

Gereon Leuz

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

Datum: 09.10.2024

Az.: 2024-1652

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

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

über das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

in

42117 Wuppertal, Neviandtstr. 49



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
05.09.2024 ermittelt mit

400.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber, Eigentümer und Zwangsverwalter	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	15
3.4	Allgemeinbeurteilung	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.5	Vergleichswertverfahren/Plausibilisierung	22
5	Verkehrswert	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
7	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42117 Wuppertal, Neviandtstr. 49
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 8490, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 297, Flurstück 43, Fläche 446 m ²

1.2 Auftraggeber, Eigentümer und Zwangsverwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 63/23 Auftrag vom 08.04.2024 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	• - Name hier nicht abgedruckt - • - Name hier nicht abgedruckt - je zu ½ Anteil-
Zwangsverwalter:	Herr RA Ulf Siepermann Turmhof 15 42103 Wuppertal

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	05.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Es konnten vier von sechs Wohnungen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr - Name hier nicht abgedruckt -
- die Mieter der besichtigten Wohnungen
- Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024

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
- Grundrisspläne
- Fortführungsriß vom 23.03.1973
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft
- Wohnflächenberechnung
- Miet- und Flächenaufstellungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.

Ort und Einwohnerzahl:

Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es liegt etwa in der geografischen Mitte des Raumes Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südwestlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Wuppertal gehört mit seinen ca. 366.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu

den zehn größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Düsseldorf, Remscheid, Solingen, Essen, Bochum

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Bundes- und Landstr.:
B7-Wuppertal-Schwelm
L 418-Vohwinkel-Ronsdorf
L-70-Elberfeld

Autobahnzufahrt:
A 46–Autobahnzufahrt Wuppertal-Sonnborn

Bahnhof:
Wuppertal Hbf.

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Mikrolage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- innerstädtische Wohnlage
- die Entfernung zum Ortszentrum Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 3 km.
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße

- überwiegend gemischte Nutzungen
- überwiegend geschlossene, 4- bis 5-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

- überdurchschnittliche Geräuschemission durch Straßenverkehr
- die Neviandtstraße ist in besagtem Bereich eine sehr stark befahrene Ein-/Ausfallstraße und Zubringer zur Autobahn A 46

Topografie:

- Hanglage, nach Süd-Osten ansteigend
- der Innenhof des Bewertungsgrundstücks

ist eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 10 m

mittlere Tiefe:
ca. 56 m

Bemerkungen:
schmale Grundstücksform mit Überlänge

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsausfallstraße, Zufahrtsstraße zur Autobahn

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
- eingefriedet durch Zaun und Grenzmauer
- beidseitige gemeinsame Grenzmauer

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 13.05.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Ertrags- und Vergleichswertermittlung ab.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von

Elberfeld, Blatt 8490, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis auf Abt. I Nr. 2.3: Auf die Lebenszeit befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für - Name hier nicht abgedruckt -, geboren am 20.05.1971. Bezug: Bewilligung vom 12.11.2021 (UR-Nr. 1417/2021 F, Notar Dr. Heinrich Fabis, Wuppertal). Eingetragen am 09.12.2021.

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 063/23). Eingetragen am 16.06.2023.

lfd. Nr. 7: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 L 002/23). Eingetragen am 16.06.2023.

Anmerkung/Beurteilung:

Nach Angaben des Auftraggebers erlischt bei der Versteigerung die in Abt. II unter lfd. Nr. 5 eingetragene Vormerkung mit dem Zuschlag. Eine Berücksichtigung findet daher in diesem Gutachten nicht statt.

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.

Herschvermerke:

keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer solchen wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden insofern festgestellt, als für die Umnutzung der Garage in Wohnraum keine Genehmigung vorliegt. Im Gutachten wird unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung zur Umnutzung erteilt werden kann.

Ob eine nachträgliche Genehmigung erteilt wird, kann jedoch nur durch einen Antrag beim Bauamt der Stadt Wuppertal abschließend geklärt werden.

Im Gutachten wird die Genehmigungsfähigkeit des Umbaus und der Nutzungsänderung unterstellt. Dies ist jedoch lediglich eine Annahme für die hier vorzunehmende Wertermittlung. Sollte eine nachträgliche Genehmigung nicht erwirkt werden können, könnten sich die im Gutachten angesetzten Ableitungen und Rückschlüsse unter Umständen ändern oder ggf. sogar keinen Bestand mehr haben. Die dargestellten Ergebnisse der Wertermittlung wären insofern dann auch gegenstandslos.

