

Sachverständigenbüro Schürckämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 059/23

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Originalversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



über das Grundstück: Gemarkung Elberfeld, Flur, 446, Flurstück 224
 Einfamilienhaus
 Damaschkeweg 30
 42113 Wuppertal

Wertermittlungstichtag: 12.10.2023

Verkehrswert: 196.000,00 €

Sachverständigenbüro Schürckämper

Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024
(Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 059/23

	Objektart	Einfamilienhaus
	Anschrift	Damaschkeweg 30 42113 Wuppertal
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Elberfeld, Blatt 9218, Flur 446, Flurstück 224, Groß 607 m²
Belastungen	erschließungsbedingte Belastungen	
Nutzung	keine, nicht nutzbar	
Bebauung	Ein ursprünglich vorhandenes Einfamilienhaus der 1950er Jahre nur noch in Teilen vorhanden, darauf aufgebaut bis zwei neue Geschosse mit vorgesehenem Flachdach. Die Arbeiten wurden im Rohbaustadium abgebrochen. Seitdem ist das Gebäude ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Lediglich ein Teil des Rohbaus wäre, vorbehaltlich der Genehmigung, im Bedarfsfall nutzbar.	
Baujahr	ursprünglich in den 1950er Jahren errichtet und ab 2018 erweitert	
Zustand Grundstück	mäßig	
Ausstattung Wohnhaus	z.Z. nur unfertiger Rohbau	
Lage allgemein	- Wohnstraße - kein Durchgangsverkehr	
Verkehrswert	196.000,00 € (Bewertungstichtag 12.10.2023)	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	- 4 -
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	- 4 -
3	Allgemeine Angaben	- 5 -
4	Gegenstand der Wertermittlung	- 7 -
4.1	Grundbuchangaben	- 7 -
4.2	Vorhandene Bebauung	- 8 -
5	Lagebeschreibung	- 8 -
5.1	Makrolage	- 8 -
5.2	Mikrolage	- 10 -
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	- 11 -
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	- 12 -
8	Annahmen und Vorbehalte	- 12 -
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	- 13 -
10	Baubeschreibung	- 14 -
10.1	Baubeschreibung Wohnhaus	- 14 -
10.2	Baubeschreibung Garage	- 15 -
11	Außenanlagen	- 16 -
12	Alterswertminderung	- 16 -
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3))	- 16 -
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	- 16 -
13.2	Altlasten	- 17 -
13.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	- 18 -
13.4	Sicherheitsabschlag	- 19 -
13.5	Baulasten	- 19 -
13.6	Rückbaukosten	- 20 -
14	Allgemeine Bewertung	- 20 -
15	Berechnung des Bodenwertes	- 21 -
16	Sachwertverfahren	- 22 -
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	- 22 -
16.2	Eingangsgrößen	- 22 -
16.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	- 23 -
16.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	- 23 -
16.5	Berechnung der Sachwerte	- 24 -
17	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	- 24 -

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (2 Seiten)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 5 Erschließungsauskunft (2 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (6 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 8 Kopie des Grundrisses (10 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 9 Aufstellung der Mieter (1 Seite) (hier nur Außenfotos)

Das Gutachten umfasst insgesamt 51 Seiten, davon 26 Seiten Text und 25 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Kopie Grundbuchauszug
- Kopien der Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Kreises (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmaker/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Damaschkeweg 30 42113 Wuppertal
Gegenstand der Bewertung	Gemarkung Elberfeld, Flur 446, Flurstück 224 bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus im Rohbauzustand. Das Gebäude wurde ursprünglich in den 1950er Jahren errichtet und ab 2018 erweitert. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur Planungsunterlagen des Eigentümers zur Verfügung standen.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag	12.10.2023
Ortsbesichtigung	Ortstermin 12.10.2023 Teilnehmer: - der Eigentümer - der Sachverständige Das Gebäude konnte nur z.T. besichtigt werden, da einige Bereiche nicht zugänglich waren. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden schriftlich fixiert.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen zu Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nein
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	keine
Energieausweis	nein
Denkmal	nein

