai Schulz -6.664,00 €</li> </ul>	
Summe	-5.018,40 €

Die erforderlichen Investitionen werden nicht in voller Höhe vom vorläufigen Sachwert in Abzug gebracht. Bei jüngeren Objekten in mittleren und guten Wohnlagen werden Instandsetzungsmaßnahmen/Modernisierungsmaßnahmen von potentiellen Erwerbern üblicherweise nicht in voller Höhe der zu erwartenden Kosten bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt bzw. sind am Markt nicht durchsetzbar.

Ansatz der BoG-Unterhaltungsbesonderheiten:  $-8.364,00 \text{ €} \times 0,6 = -5.018,40 \text{ €}$

### 4.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 2021). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objektes anzupassen (§ 26 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal 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 § 20 ImmoWertV 2021 dar.

Für die Analyse standen 585 Kaufverträge über Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit folgenden Merkmalen<sup>1</sup> zur Verfügung:

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt	2018-2023	
Lage (Bodenrichtwert)	195 €/m <sup>2</sup> bis 470 €/m <sup>2</sup>	nur Lagen in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	120 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>	bestehend aus Hausgrundstück, Garagen- und Stellplatzflächen
Gebäudealter	5 bis 145 Jahre	
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> bis 240 m <sup>2</sup>	
Unterkellerung	voll	
Ausstattung	Heizung, Bad/WC,	mittlere Ausstattung
Garage		Der Wert separater Garagen oder Nebengebäude ist im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 2.800,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 8.

2.800,00 € /m<sup>2</sup> x 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 366.800,00 €, rd. 367.000,00 €.  
Zuzüglich des Carports (8.000,00 €) ergeben sich 375.000,00 €.

Auf Grund von Rundungsdifferenzen ergibt sich in Anlage 8 ein Wert von 378.000,00 €.

Im Gegensatz zur Sachwertermittlung wird bei der direkten und indirekten Vergleichswertermittlung kein Abzug wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorgenommen. In der Sachwertermittlung wird ein bereits modernisierter Zustand fiktiv unterstellt, bei einem entsprechenden Ansatz/Abzug von erforderlichen Investitionskosten. Bei der Vergleichswertermittlung hingegen kann unterstellt werden, dass sich die unterschiedlichen Ausstattungszustände der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verkaufsobjekte in den Kaufpreisen ausgleichen und der Mittelwert/Quadratmeterpreis eine durchschnittliche, „altersadäquate Ausstattung“ abbildet.

Der Vergleichswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 375.000,00 €.

<sup>1</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

## 5 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus mit Carport aus dem Baujahr 2005 auf einem kleineren Grundstück mit Blick ins Grüne. Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden laufend durchgeführt. Lediglich an der Fassade und am Dach des Carports sind Reparaturarbeiten erforderlich. Dies wurde im Gutachten angemessen berücksichtigt. Als nachteilig ist das steile Hanggrundstück zu sehen, das im östlichen Bereich nur eingeschränkt gärtnerisch nutzbar ist. Positiv hervorzuheben hingegen ist der gute Gesamtzustand des Gebäudes und die gehobene Ausstattung.

Die Immobilienpreise für freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhäuser sind in Wuppertal seit 2023 bis heute um 10 % bis 15 % zurückgegangen. Dieser Preisrückgang ist insbesondere den gestiegenen Zinsen und Baukosten geschuldet.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 401.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 375.000,00 €. Dieser wurde jedoch aus den statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses abgeleitet, er hat wegen seiner geringeren Differenzierung auch nur eine geringere Aussagekraft.

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus und einem Carport bebaute Grundstück in 42369 Wuppertal, Remscheider Straße 205, verzeichnet im Grundbuch von

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Ronsdorf	8267	1,2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wuppertal-Ronsdorf	15	213, 214

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Sachwertes mit

**400.000,00 €**

in Worten: vierhunderttausend Euro

geschätzt.

## 6 Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke

Die oben genannten Flurstücke 213 und 214 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Sie werden im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter den laufenden Nummern 1 und 2 geführt. Auf Grund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren müssen die Werte der einzelnen Flurstücke jedoch auch getrennt ausgewiesen werden, um eine getrennte Verwertung möglich zu machen.

Sofern eine getrennte Verwertung der beiden Flurstücke erfolgen würde, hätte das Flurstück 213 lediglich noch einen zwischen 0,95 m und 1,45 m breiten Grundstücksstreifen hinter dem Haus als Gartenfläche/Terrasse zur Verfügung (vgl. Anlage 3). Seitlich auf der Fläche hinter dem Carport, befindet sich lediglich eine Treppe. Das Grundstück wäre daher nur eingeschränkt marktfähig. Es wird daher in freier Schätzung ein Abschlag in Höhe von 30 % vom ermittelten Verkehrswert vorgenommen.

Der singuläre Wert des bebauten Flurstücks 213 beträgt demnach 280.000,00 €.

Das als Garten- und Terrassenfläche genutzte Flurstück 214 hat einen „theoretischen“ Wert in Höhe von ca. 8.000,00 €, vgl. Bodenwertermittlung. Dieser ist jedoch nur realisierbar im Zusammenhang mit dem Flurstück 213. Bei separater Betrachtung handelt es sich bei dem Flurstück 214 um eine stark hängige Gartenfläche ohne Zugang zur öffentlichen Straße mit einer Größe von 209 m<sup>2</sup>. Für sich alleine ist das Grundstück nicht marktgängig, ein Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB daher auch nicht ableitbar. Der Einzelwert des Flurstücks 214 wird aus diesem Grund mit dem symbolischen Wert von 1,00 € bemessen.

### Fazit:

Die Einzelwerte der Flurstücke 213 und 214 sind in Summe geringer als der Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit.

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, 15.05.2024

gez. Gereon Leuz

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 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-

## 7.2 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, 10. 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
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag, 1. Auflage, 2008

## 8 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 (Innenaufnahmen wurden nicht gestattet)
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalanchlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 8: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Straßenansicht



Rückansicht



Giebelansicht  
(verbleibender seitlicher Gartenanteil des Flurstücks 213 bei  
getrennter Verwertung der Grundstücke)



Carport



Gartenhaus mit Terrasse (Flurstück 214)



Zierteich mit Blick in den Garten (Flurstück 214)