

Gereon Leuz

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

Datum: 06.02.2024

Az.: 2023-1609

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass sie ggf. keine Anlagen (Fotos, Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wuppertal einsehen.

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage
bebauten Grundstücks in

42113 Wuppertal, Kuckelsberg 85



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 21.12.2023 ermittelt mit

290.000,00 €

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 / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
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.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.3	Außenanlagen	13
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	15
4.2	Sachwertermittlung.....	18
4.3	Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung	24
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wege- und Verkehrsflächen“	25
5	Verkehrswert.....	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	42113 Wuppertal, Kuckelsberg 85
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 6309, lfd. Nr. 1; 2/zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 42, Flurstück 233, zu bewertende Fläche 607 m ² Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 42, Flurstück 235, zu bewertende Fläche 154 m ² (1/3 Miteigentumsanteil)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 061/23 Auftrag vom 18.08.2023 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none">• Name hier nicht abgedruckt• Name hier nicht abgedruckt• Name hier nicht abgedruckt -in Erbengemeinschaft-
Sonstige Beteiligte:	Verfahrensbevollmächtigte für -Name hier nicht abgedruckt-: Rechtsanwälte -Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	21.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

- Tag der Ortsbesichtigung: 21.12.2023
- Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
- Teilnehmer am Ortstermin:
- Name hier nicht abgedruckt
 - Name hier nicht abgedruckt
 - Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:
- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2023
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
 - Bodenrichtwertauskunft
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung
 - Auskunft über Wohnungsbindung
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
 - Gewerbemelderegisterauskunft
 - Baulastauskunft
 - Grundrisspläne

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Remscheid, Solingen, Hagen, Essen, Bochum <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf <u>Bundesstr.:</u> B7-Wuppertal-Schwelm <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46–Autobahnzufahrt Wuppertal-Katernberg <u>Bahnhof:</u> Wuppertal-Hbf <u>Flughafen:</u> Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<ul style="list-style-type: none">• gute Wohnlage• Ortsteil Wuppertal-Katernberg• die Entfernung zum Stadtzentrum Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 4 km• Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe• öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	<ul style="list-style-type: none">• wohnbauliche Nutzungen• offene 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.
Topografie:	<ul style="list-style-type: none">• Hanglage, nach Süden abfallend• der Garten des Bewertungsgrundstücks ist eben.
<h2>2.2 Gestalt und Form</h2>	
Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<ul style="list-style-type: none">• Straßenfront: ca. 4 m an privater Verkehrsfläche• Hauptgrundstück: rechteckige Grundstücksform
<h2>2.3 Erschließung, Baugrund etc.</h2>	
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• noch nicht endgültig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen• Gehwege nicht vorhanden• Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser• Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung nur durch die Garage
Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 21.09.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Sach- und Vergleichswertwertermittlung ab.
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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Elberfeld, Blatt 6309, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts: Die Wuppertaler Stadtwerke Aktiengesellschaft ist berechtigt, auf dem vorbezeichneten Grundbesitz eine Wasserrohrleitung zu haben. Sie darf jederzeit an dieser Leitung Revisionen und Ausbesserungen vornehmen, Neuanschlüsse herstellen und bei der Ausübung aller ihr vorstehend eingeräumten Rechte den Grundbesitz betreten bzw. durch Beauftragte betreten lassen. Die Leitung darf folgenden Verlauf über den dienenden Grundbesitz nehmen und zwar innerhalb eines Schutzstreifens von 2.00 Meter Breite: Die Wasserrohrleitung verläuft von Süden nach Norden durch das belastete Flurstück. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, zur Aufrechterhaltung der eingeräumten Rechte über der Leitung in einer Breite von 2.00 Metern eine Bebauung und die Errichtung von Anlagen sowie die Vornahme von Handlungen zu unterlassen, welche den Bestand der Leitung beeinträchtigen oder ihre Zugänglichkeit verhindern. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1973 eingetragen am 25. Januar 1974.

lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1, 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung (Auseinandersetzungsversteigerung) ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 061/23). Ingetragen am 26.07.2023

Anmerkung/Beurteilung:

Das Wasserrohrleitungsrecht in Verbindung mit einem Betretungsrecht und einer Bebauungsbeschränkung lastet lediglich auf dem Flurstück 235 (Verkehrsfläche). Das Recht dient zudem der Sicherung von Leitungen für die eigene Versorgung. Eine Wertminderung ist daher nicht zu erkennen.

Die Wertminderung durch das Recht beträgt 0,00 €.

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 keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 187 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

Z = II Vollgeschosse

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.5.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:

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

Beitrags- und Abgabenzustand:
(vgl. Anlage 6)

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

abgabefrei.