Besonderheiten	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass offensichtlich keine abschließende Genehmigungsplanung vorliegt. Grundlage aller weiteren Berechnungen sind die übergebenen Unterlagen des Eigentümers. Die erteilte Baugenehmigung wurde, aufgrund eines Planungs- bzw. Ausführungsfehlers, zurückgezogen. Der aktuelle Zustand kann lediglich als Bauruine gewertet werden. Es sind Rückbauarbeiten zu erwarten, genaue Angaben hierzu stehen aktuell nicht zur Verfügung.
-----------------------	--

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Elberfeld
Blatt		9218
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Elberfeld 446 224 607 m² Gebäude- und Freifläche, Damaschkeweg 30
Belastungen		
Abt. II	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Siedlungs- und Gartenbaugenossenschaft "Gute Hoffnung" eingetragenen Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in Wuppertal-Elberfeld folgenden Inhalts: Duldung von Rohr- und Entwässerungsleitungen und Gräben für die Gesamtsiedlung.
	7	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung

Ein ursprünglich vorhandenes Einfamilienhaus der 1950er Jahre nur noch in Teilen vorhanden, darauf aufgebaut bis zwei neue Geschosse mit vorgesehenem Flachdach. Die Arbeiten wurden im Rohbaustadium abgebrochen. Seitdem ist das Gebäude ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Lediglich ein Teil des Rohbaus wäre, vorbehaltlich der Genehmigung, im Bedarfsfall nutzbar.



Das Gebäude ist, aufgrund der extremen Hanglage von West nach Ost, von der Straße her, nur über einen Steg erreichbar. Weiter besteht ein Zugang über eine Außentreppe, von der östlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 505, Privatweg) her. Hier befindet sich auch eine alte Garage mit Welleleternitdach sowie eine Bauschuttauflschüttung, vermutlich Reste der angefangenen Erweiterung.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km² und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes. Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weite-

	ren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen. Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen. Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse. Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43. An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf. Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die Regio-
--	--

Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 33) ca. 1,5 km Bushaltestelle ab ca. 0,3 km S-Bahn-Haltestelle ca. 3,5 km Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. 3,5 km Flughafen Düsseldorf (Rhein-Ruhr) ca. 41 km
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum wenige Stellplätze.
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Wohnstraße, am Rand der Immissionserfassung (55-60 dB) Die Luftqualität wird mit gering bis mäßig gering eingestuft.
Schulen	- keine Schulen im Umfeld - Kindergärten ab ca. 500 m - sonstige Schulen und Kindergärten im Stadtgebiet
Infrastruktur	- Einkaufsmöglichkeiten nicht im Umfeld - Einkaufsstrukturen, Rathaus, Krankenhäuser, Gerichte, Polizeipräsidium in Barmen und Elberfeld.

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan nein - Planungsrecht vermutlich § 34 BauGB - Flächennutzungsplan Wohnbebauung
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt gilt der Damaschkeweg als private Straße, die nicht in den Bereich des § 127 BauGB fällt.

	Sollte die Straße eine öffentliche Erschließung erhalten so fallen Erschließungsbeiträge an. Ob später durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs.2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstücks-zuschnitt	- trapezförmig
Topographie	Hang von West nach Ost

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) $\frac{\text{gesamte Geschossfläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
245	607	0,40

Die Berechnung der GFZ erfolgt, in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, grob überschlägig und dient ausschließlich zur Bestimmung des Bodenwertes im Bodenrichtwertverfahren sofern notwendig. Die baurechtlich relevante GFZ kann hiervon abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür. Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Aussagen vor Ort sowie Vermutungen und Schätzungen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei allen nicht eingesehenen Räumen bzw. Bauteilen entsprechend durchschnittliche Ausstattung und Instandhaltung unterstellt wird.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen, grob überschlägig, aus vorhandenen Unterlagen abgeleitet. Eigene Berechnungen waren nicht möglich, da der Zugang zu Teilen des Objektes zu gefährlich war.

