



Amtsgericht Wuppertal  
Justizzentrum Eiland 2  
42103 Wuppertal

Von der Industrie- und  
Handelskammer zu Dortmund  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing.  
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40  
44139 Dortmund

Fon 02 31.55 74 09 34  
Fax 02 31.55 74 09 35

01.03.2023

In dieser Internetversion des Gutachtens befinden sich keine Anlagen  
(Teilungserklärung, Amtsauskünfte etc.).  
Das Originalgutachten kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung in der  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

## **Gutachten**

### **zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch**

**für das mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaute Grundstück  
Am Krüppershaus 3 in 42111 Wuppertal, einer Garage und einem Stellplatz sowie  
Miteigentum an Verkehrsflächen**



<b>Geschäftsnummer:</b>	400 K 077/22
<b>Art der Liegenschaft:</b>	Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Garage und Stellplatz
<b>Verkehrswert:</b>	334.000,00 €

## Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung .....	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4
3. Grundlagen des Gutachtens .....	6
4. Grundstücksbeschreibung .....	7
4.1. Lage und Einbindung .....	7
4.2. Eigenschaften .....	9
4.3. Erschließungszustand .....	11
4.4. Rechtliche Gegebenheiten .....	12
5. Gebäudebeschreibung .....	14
5.1. Ausführung und Ausstattung.....	14
5.2. Baulicher Erhaltungszustand .....	17
5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	18
6. Verkehrswertermittlung .....	20
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	20
6.2. Bodenwertermittlung .....	21
6.3. Vergleichswertermittlung .....	23
6.4. Sachwertermittlung .....	25
7. Verkehrswert.....	27
8. Einzelverkehrswerte.....	29
9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs .....	31
10. Anlagen .....	33
Anlage 1 – Literaturverzeichnis .....	33
Anlage 2 – Massenberechnungen .....	34
Anlage 3 – Bauzeichnungen .....	36
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal .....	40
Anlage 5 – Fotodokumentation .....	41

## 1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 12.12.2022 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Dönberg Blatt 1698

Lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Dönberg, Flur 2, Flurstück 1745, Gebäude- und Freifläche, Am Krüppershaus, 42111 Wuppertal

Gemarkung Dönberg, Flur 2, Flurstück 1746, Gebäude- und Freifläche, Am Krüppershaus, 42111 Wuppertal

Gemarkung Dönberg, Flur 2, Flurstück 1751, Gebäude- und Freifläche, Am Krüppershaus 3, 42111 Wuppertal

Grundbuch von Dönberg Blatt 1699

2/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Dönberg, Flur 2, Flurstück 1740, Gebäude- und Freifläche, Am Krüppershaus, 42111 Wuppertal

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung Dönberg, Flur 2, Flurstück 1756, Verkehrsfläche, Am Handweiser, 42111 Wuppertal

ein Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 09.02.2023, festgelegt.

## 2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Garage und Stellplatz

Grundstücksfläche: 348 m<sup>2</sup>                      Bodenwert gesamt: 127.000,00 €

Hauptnutzung	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Wohnen	121
Garage	./.

Baujahr: ca. 1977

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Vorläufiger Sachwert: 381.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: 360.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert 371.000,00 €

Konjunkturelle Anpassung - 10 %

**Verkehrswert: 334.000,00 €**

**Wertermittlungsstichtag: 09.02.2023**

**Einzelverkehrswerte:**

Flurstück 1751: 313.200,00 €

Flurstück 1745: 5.700,00 €

Flurstück 1746: 12.500,00 €

Flurstück 1740: 1.160,00 €

Flurstück 1756: 1.440,00 €

**Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs**

Grundbuch von Dönberg Blatt 1698

Bebauungsbeschränkung Wertminderung 250,00 €

Grundbuch von Dönberg Blatt 1699

Lfd. Nr. 1 Bebauungsbeschränkung Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 7 Gasrohr-, Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 8 Geh- und Fahrrecht Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 9-12 Geh- und Fahrrecht Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 13 Wegerecht Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 14-17 Wegerecht Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 18 Regen- und Schmutzwasserkanalrecht Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 19-22 Regen- und Schmutzwasserkanalrecht Wertminderung 0,00 €

### 3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:  
Flurkarte vom 15.12.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.12.2022

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 15.12.2022

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag  
vom 15.12.2022

Sonstige Auskünfte:

Grundbuch von Dönberg Blatt 1698 vom 13.12.2022

Grundbuch von Dönberg Blatt 1699 vom 13.12.2022

Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Wuppertal

Ortsbesichtigung:

09.02.2023

**Hinweis:**

Eine Innenbesichtigung der Garage war zum Ortstermin nicht möglich.