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. Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 10.05.2024 und 15.05.2024).

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden,

sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Von den insgesamt sechs Wohnungen waren zum Wertermittlungstichtag fünf Wohnungen vermietet und eine Wohnung vom Miteigentümer Herrn - Name hier nicht abgedruckt - bewohnt.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart: Wohnhaus

Gebäudetyp: fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus

Baujahr:	1971
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 397 m ² .
Erweiterungsmöglichkeiten:	ggf. ist der Spitzboden weiter ausbaufähig
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume, Hausanschlussraum, Heizraum, Öltankraum <u>Erdgeschoss:</u> Durchfahrt zum Innenhof; der ehemalige Garagenraum wurde zu Wohnraum bzw. Hobbyraum ausgebaut und mit der Wohnung im 1. OG verbunden <u>1. Obergeschoss:</u> eine Wohnung, verbunden mit den nachträglich ausgebauten Räumen im Erdgeschoss <u>2. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>3. Obergeschoss:</u> eine Wohnung <u>4. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>Spitzboden:</u> Trockenraum, nicht ausgebaut, Waschküche

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	• Fassade verputzt und gestrichen • im Erdgeschoss vorder- und rückseitig verkleinert
Kellerwände:	Beton/Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauweise als Aluminiumprofil mit Gipskartonplatten

Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen/Treppenhaus:	• Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf • Innentreppe vom Erdgeschoss zum 1. OG als offene Holzstufentreppe in Stahlkonstruktion mit Edelstahlgeländer und -handlauf • Treppe im hinteren Grundstücksbereich vom Innenhof zum Garten als offene Stahlgittertreppe mit Stahlgeländer und -handlauf
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mit Braas Betondachsteinen <u>Wärmedämmung:</u> Dachflächen nicht gedämmt; oberste Geschossdecke nicht gedämmt (erfüllt als Stahlbetondecke aus dem Jahr 1971 vermutlich die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes) <u>Dachaufbauten:</u> keine
3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	• durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend • Stromzähler im Treppenhaus • elektrische Anlage im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Jahr 2009 erneuert
Heizung:	• Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitola 200 (Bj. 2000) • kellergeschweißter Stahlöltank mit 10.5000 l Fassungsvermögen (Bj. 1974)
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Telekommunikationseinrichtungen:

- Breitbandkabelanschluss im Haus vorhanden (wird nicht genutzt)
- Telefon
- Internet
- Satellitenanlagen

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile: Loggien/Balkone an Vorder- und Rückseite des Gebäudes ab 1. OG bis 4. OG

Besondere Einrichtungen /
Ausstattung: keine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss und 1. OG:

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5): Die Wohnung besteht im EG aus

- 1 Wohnraum
- Duschbad
- Hobbyraum (privates Tonstudio) verbunden mit dem 1. OG

im 1. OG befinden sich

- Wohnzimmer
- Küche mit Essplatz
- Diele
- Gästetoilette
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- zwei Loggien

Die Wohnfläche beträgt ca. 137 m² inkl. der im EG zu Wohnraum umgebauten Garage.

Bodenbeläge: Granitböden

Wandbekleidungen: Glattputz, weiß gestrichen

Deckenbekleidungen: Glattputz, weiß gestrichen oder abgehängte Gipskartonplattendecke

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, im Jahr 2009 erneuert als Schallschutzfenster
Türen:	• Holztüren in Holzzargen bzw. CPL-Türen • Stahltüre im Erdgeschoss als Zugang vom Treppenhaus zum ausgebauten Wohnraum (ehemals Garage)
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Gästetoilette mit Stand-WC und Handwaschbecken, Boden gefliest (Granit), Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, modernisierte Ausstattung aus dem Jahr 2009 <u>1. Obergeschoss:</u> • Duschbad mit WC und Waschbecken, Boden gefliest (Granit), Wände deckenhoch gefliest, modernisierte Ausstattung aus dem Jahr 2009 • weiteres Duschbad mit Dusche, WC und Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest (Granit), Wände deckenhoch gefliest, modernisierte Ausstattung aus dem Jahr 2009
Küchenausstattung:	Einbauküche aus dem Jahr 2009
Besonnung/Belichtung:	zufriedenstellend
Besonderheiten:	Die Zusammenlegung der Etagen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erfolgte im Jahr 2009 mit einer umfassenden Sanierung und Renovierung der beiden Einheiten inkl. des Umbaus der ehemaligen Garage zu Wohnraum bzw. einem Tonstudio. Eine Nutzungsänderung hierzu wurde nicht vorgelegt.