Für die von **Behörden, Eigentümern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Teilung, Aufteilung, Kosten, usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnhäusern herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken mit Besonderheiten, scheidet das Vergleichswertverfahren in der überwiegenden Anzahl der Fälle aus. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die vom Sachverständigen ausgewertet werden können. Für das vorliegende Bewertungsobjekt konnten keine Objekte, die ausreichend vergleichbar gewesen wären, ermittelt werden. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls nicht aussagefähig, da eine Gewährleistung der späteren Nutzung nicht gegeben ist.
Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch, da auch der vorhandene Rohbau wertmäßig erfasst werden kann.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung

10.1 Baubeschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	 Wohnhaus
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich ursprünglich 1950er Jahre, ab 2018 Teilabriss und Aufstockung
theoretisches Baujahr	1983 (nur Rohbau)
Geschosse	Untergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss
Dachform	Flachdach (kam nicht zur Ausführung)
Dacheindeckung	fehlt
Dachentwässerung	fehlt
Dachkonstruktion	fehlt
Außenwände	massiv
Fassade	fehlt
Decken	fehlen oder nicht mehr brauchbar
Fußböden	fehlen
Fußbödenbeläge	fehlen
Innenwände	nur in Teilen vorhanden
Fenster	fehlen
Türen	fehlen

Wärme- und Schallschutz	fehlt
Sanitär	fehlt
Elektrik	fehlt
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal
Heizung	fehlt
Heizkörper	fehlen
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile/Einrichtungen	keine

10.2 Baubeschreibung Garage

Art des Gebäudes		Garage einfach
Konstruktionsart	massiv	
Baujahr	vermutlich 1950er Jahre	
Dachform	Flachdach	
Dacheindeckung	Welleternit	

Die Garage ist technisch und wirtschaftlich verbraucht. Ein Wertansatz erfolgt nicht, dass bedeutet, die Garage wird wertneutral geführt.

Anmerkung:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren

Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrs-typischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominie-rende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Anschlüsse, Leitungen, Außentreppe, usw.

Die Außenanlagen sind weitgehend verbraucht, in Anlehnung an die Wert R, pauschal mit

2 %,

gemessen am Gebäudezeitwert, in Ansatz gebracht

12 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2023
theoretisches Baujahr ca.	1983
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	40
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparaturen in Jahren	40
Alterswertminderung linear in %	50,00

Anmerkung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe hier § 4 (3) ImmoWertV) entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen, Verhältnis von RND zu GND). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Ent-wicklung eingeschätzt. **Die Erledigung der festgestellten und künftigen Bauschä-den (Fertigstellungsarbeiten) wird dabei unterstellt.** Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss. Der Zustand des Gebäudes ist bei der Feststellung der Restnutzungs-dauer sachverständig einzuschätzen (siehe hier das Modell zur wirtschaftlichen Ableitung der Restnutzungsdauer (Sachwertrichtlinie Anlage 4 (SW-RL Anl. 4)).

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3))

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen

Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben"

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung und Restnutzungsdauer) steht.

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag, der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhafte Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Ermittlung des Wertes der Baumängel / Bauschäden

Es wurden keine Bauschäden ermittelt, da nur noch Teile des Rohbaus in die Bewertung einfließen.

13.2 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten Altlasten in Form von Bauschuttablagerungen erkannt bzw. festgestellt werden. Laut Auskunft der Stadt, wird das zu bewertende Objekt nicht Altlastenverzeichnis geführt.

Zur abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten. Im Weiteren von Altlastenfreiheit ausgegangen.

