

Gereon Leuz

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

Datum: 14.12.2022

Az.: 2022-1516

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 Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstücks in

42115 Wuppertal, Anilinstr. 15



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 12.12.2022 ermittelt mit

5.000,00 €.

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	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung/Verfahrenswahl	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
4.1	Grundstücksdaten.....	9
4.2	Ermittlung des Verkehrswertes	12
5	Verkehrswert.....	13
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	15
6	Verzeichnis der Anlagen.....	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	42115 Wuppertal, Anilinstr. 15
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 1709, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Elberfeld, Flur 399, Flurstück 36 (147 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 064/21
	Auftrag vom 01.08.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt- derzeit unbekannten Aufenthaltes

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	12.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	12.12.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts und eine Besichtigung des Treppenhausflurs im EG vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	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 27.07.2022

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Es war nicht möglich mit dem Eigentümer (derzeit unbekannten Aufenthalts) des zu bewertenden Grundstücks einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es wurde daher am 12.12.2022 ein Ortsbesichtigungstermin von außen durchgeführt. Das leerstehende Gebäude stand offen. Zur Vermeidung einer potentiellen Selbstgefährdung wurde innerhalb des Gebäudes lediglich der Treppenhausflur im EG in Augenschein genommen. Nach dem vor Ort gewonnenen Eindruck handelt es sich um eine sog. "Schrottimmoblie".

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:

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

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A 46 – Autobahnzufahrt Wuppertal-Vohwinkel,
Sonnborn
A 46 – Autobahnzufahrt Wuppertal-Varresbeck

Bundesstraßen:
B7, B 224

Bahnhof:
Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld
Bahnhof Wuppertal-Vohwinkel

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- westlicher Rand von Wuppertal-Elberfeld im Ortsteil Nützenberg gelegen
- die Entfernung zum Stadtzentrum von Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 3 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte ca. ab 1 km vorhanden
- öffentliche Verkehrsmittel (Schwebebahnhaltestelle) ca. 600 m entfernt
- Entfernung bis zur Stadtverwaltung in Wuppertal-Barmen ca. 8 km
- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend geschlossene, 3-4-geschossige Blockrandbebauung mit wohnbaulicher Nutzung

Beeinträchtigungen:

Beim Ortstermin wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Topografie:

Hanglage, nach Süden abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront ca. 10 m, mittlere Tiefe ca. 17 m

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 36 Größe: 147 m²

trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
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:	• mehrseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten: (vgl. Anlage 5)	Gemäß Nachfrage durch den Sachverständigen und schriftlicher Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (Ressort 106.23) der Stadt Wuppertal vom 21.09.2022 wird das Grundstück in der Erfassung schädlicher Bodenveränderungen als Teil einer Verdachtsfläche (verfüllter Steinbruch/Ziegelei) geführt. Untersuchungen hinsichtlich konkreter Bodenbelastungen sind nicht vorhanden. Sobald ein baurechtliches Verfahren etc. mit Eingriffen in den Boden oder ins ggf. belastete Bauwerk gestellt wird, werden von der Unteren Bodenschutzbehörde i.d.R. Untersuchungen gefordert. Im Gutachten wird die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wuppertal-Elberfeld, Blatt 1709, folgende Eintragung: lfd. Nr. 11: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 064/21). eingetragen am 21.05.2021.
---------------------------------------	---

Anmerkung: 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. 732 Ost folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
GR = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl)
g = geschlossene Bauweise
IV = viergeschossige Bauweise

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: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 18.08.2022/24.08.2022).

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). Das Gebäude steht augenscheinlich komplett leer.

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; die Funktionsfähigkeit kann in vorliegendem Fall nicht unterstellt werden.

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 Dichtigkeit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

3.2 Gebäudebeschreibung/Verfahrenswahl

3.2.1 Mehrfamilienwohnhaus

Bei vorliegendem Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach. Gemäß Internetrecherche wurde das Gebäude vor 1918 erbaut. Das massiv errichtete Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoss. Bei der Kellerdecke handelt es sich gemäß baujahrestypischer Weise vermutlich um eine Trägerkappendecke, bei den Geschossdecken vermutlich um Holzbalkendecken.

Die Fassade ist im Erdgeschoss verputzt und gestrichen mit Vollwärmeschutz das 1. und 2. Obergeschoss sind mit Faserzementplatten verkleidet (Eternit). Von den straßenseitigen sechs Holzrahmenfenstern im 1. und 2. Obergeschoss sind vier Fenster vermutlich durch Vandalismusschaden zerstört.

Das Gebäude wurde vom Unterzeichner zur Vermeidung einer potentiellen Selbstgefährdung nur im Erdgeschoss-Treppenhausflur betreten. Die Rückseite des Gebäudes und die übrigen Etagen wurden nicht in Augenschein genommen.