3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.6.1 Wohnungen 2. bis 4. Obergeschoss

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5):	Die Wohnungen im 2. bis 4. Obergeschoss sind ausstattungsähnlich und werden daher in einer
--	--

	Beschreibung zusammengefasst. Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen, im 3. Obergeschoss eine zusammengelegte Wohneinheit und im 4. Obergeschoss befinden sich wiederum zwei Wohnungen.
Bodenbeläge:	Teppich-, Laminat- und Parkettböden
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten/Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	• Putz, gestrichen, tlw. Raufasertapeten • im 3. Obergeschoss Decken mit Styroporplatten beklebt
Fenster:	• Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung • im 2. und 4. Obergeschoss erneuert als Schallschutzfenster • im 3. Obergeschoss ältere Aluminiumrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, innen vorgesetzt; zusätzliche Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung
Türen:	Holztüren in Holz- oder Stahlzargen, tlw. mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	• Bäder mit Dusche, WC und Waschbecken, überwiegend veraltete Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr 1971 • im 4. OG rechts Badezimmer mit Sitzwanne • im 3. OG ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken sowie ein Duschbad mit Dusche WC und Waschbecken, ältere Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr
Küchenausstattung:	mieterseits
Besonnung/Belichtung:	zufriedenstellend

3.2.7 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude wurde verschiedentlich modernisiert. Insbesondere sind hierbei zu nennen: • überwiegende Erneuerung der Fenster (Schallschutzfenster)
-----------------	---

- Zusammenlegung der Einheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss inkl. umfassender Sanierung/Renovierung der beiden Einheiten (Elektrik, Böden, Wände, Decken, Türen, Sanitär)

Bauschäden und Baumängel /
Zustand und Sonstiges:

Das Gebäude und die Wohnungen befinden sich tlw. in einem ungepflegten Zustand. Die Balkonfliesen sind tlw. schadhaft bzw. fehlen. Die Balkonentwässerung ist tlw. überarbeitungsbedürftig. Die Heizungsanlage ist veraltet. Der Innenhof ist ungepflegt. Die Gartenanlagen sind stark vernachlässigt. Die elektrische Anlage ist tlw. veraltet. Die südwestliche Grenzmauer zu den Nachbargrundstücken ist tlw. sanierungsbedürftig. Gemäß vorliegenden Fortführungsrissen vom 24.07.1968 und 23.03.1973 befinden sich beide Grenzmauern jeweils zur Hälfte auf dem Bewertungsgrundstück und den Nachbargrundstücken.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- asphaltierte Zufahrt zum Innenhof
- Innenhof mit Betonsteinpflaster bzw. Gehwegplatten befestigt, tlw. betoniert
- Stahlgitter- Treppenanlage zum Gartenbereich
- Absturzsicherung vom Gartenbereich zum Innenhof mit Holzfängerzaun
- stark verwilderte ungenutzte Gartenanlagen
- sonstige Einfriedung mit Ziegelsteingrenzmauern und Maschendrahtzaun

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem noch zufriedenstellenden baulichen Zustand. Modernisierungen wurden jedoch nur tlw. durchgeführt, insbesondere im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Die übrigen Wohnungen befinden sich tlw. in einem vernachlässigten Zustand mit einfacher, nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung aus dem ursprünglichen Baujahr mit Ausnahme der Fenster. Außen- und Gartenanlagen sind vernachlässigt. Das Wohnhaus befindet sich in einfacher Wohnlage an der sehr stark befahrenen Neviandtstraße, welche einen Zubringer von der Innenstadt Elberfeld zur Autobahn A 46 darstellt; das Gebäude ist daher überwiegend mit Schallschutzfenstern ausgestattet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42117 Wuppertal, Neviandtstr. 49, zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Elberfeld	8490	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	297	43	446 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Dies trifft auf das hier vorliegende Objekt zu. Das Ertragswertverfahren kommt daher in dieser Wertermittlung zur Anwendung. Dies ist auch dadurch begründet, da die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bodenwerte) in ausreichender Qualität zur Verfügung stehen. Vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wurden aus 45 Kaufverträgen der Jahre 2023 und 1. Halbjahr 2024 über Mehrfamilienhäuser detaillierte Auswertungen vorgenommen und durchschnittliche Ertragsfaktoren abgeleitet. Diese werden zur Plausibilisierung herangezogen.