13.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet-, Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt bestehen folgende Baulasten: - Zufahrtssicherung - Abstandfläche für bevorstehende Bebauung auf dem Flurstücken 588 und 637 (Damaschkeweg 32) Die Zufahrtssicherung wird als nicht wertrelevant eingestuft, da sie zur geordneten Bebauung aller Siedlungsgrundstücke unabdingbar ist. Die eingetragene Abstandsfläche wird im Gutachten ausreichend gewürdigt.
Grundbuch Abt. II	Rohrleitungsrechte Die Rohrleitungsrechte werden als nicht wertrelevant eingestuft, da sie zur geordneten Bebauung aller Siedlungsgrundstücke unabdingbar sind. Anmerkung: Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Es wurde im Rahmen dieses Gutachtens augenscheinlich (siehe Flurkarte) keine Überbauung festgestellt.
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt. Eine abschließende Bewertung hierzu erfordert eine Expertise eines Sachverständigen der jeweiligen Fachrichtung.

baurechtliche Legalität	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine aktuellen Genehmigungsunterlagen zu Verfügung standen. Es kann also nicht bewertet werden, ob baurechtliche Legalität besteht.
Denkmalschutz	nein
Mietpreisbindung	nein
Hausschwamm	nicht ersichtlich
weitere Lasten	Es sind keine weiteren Lasten ersichtlich.

13.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Der Zustand der Bauruine war nur eingeschränkt möglich. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich. Weiter ist zu berücksichtigen, dass weitere Auflagen der Bauaufsichtsbehörde zu Änderungen am Baukörper führen können, was wiederum zusätzliche Kosten verursachen würde, die aktuell nicht abzuschätzen sind.

Das sich aus o.a. Erkenntnissen ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

10 %

in Ansatz gebracht.

13.5 Baulasten

Die vom Nachbargrundstück (Damaschkeweg 32) beanspruchte Abstandsfläche beträgt überschlägig 16 m². Diese 16 m² können nur noch eingeschränkt genutzt werden. Der Nutzungsfaktor wird mit 0,5 bestimmt.

Berechnung:

Bodenrichtwert in €/m ²	280,00
* Abstandsfläche in m ²	16,00
* Nutzungsfaktor	0,50
= Bodenwert der Belastung in €	2.240,00

13.6 Rückbaukosten

Folgende Teile bzw. Teilbereiche müssen entfernt werden:

- Die hintere Aufstockung entspricht nicht der Genehmigungsplanung, da die Wandstärke hier nur ca. 12 cm entspricht. Im Plan wird die Wandstärke mit 36 cm angegeben.
- vorhandene Teile der Deckenkonstruktion im vorderen Teil
- Deckenteile, da mittlerweile morsch
- diverses

	Fläche in m ²	Preis/m ²	Wert in €
Planungskosten	102,00	8,00	816,00
Entkernung, Trennung von Baustoffen	60,00	12,00	720,00
Abbrucharbeiten	60,00	40,00	2.400,00
Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	60,00	32,00	1.920,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	245,00	24,00	5.880,00
Gesamtkosten			11.736,00
Sicherheitszuschlag 10 %			1.173,60
grob überschlägige Rückbaukosten			12.909,60

14 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- Wohnstraße - kein Durchgangsverkehr
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- nur Rohbau - Zustand insgesamt mäßig
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- keine Einkaufsstrukturen im Umfeld - alle Schulformen im Stadtgebiet - Rathaus, Polizei in Mitte
Straßenanbindung	- mäßig
öffentliche Verkehrsmittel	- Bushaltestelle ab ca. 0,3 km

15 Berechnung des Bodenwertes (§§ 40-45 ImmoWertV)

Zitat

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks einen Richtwert von 280,00 €/m² aus.

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023)	280,00 €/m ²
Lage	Richtwertnummer 4213
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
Geschosse	I-II
Größe	500 m ²

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage/Beschaffenheit	Damaschkeweg / Hang	Anpassung
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosse	I-II	vergleichbar/wertneutral
Größe	607	Anpassung

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m ²	280,00
* Umrechnungsfaktor Lage / Beschaffenheit	0,95
* Umrechnungsfaktor Größe	0,96
* Grundstücksgröße in m ²	607
= Bodenwert in €	155.003,52

16 Sachwertverfahren (§§ 35-38 ImmoWertV)

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag aus. Der Sachwert ist immer dann für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwertverfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dementsprechend liegt der "objektive" Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den Verkehrswert als Preisprognose. Die Feinabstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation.