Nach dem gewonnenen Eindruck steht das Gebäude komplett leer, ist nicht bewohnbar und befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Haustüre steht offen, Fensterscheiben sind eingeworfen, die Vorderfassade ist tlw. durchfeuchtet, das Objekt ist stark vermüllt, das Vorhandensein von tierischen Schädlingen und Schwammbefall wird vermutet. Es handelt sich um eine sogenannte Schrottimmobilie. Der Wert des Grundstücks ist daher aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten zu ermitteln.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42115 Wuppertal, Anilinstr. 15, zum Wertermittlungstichtag 12.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Elberfeld	1709	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Elberfeld	399	36	147 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

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.

In vorliegendem Fall werden das Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertverfahren nicht angewandt, da das auf dem Grundstück befindliche Gebäude nicht wirtschaftlich sanierbar ist, vgl. Ziffer 4.2 des Gutachtens. Die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks erfolgt daher mittels einer Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der Abrisskosten.

4.1.2 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert für baureifes Land (einfache Wohnlage) beträgt 170,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2-4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	12.12.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,25
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Grundstücksfläche (f)	=	147 m ²

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.12.2022	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	170,00 €/m²	E 2
GFZ	1,8	1,1	×	0,80	E 3
Fläche (m²)	keine Angabe	147	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2-4	3	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	136,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	136,00 €/m ²
Fläche	×	147 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	19.992,00 €
		<u>rd. 20.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2022 insgesamt 20.000,00 €.

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 ist daher nicht vorzunehmen.

E 3-Erläuterungen zur Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,8. Die Geschossflächenzahl die im Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesen ist, liegt bei 1,1. Diese ist hier maßgeblich, da es sich in vorliegendem Fall um ein Abrissobjekt handelt, obwohl die tatsächliche Bebauung eine höhere Ausnutzung aufweist. Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der geringeren baurechtlich zulässigen Ausnutzung mit dem Faktor 0,80.

4.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Nach Berechnungen des Sachverständigen verfügt das Gebäude über

- ca. 440 m² Bruttogeschossfläche
- ca. 265 m² Wohnfläche
- ca. 1.190,00 m³ Brutto-Rauminhalt

Eine Kernsanierung des Gebäudes mit geschätzten Kosten in Höhe von 2.000,00 €/m² Wohnfläche ergibt somit eine erforderliche Investitionssumme von

$$265 \text{ m}^2 \times 2.000,00 \text{ €/m}^2 = 530.000,00 \text{ €}.$$

Bei einer theoretisch denkbaren Vermietung des Objektes nach erfolgter Kernsanierung ergäbe sich in der einfachen Wohnlage des Objektes ein Jahresmietertrag von

$$6,50 \text{ €/m}^2 \times 265 \text{ m}^2 = 1.722,50 \text{ € monatlich}$$

$$1.722,50 \text{ €} \times 12 = 20.670,00 \text{ € p.a.}$$

Selbst bei einem für die Wohnlage hoch angesetzten Ertragsfaktor des 15-fachen Jahresrohertrags ergibt sich für die fiktiv sanierte Immobilie lediglich ein Wert in Höhe von ca. 310.000,00 € und somit ca. 220.000,00 € weniger als die Sanierung kosten würde. Eine wirtschaftliche Sanierung des Gebäudes ist daher nicht gegeben, es ist der Abriss des Gebäudes geboten.

Bei geschätzten Abrisskosten von 30,00 €/m³ Brutto-Rauminhalt ergeben sich 35.700,00 € an Abrisskosten. Dies liegt deutlich über dem reinen Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks in Höhe von 20.000,00 €.

5 Verkehrswert

Mehrfamilienhäuser, wie das hier vorliegende Bewertungsobjekt, dienen üblicherweise der Vermietung und Verpachtung und werden daher zu Kaufpreisen gehandelt, die sich normalerweise am Ertragswert orientieren. Eine Sanierung des vorliegenden Gebäudes ist jedoch wirtschaftlich nicht sinnvoll, sondern der Abriss geboten. Der rechnerische Wert des bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert des Grundstücks abzgl. der Abrisskosten mit – 15.700,00 €. Es handelt sich um eine sogenannte Schrottimmobilie.

Dennoch ist davon auszugehen, dass es einen Markt für solche Objekte gibt und eine geringe Anzahl von Marktteilnehmern, die durchaus bereit sind für solche Sanierungsobjekte trotz der einfachen Wohnlage mit hohem Vermietungsrisiko einen geringen Kaufpreis zu bezahlen.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 42115 Wuppertal, Anilinstr. 15, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Elberfeld	1709	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Elberfeld	399	36

wird daher zum Wertermittlungstichtag 12.12.2022 mit dem Betrag von

5.000,00 €
in Worten: fünftausend Euro

frei 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, 14.12.2022

gez. Gereon Leuz

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 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 2021:

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)

5.2 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, Revugis Fachmedienv Verlag, 9. aktualisierte Auflage, 2020
- [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] Hankammer, Gunter: Schäden an Gebäuden, Erkennen und Beurteilen, Rudolf Müller Verlag, 2. aktualisierte und erweiterte Auflage 2009

6 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: Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG



Straßenansicht



Straßenansicht



Haustüre



Treppenhausflur EG



Blick in Wohnraum EG rechts



Blick in Wohnraum EG links