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Stadtbezirk Dönberg.

Die Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus dem Stadtplan ersichtlich.

Ort und  
Einwohnerzahl:                   Stadt Wuppertal  
  ca. 363.000 Einwohner

Lage:                                   Stadtbezirk Dönberg, südliches Stadtgebiet.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,5 km.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen.

Der S-Bahnhof Velbert-Rosenhügel ist ca. 5,0 km, der Bahnhof Barmen ca. 6,5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 5,0 km entfernt.

Wohn- und  
Geschäftslage:                   Die Straße Am Krüppershaus ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus 2-geschossigen Wohngebäuden.

Ein Kindergarten ist ca. 1,0 km entfernt, eine Grundschule ist fußläufig zu erreichen, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 2,5 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.



## 4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind die Flurstücke 1745, 1746 und 1751 zugehörig, außerdem der 2/10 Anteil an den Flurstücken 1740 und 1756. Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Dönberg  
Flur 2  
Flurstück 1751, bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte  
Flurstück 1745, Stellplatz  
Flurstück 1746, bebaut mit einer Garage  
Flurstücke 1740 und 1756, Verkehrsflächen, Garagenhof und Zuwegung

Grundstückszuschnitte: Flurstück 1751 rechteckig, weitestgehend regelmäßig, mit Versatz im Bereich der rückseitigen Grundstücksfläche  
Flurstücke 1745 und 1746 rechteckig, regelmäßig

Grundstücksgrößen:	Flurstück 1745:	13 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1746:	17 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1751:	253 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1740: 144 m <sup>2</sup> , davon 2/10	rd. 29 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1756: 179 m <sup>2</sup> , davon 2/10	rd. <u>36 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt	348 m <sup>2</sup>

Topografie: Hausgrundstück insgesamt eben  
Flurstück Garage und Stellplatz mit leichter Hanglage

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

### 4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Straße Am Krüppershaus als öffentliche Straßenfläche Hauszuwegung als Privatweg, Miteigentumsanteil zum Bewertungsumfang zugehörig, zusätzlich besichert durch Grunddienstbarkeit als Wegerecht Weitere Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht an dem Garagenhof, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 4.4..
Straßenausbau:	Vollständig hergestellt
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, ist die Straße Am Krüppershaus in dem hier maßgeblichen Bereich endgültig befestigt sowie mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist für das Grundstück ein Erschließungsbeitrag nicht mehr zu zahlen.  Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbauliche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Gas, Strom
Grundstücksgrenzen:	Das Einfamilienhaus ist als Doppelhaushälfte an der südöstlichen Grundstücksgrenze grenzständig errichtet. Die Garage ist insgesamt grenzständig errichtet.
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden.  Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt.

#### 4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal  
Grundbuch von Dönberg Blatt 1698

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 5/zu 4:

Grunddienstbarkeit als Wegerecht an dem Grundstück Dönberg,  
Flur 2, Flurstück 1756

Lfd. Nr. 6/zu 4:

Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück  
Dönberg, Flur 2, Flurstück 1740

Lfd. Nr. 7/zu 4:

Grunddienstbarkeit als Regen- und Schmutzwasserkanalleitungs-  
recht an dem Grundstück Dönberg, Flur 2, Flurstück 1756

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit als Bebauungsbeschränkung für den jeweili-  
gen Eigentümer der Grundstücke Dönberg, Flur 2, Flurstücke 211,  
1732, 1734, 1735

Die übrigen Eintragungen sind nicht werterheblich.

Amtsgericht Wuppertal  
Grundbuch von Dönberg Blatt 1699

Grundbuchlich  
gesicherte Rechte  
und Lasten:

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit als Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen  
Eigentümer der Grundstücke Dönberg, Flur 2, Flurstücke 211, 1732,  
1734, 1735

Lfd. Nr. 7:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Gasrohr-, Wasserrohr-  
und Kabelleitungsrecht in Verbindung mit einer Bebauungsbe-  
schränkung und einem Betretungsrecht für die Wuppertaler Stadt-  
werke AG

Lfd. Nr. 8-12:

Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht

Lfd. Nr. 13-17:

Grunddienstbarkeit als Wegerecht

Lfd. Nr. 18-22:

Grunddienstbarkeit als Regen- und Schmutzwasserkanalleitungs-  
recht in Verbindung mit einem Betretungsrecht