4.3 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. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Der Bodenrichtwert beträgt 245,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	1,1
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	05.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	ca. 1,55
Grundstücksfläche	=	446 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	245,00 €/m ²
---	---	-------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrund- stück	Bewertungsgrund- stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.09.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungs- stichtag	=	245,00 €/m ²	E 2
--	---	-------------------------	-----

GFZ	1,10	ca. 1,55	×	1,15	E 3
Fläche (m ²)	keine Angabe	446	×	1,00	
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				=	281,75 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	281,75 €/m ²
Fläche	×	446 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	125.660,50 €
		<u>rd. 126.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.09.2024 insgesamt 126.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungstichtag sind entsprechend des Wuppertaler Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine Bodenpreisanpassung wird daher nicht vorgenommen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,10. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 1,55. Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 1,15.

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-30 ImmoWertV 2021 beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks, insbesondere seiner Gebäude (getrennt vom Bodenwert), auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge berechnet. Die Summe aller, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge, wird als „Rohertrag“ bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Dieser ergibt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt

grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt. Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtertragsanteil des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

4.4.1 Ertragswertberechnung

Zur tatsächlichen Nettokaltmiete kann keine qualifizierte Aussage getroffen werden. Dem Unterzeichner wurden von verschiedenen am Verfahren Beteiligten insgesamt vier Mieterlisten vorgelegt, vgl. Anlage 9. Die auf diesen Mieterlisten verzeichneten Mieternamen, Flächenangaben und Miethöhen stimmen teilweise nicht miteinander überein. Die Namen wurden in Anlage 9 unkenntlich gemacht.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnraum Hobbyraum EG und 1. OG links	136,94		6,50	890,11	10.681,32
	2	Wohnung 2. OG links	50,82		6,00	304,92	3.659,04
	3	Wohnung 2. OG rechts	35,37		6,50	229,91	2.758,92
	4	Wohnung 3. OG mitte	86,58		6,00	519,48	6.233,76
	5	Wohnung 4. OG links	51,50		6,00	309,00	3.708,00
	6	Wohnung 4. OG rechts	35,37		6,50	229,91	2.758,92
	7	Kfz.-Stellplätze Hof hinten		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			396,58	2,00		2.563,33	30.759,96

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

30.759,96 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 8.327,20 €

jährlicher Reinertrag	=	22.432,76 €
Reinertragsanteil des Bodens		
4,75 % von 126.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	5.985,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	16.447,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021)		
bei LZ = 4,75 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,444
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	303.362,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	126.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	429.362,49 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	429.362,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	29.500,00 €
Ertragswert	=	399.862,49 €
	rd.	400.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden vorliegender Wohnflächenberechnung entnommen und vom Unterzeichner mittels der vorliegenden Grundrisspläne plausibilisiert. Die Gesamtfläche beträgt inkl. der zu Wohnraum umgebauten Garage insgesamt ca. 397 m² und ist für diese Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit bestimmt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die tatsächlichen Mieten für die vermieteten Wohnungen konnten nicht substantiiert ermittelt werden. Die marktübliche Miete in einfacher Wohnlage von Elberfeld liegt bei 6,00 €/m² bis 6,50 €/m². Sie wurde aus dem Mietspiegel der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudeart, des Gebäudealters und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Das gemäß vorliegenden Unterlagen ca. 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Böden, Treppen	2	1,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		8,0	2,0

Ausgehend von 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 2021“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2.154,00
Instandhaltungskosten	----	----	5.558,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	615,20
Summe			8.327,20

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal lag der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Baujahre zwischen 1948 und 1978 mit max. 20 % gewerblichen Mietanteil im Jahr 2023 in einer Spanne von 2,4 % bis 7,3 %, im Mittel bei 4,5 %.