Wann und in welcher Höhe später einmal ggf. Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträge im Sinne des Baugesetzbuches bzw. des Kommunalabgabengesetzes erhoben werden könnten kann zurzeit nicht gesagt werden. Auf einen spekulativen Wertabschlag wird daher verzichtet. Die Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet (Stand 18.09.2023/26.09.2023).

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 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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	zweigeschossiges Zweifamilienhaus
Baujahr:	ca. 1966
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt für die Wohnung im Erdgeschoss ca. 75,5 m ² , für die Wohnung im Obergeschoss ca. 93,5 m ² .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellerebene:</u> Heizraum, Öltankraum, Waschküche mit Dusche, Wanne und Toilette (stark veraltete Ausstattung) <u>Erdgeschoss:</u> 3-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad <u>Obergeschoss:</u> 2-Zimmer-Wohnung, Küche, Diele, Bad, Balkon <u>zusätzliches Appartement im OG</u> zwei Zimmer und Toilette <u>Dachgeschoss:</u> zugänglich über Ausziehtreppe, nicht ausbaufähig

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Fassade verputzt und gestrichen, mit Wärmedämmung• Sockel glatt verputzt und gestrichen, farbig abgesetzt

Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none">• massive Stahlbetontreppen• Stufen gefliest
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteinen <u>Wärmedämmung:</u> Dachflächen im Dachgeschoss bzw. oberste Geschossdecke nicht gedämmt <u>Dachaufbauten:</u> keine

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	veraltet
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Ölzentralheizung (im Jahr 2000 erneuert)• kellergeschweißter Stahlöltank mit ca. 2.800 l Fassungsvermögen, BJ 1968
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizungsanlage
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Telefon• Internet• Satellitenanlage (defekt)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Balkon• Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen in der Obergeschosswohnung

3.2.5 Raumausstattung und Ausbaurzustand

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5): Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Küche, Bad, WC

Die Wohnfläche beträgt ca. 75,5 m².

Obergeschoss:

2-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer, Küche, Diele, Schlafzimmer, Bad, Balkon

Die Wohnfläche beträgt ca. 93,5 m². inkl. dem abgetrennten Appartement mit zwei Zimmern und Toilette

Bodenbeläge:	Teppich,- Fliesen- und Laminatböden
Wandbekleidungen:	Putz, gestrichen, tlw. Tapeten, tlw. Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen
Fenster:	ältere Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung vermutlich aus dem Baujahr, tlw. Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, ältere Holzrollläden, in großen Teilen defekt
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Holztüren in Holz- oder Stahlzargen, überwiegend als Naturholztüren• im Erdgeschoss eine Ganzglastüre zum Wohnzimmer
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Badezimmer mit Wanne, Dusche, Stand-WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, veraltete Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr

2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss:

Badezimmer mit Wanne, Stand-WC, Waschbecken und Dusche, Boden gefliest, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, veraltete Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr

Appartement im Obergeschoss:

Gästetoilette mit Stand-WC und Waschbecken, veraltete Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr

Untergeschoss:

Waschküche mit Dusche, Wanne und Toilette; veraltete Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr

Besonnung/Belichtung: ausreichend

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung: Das Gebäude wurde nur tlw. modernisiert. Insbesondere sind hierbei zu nennen:

- Vollwärmeschutz an der Fassade
- ca. im Jahr 2000 erneuerte Ölzentralheizung

Bauschäden und Baumängel / Zustand und Sonstiges:

- baujahrestypische Feuchtigkeitserscheinungen im Kellerbereich
- Putzabplatzungen an der Grenzmauer neben der Garage zum Nachbargrundstück
- Rollläden tlw. defekt
- veraltete elektrische Anlage
- veraltete Heizungsanlage (23 Jahre alt)
- renovierungsbedürftige Wand-, Decken- und Bodenbeläge
- veraltete Sanitärausstattung
- ungepflegte stark verwilderte Außenanlagen / Terrasse
- Fenster und Rollläden erneuerungsbedürftig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Terrasse mit Betonsteinplatten befestigt
- Zufahrt zur Garage asphaltiert bzw. betoniert
- Einfriedung mit Zaun und Hecken

- mittelhohe Zierbepflanzung an den Grundstücksrändern
- Grenzmauer neben der Garage mit Dekor-Formsteinen

3.3.1 Garage

Art:	massive Doppelgarage
Baujahr:	1966
Fassade/Außenansicht:	Fassade verputzt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Boden:	Betonestrich
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Türen/Garagentor:	elektrisches betriebenes Sektionaltor
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Bitumenschweißbahn <u>Wärmedämmung:</u> keine
Zustand/Modernisierung:	zufriedenstellend
Besonderheiten:	die Garage verfügt über eine Montagegrube und eine rückwärtige Belichtung durch Glasbausteine