Ist zum Beispiel das Angebot an Einfamilienhäusern groß, so sind die Nachfrager derartiger Objekte in einer wesentlich besseren Verhandlungsposition als die Anbieter. Die Nachfrager werden somit ihre Preisvorstellungen eher durchsetzen können als die Anbieter. Der mittels objektiver Kriterien ermittelte Sachwert muss demnach der Marktsituation entsprechend angepasst werden. Das Gleiche gilt auch umgekehrt bei Nachfrageüberhang

16.2 Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem alterswertgeminderten Bauwert und dem Bodenwert. Im Verfahren sind pauschale Baunebenkosten, festgestellter

Instandhaltungsrückstau, Außenanlagen, besondere Bauteile und Einrichtungen sowie besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters (Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV))
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (§ 37 ImmoWertV)
- ± Marktanpassung (Sachwertfaktor § 21 (3) ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 39 ImmoWertV)
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- = Sachwert

16.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

Bei der Ermittlung der Herstellkosten der Gebäude wird auf so genannte Normalherstellkosten zurückgegriffen. Das hat folgenden Grund: Die tatsächlichen Herstellkosten von Gebäuden sind in hohem Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, Kostenvorteile oder Kostennachteile handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

16.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010.

Wohnhaus	BGF in m ²
Untergeschoss grob überschlägig rd.	85,00
Erdgeschoss grob überschlägig rd.	102,00
Obergeschoss grob überschlägig rd.	58,00
Grundfläche gesamt ca.	245,00

16.5 Berechnung der Sachwerte

01		Wohnhaus
02	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ²	245,00
03	* Normalherstellungskosten gewichtet in €/m ²	360,00
04	* Baukostenindex (2010)	1,782
05	= Gebäudeherstellungskosten in €	157.172,40
06	Alterswertminderung in %	50,00
07	- Alterswertminderung in €	78.586,20
08	= Gebäudezeitwert in €	78.586,20
09	+ Außenanlagen 2 % in €	1.571,72
10	+ Bodenwert in €	155.003,52
11	= vorläufiger Sachwert in €	235.161,44
12	- 10 % Sicherheitsabschlag in €	23.516,14
13	- Wert der Baulast in €	2.240,00
14	- Rückbau- und Entsorgungskosten grob überschlägig in €	12.909,60
14	= vorläufiger Sachwert in €	196.495,70
15	* Sachwertfaktor	1,00
16	= Sachwert in €	196.495,70

Der aktuelle Sachwertfaktor wird vernachlässigt. Der Wert basiert auf Daten des Jahres 2022, wobei hier noch die positiven Marktdaten zugrunde lagen. Dieser Markt ist nicht mehr existent. Im Gegenteil, Teile des Marktes sind förmlich eingebrochen. Vor allem Objekte mit nicht zeitgemäßer wärmetechnischer Ausstattung haben extrem an Wert verloren und sind nur noch mit hohen Nachlässen zu veräußern. Angesichts dieser Entwicklung kann der Sachwertfaktor aus Daten von 2022, keine Anwendung finden.

17 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird 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.*

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das zu bewertende Objekt wurde vermutlich ursprünglich in den 1950er Jahren erbaut und befindet sich derzeit in einer Umbauphase.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren herangezogen. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Wert werden nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Liegenschaft Damaschkeweg 30 in Wuppertal mit

196.000,00 €

eingeschätzt.

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 19. Oktober 2023

Bernd Schürkämper

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Anlage 1



Foto 1: Ansicht vom Privatweg mit Wohnhaus und Garage



Foto 2: Gebäudeansicht vom Privatweg



Foto 3: Ansicht vom Damaschkeweg



Foto 4: Dachbalken seit Jahren ungeschützt, unbrauchbar



Foto 5: Böden verrottet



Foto 6: Dämmmaterial verrottet