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren, des Zustands, der einfachen Wohnlage an der stark befahrenen Neviandtstraße und des dadurch erhöhten Vermietungsrisikos ist ein über dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz von 4,75 % als angemessen zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Beim Bewertungsobjekt sind dies insbesondere die nachfolgend aufgeführten Investitionen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
	-29.500,00 €
• Sanierung Stützmauer (30 m ² á 400 €/m ² : 2)	-6.000,00 €
• allg. Schönheitsreparaturen	-3.000,00 €
• Nachgenehmigung Nutzungsänderung	-2.500,00 €
• Gartenanlagen, pauschal	-10.000,00 €
• Balkonbeläge (4 x 2.000,00 €)	-8.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	
Summe	-29.500,00 €

Hinweise/Erläuterungen:

- Die süd-westliche Grenzmauer ist auf einer Fläche von ca. 30 m² sanierungsbedürftig. Es handelt sich um eine gemeinsame Grenzmauer, zusammen mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 44). Es wird daher von den geschätzten Investitionskosten nur der ½ Anteil in Abzug gebracht.
- Die Gartenanlagen sind derzeit ungenutzt und stark verwildert. Es wird ein pauschaler Abzug in Höhe von 12.000,00 € vorgenommen.
- Die Bodenbeläge der insgesamt acht Loggien sind tlw. schadhaft. Es wird ein pauschaler Abzug pro Etage in Höhe von 2.000,00 € vorgenommen.

4.5 Vergleichswertverfahren/Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal wurden im Jahr 2023 aus 38 Kaufverträge von vergleichbaren Mehrfamilienhäusern detaillierte Auswertungen vorgenommen und Durchschnittspreise abgeleitet.

Beschreibung der Stichprobe:

- Ausstattung mit Heizung, Bad, WC
- Miete im Durchschnitt 6,10 €/m²
- Mehrfamilienhaus mit bis zu 20 % gewerblichem Mietertrag
- durchschnittlich neun Wohneinheiten
- durchschnittlich 500 m² Wohnfläche
- mittlerer Bodenrichtwert 250 €/m²
- kein bzw. nur geringer Leerstand

Demnach lagen die Quadratmeterpreise für solche Objekte der Baujahre 1966 - 1978 zwischen 840,00 €/m² und 1.420,00 €/m², bei einem Mittelwert von 1.140,00 €/m².

Der Ertragsfaktor für diese Mehrfamilienhäuser lag in einer Spanne des 10,1 – 18,3-fachen des Jahresrohertrags, im Mittel beim 14,5-fachen.

Aus Verkäufen des 1. Halbjahres 2024 wurden für solche Objekte Ertragsfaktoren zwischen dem 14,0 – 19,2-fachen Jahresrohertrag ermittelt, im Mittel beim 15,6-fachen Jahresrohertrag.

Aus dem ermittelten vorläufigen Ertragswert ergeben sich ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale folgende Kenn-/Verhältniszahlen:

Wert zum Stichtag/marktüblich erzielbarer Ertrag	Faktor	13,96
Wert zum Stichtag/tatsächlicher Ertrag	Faktor	nicht ermittelbar
Wert zum Stichtag/m ² Wohnfläche	€/m ²	1.082,66

Die ermittelten Kenn-/Vergleichszahlen bewegen sich damit im unteren Bereich der für vergleichbare Objekte in ähnlichen Wohnlagen bekannten Größenordnungen.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus in einfacher Wohnlage von Wuppertal-Elberfeld. Das Gebäude beinhaltet sechs Wohnungen, darunter eine große Maisonette-Wohnung die im Jahr 2009 umgebaut und umfassend renoviert wurde. Eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der in diesem Zuge zu Wohnraum umgebauten Garage liegt nicht vor. Im Innenhof befinden sich zwei Kfz-Stellplätze.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem noch zufriedenstellenden Zustand, macht aber tlw. einen vernachlässigten Eindruck, insbesondere bezüglich der Balkone, des Innenhofes und der Gartenanlagen. Das Vermietungsrisiko ist aufgrund der stark befahrenen Neviandtstraße als erhöht einzustufen.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit 400.000,00 € ermittelt. Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42117 Wuppertal, Neviandtstr. 49, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	8490	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Elberfeld	297	43

wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2024 aus dem Ertragswert abgeleitet und mit

400.000,00 €
in Worten: vierhunderttausend 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, 09.10.2024

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 34 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)

GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung-Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

Blatt 2 „Wohnungen“; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung

-in der jeweils gültigen Fassung-

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedienv Verlag, 10. aktualisierte Auflage, 2023
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne (teilweise)
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Wohnflächenberechnung
- Anlage 9: Mietaufstellungen



Straßenansicht



Rückansicht



Hauszugang



Treppenhaus



Blick in den Innenhof



Blick in den Garten



fehlende Balkonfliesen, beispielhaft



schadhafte Grenzmauer, beispielhaft