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden seit geraumer Zeit nicht mehr durchgeführt. Die Ausstattung des Gebäudes, insbesondere bezüglich Heizungsanlage, Fenster, sanitärer Anlagen, elektrischer Anlage sowie der Wand- und Bodenbeläge entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen. Die Außenanlagen sind stark vernachlässigt. Das Gebäude macht einen verwahten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 42113 Wuppertal, Kuckelsberg 85, zum Wertermittlungstichtag 21.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Elberfeld	6309	1; 2/zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	42	233	607 m ²
Wuppertal-Elberfeld	42 ¹	235	154 m ²
Fläche insgesamt:			761 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit Garage	607 m ²
Wege- und Verkehrsflächen	Verkehrsfläche	154 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		761 m ²

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

¹ Bewertungsgegenstand ist 1/3 Miteigentumsanteil an Flurstück 235

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 zur Plausibilisierung eine Vergleichswertermittlung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

4.1.2 Bodenwertermittlung des bebauten Bewertungsteilbereichs

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

Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt 320,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	21.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	nicht frei
Zahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 761 m ² Bewertungsteilbereich = 607 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.12.2023	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,0	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 320,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	607	× 0,96	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 307,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	307,20 €/m ²
Fläche	×	607 m ²
beitragsfreier Bodenwert des bebauten Bewertungsteilbereichs	=	186.470,40 € <u>rd. 186.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 insgesamt 186.000,00 €.

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 entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

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 0,96.

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		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	711,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	327,00 m ²	31,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.500,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	245.997,00 €	15.035,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	438.612,65 €	26.807,40 €
Regionalfaktor	x	1,0	1,0
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	438.612,65 €	26.807,40 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	20 Jahre
• prozentual		43,75 %	66,67 %
• Faktor	x	0,5625	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	246.719,62 €	8.934,91 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		255.654,53 €
bauliche Außenanlagen (5 %)	+	12.782,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	268.437,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	186.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	454.437,26 €
Sachwertfaktor	×	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	468.070,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	179.200,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	288.870,38 €
	rd.	289.000,00 €

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 Wohnhaus:
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 %	0,2	0,8			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	2,2 %	51,8 %	46,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	2,2	12,54
2	635,00	51,8	328,93
3	730,00	46,0	335,80
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 677,27
gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		677,27 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	711,13 €/m ² BGF
	rd.	711,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Außenanlagen

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

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.

Baunebenkosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Balkon	7.500,00 €
• Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Summe	13.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist für das Wohnhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren bestimmt und angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude nach § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt nach der linearen mathematischen Funktion (Wertminderung in % = 100 x Alter : GND).

Restnutzungsdauer (RND)

Das ca. 1966 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	11,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1966 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 2021“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren. Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit 25 Jahren geschätzt.

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 2023 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 450.000,00 € liegen zwischen 0,80 und 1,45, bei einem Mittelwert von 1,07.

Bei vorliegendem Objekt ist aufgrund des Gebäudealters und des Zustands ein Abschlag vom Mittelwert sachgerecht. Der Sachwertfaktor wird mit 1,03 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. Am Bewertungsobjekt sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-237.300,00 € x 0,80)	-189.840,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Komplettrenovierung/Modernisierung -237.300,00 € (169,5 m² á 1400 €/m²) 	
Summe	-189.840,00 €

Der Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig).

Die erforderlichen Investitionen werden nicht in voller Höhe vom vorläufigen Sachwert in Abzug gebracht. Bei Objekten in guten Wohnlagen sind Instandsetzungsmaßnahmen/Modernisierungsmaßnahmen von potentiellen Erwerbern nicht in voller Höhe der zu erwartenden Kosten bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar bzw. werden nicht in voller Höhe berücksichtigt, da hier vor allem die Wohnlage den Ausschlag in der Entscheidung für oder gegen ein Objekt gibt. Zudem werden insbesondere bei (energetischen) Sanierungen derzeit attraktive Fördermöglichkeiten/Zuschüsse angeboten, welche die Investitionskosten für den Erwerber senken, z.B. für Heizung, Fenster, Dämmung etc.

Ansatz der BoG-Unterhaltungsbesonderheiten: $-237.300,00 \text{ €} \times 0,80 = -189.840,00 \text{ €}$

4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Hierzu ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen notwendig.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 24 ImmoWertV 2021). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objektes anzupassen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und wurden in den Jahren 2018 bis 2022 aus einer Gesamtstichprobe von n = 419 Kauffällen mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelt.

Es wurden nur Objekte mit folgenden Merkmalen berücksichtigt:

Kaufzeitpunkt:	2018-2022
Lage/Bodenrichtwerte:	160,00 €/m ² bis 470,00 €/m ²
Grundstücksfläche:	220 m ² bis 1.700 m ²
Gebäudealter:	6 bis 140 Jahre
Ausstattung:	mittlere Ausstattung mit Heizung, Bad, WC; Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt
Keller:	voll unterkellert
Wohnfläche:	70 m ² bis 310 m ²
Garagen:	nicht im Preis enthalten

Der Immobilienrichtwert für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt bei 2.600,00 €/m², vgl. Berechnung in Anlage 8. Der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit wie folgt:

2.600,00 €/m ² x 169 m ² Wohnfläche	=	439.400,00 €
zzgl. Garage, pauschal	+	<u>12.000,00 €</u>
Vergleichswert	=	451.400,00 €
	rd.	451.000,00 €

Ohne Berücksichtigung der Garage und aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 8 ein Wert von 440.000,00 € ausgewiesen.

Hinweise zur Vergleichswertermittlung:

Die Ableitung der Immobilienrichtwerte erfolgt aus überwiegend schadensfreien Objekten, d. h. Objekte, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt. Insofern ist der ermittelte Vergleichswert nur mit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert (468.070,38 €) vergleichbar.

4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wege- und Verkehrsflächen“

Verkehrs- und Wegeflächen haben üblicherweise keinen eigenen Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB. Niemand würde eine Wegefläche oder einen Anteil an einer Wegefläche kaufen, wenn er nicht als Eigentümer und Anlieger eines Hauptgrundstücks (Haus/Wohnung) diese Wegefläche benötigte, um zu seinem/r Haus/Wohnung/Garage zu gelangen. Umgekehrt würde niemand ein Haus/Wohnung/Garage kaufen, wenn er keine Zufahrt zum erworbenen Objekt hätte. Der Wert von solchen Wegeflächen wie hier vorliegend ist also bereits jeweils im Wert des Hauptgrundstücks enthalten.

Der Wert des 1/3 Miteigentumsanteils am Grundstück, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	6309	2/ zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wuppertal-Elberfeld	42	235

beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.12.2023

0,00 €
in Worten: null Euro.

5 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1966 errichtetes Zweifamilienhaus mit Garage in guter Wohnlage. Im Jahr 2000 wurde eine neue Zentralheizung eingebaut. Das Gebäude befindet sich ansonsten noch in großen Teilen im ursprünglichen Ausbauzustand. Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 289.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 451.000,00 €. Dieser wurde jedoch vom Gutachterausschusses aus schadensfreien Objekten abgeleitet und kann daher nicht zur Verkehrswertableitung des vorliegenden Objektes herangezogen werden.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 42113 Wuppertal, Kuckelsberg 85, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	6309	1; 2/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wuppertal-Elberfeld	42	233, 235

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 aus dem Sachwert abgeleitet und mit

290.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wuppertal, 06.02.2024

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedienverlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeigerverlag, 1. Auflage, 2008
- [6] Hankammer, Gunter: Schäden an Gebäuden, Erkennen und Beurteilen, Rudolf Müller Verlag, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage 2009

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wuppertal mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalanchlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 8: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Privatstraße Kuckelsberg mit Südansicht des Wohnhauses
(Flurstück 235)



Vorderansicht



Rückansicht



Zugangstreppe zur Haustüre



Blick vom Balkon



vernachlässigte Terrasse



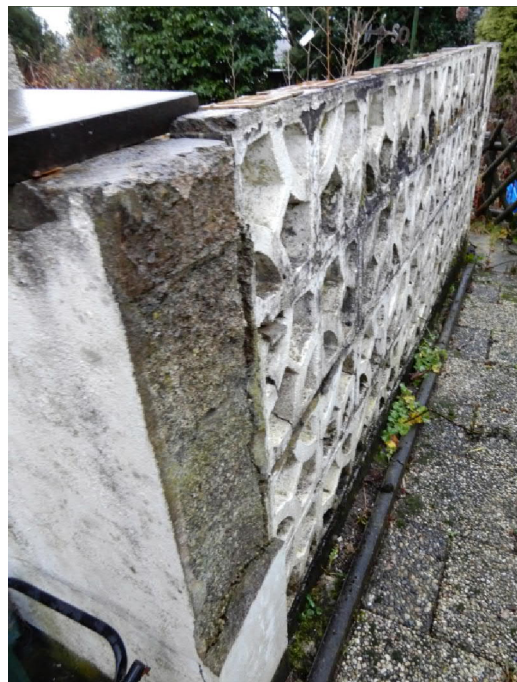
verwilderter Garten



veraltete elektrische Anlage



Garage



sanierungsbedürftige Grenzmauer