- Baulasten:** Im Baulastenverzeichnis der Stadt Wuppertal sind die folgenden Baulasten eingetragen:
- Zu Gunsten des Flurstücks 1751, bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, sind mehrere Abstandsflächenbaulasten zu Lasten der nordwestlich angrenzenden Flurstücke 1756, 1741, 1742, 1743, 1744 und 1745 eingetragen.
- Zu Lasten des Flurstücks 1756, Zuwegung, ist zu Gunsten des zu bewertenden Flurstücks 1751, vgl. die vorangegangenen Ausführungen, eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.
- Denkmalschutz:** Denkmalschutz besteht nicht.
- Grundstücksqualität:** Baureif
- Planungsrechtliche Beurteilung:** Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 603, Am Handweiser, mit den folgenden Festsetzungen:
- WA – Allgemeines Wohngebiet
  - II – 2-geschossige Bauweise
  - o – Offene Bauweise
  - GRZ – 0,4
  - GFZ – 0,7.
- Bauordnungsrechtliche Beurteilung:** Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal genommen. Nach den dort vorliegenden Unterlagen wurde 1977 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen erteilt.
- Für die folgende Wertermittlung wird angenommen, dass die auf den zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücken vorhandene Nutzung und ihre derzeitige Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurden als auch die Angaben aus der Bauakte.

Gebäude und Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, zugehörig ist außerdem eine Garage auf separatem Flurstück.

Art des Gebäudes:	2-geschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte Satteldach Ausgebautes Dachgeschoss Unterkellert
Baujahr:	Nach den Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1977
Rohbau:	
Außenwände:	Massiv, Verputz und Anstrich, Giebelwand und Dachgaube mit Bekleidung aus Schiefer
Innenwände:	Teilweise massiv, teilweise als Leichtbauwände
Geschossdecken:	Decke über Kellergeschoss und Decke über Erdgeschoss massiv, Decke über Dachgeschoss als Kehlbalckenlage
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachform:	Satteldach

Dacheindeckung: Betondachpfannen

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### Ausbau:

Treppen: Jeweils als Harfentreppe aus Stahlvierkantrohr mit lackierter Oberfläche, Stufenauflagen aus Holzwerkstoff, ohne Setzstufen

Kellergeschoss: Waschküche, Hobbyraum mit Ausgangstür zum Garten, Heizungsraum und Flur

Böden: Waschküche teilweise mit Mosaikfliesen, Hobbyraum und Flur mit Kunststoffplatten, Heizungsraum Zementestrich, beschichtet

Wände: Überwiegend Fugenglattstrich

Decken: Unbekleidet

Türen: Ausgangstür zum Garten als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit kunststoffbeschichteter Oberfläche als Füllungstür mit Lichtausschnitt  
Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen

#### Installationen:

Heizung: Im Heizungsraum Gasbrennwerttherme und Warmwasser-Standspeicher  
Hobbyraum und Waschküche jeweils mit Rippenheizkörper und Thermostatventil

Elektro: Soweit feststellbar einfache, nutzungsgerechte Ausstattung

Sanitär: Waschküche mit erforderlichen Anschlüssen, Ausguss, Duschanschluss vorbereitet

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, Küche, Gäste-WC, Diele

Böden: Küche und Gäste-WC mit Mosaikfliesen, Diele mit Steinzeugbelag, Wohn-/Esszimmer mit Parkett

Wände: Gäste-WC umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen

Decken: Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen

---

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, im Wohnraum feststehendes Fensterelement und Hebe-Schiebetürelement Rollläden, überwiegend elektrisch betrieben
Türen:	Hauseingangstür als Leichtmetallrahmenkonstruktion mit kunststoffbeschichteter Oberfläche, Lichtausschnitt Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
Installationen:	
Heizung:	Teilweise Flachheizkörper, teilweise Rippenheizkörper, Thermostatventile
Elektro:	Einfache, nutzungsgerechte Ausstattung
Sanitär:	Gäste-WC mit Stand-WC und Spülkasten, Waschbecken Küche mit erforderlichen Anschlüssen
Dachgeschoss:	3 Schlafräume, Bad, Flur und Loggia
Böden:	Bad mit Fliesenbelag, Schlafräume Kind mit Laminatbelag, ansonsten Parkett
Wände:	Bad umlaufend halbhoch, im Spritzwasserbereich der Dusche 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wandflächen überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden Im Bad als Dachflächenfenster
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Stahlzargen
Installationen:	
Heizung:	Rippen- bzw. Flachheizkörper, Thermostatventile
Elektro:	Einfache, nutzungsgerechte Ausstattung
Sanitär:	Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Kaminanschluss Wohnraum Gemauerter Außenkamin Terrasse



Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe Dachgaube Gartenseite Loggia Gartenseite
Nebengebäude:	Garage in einer Reihengaragenanlage Massive Bauweise Flachdach Schwingtor aus Stahlblech
Außenanlagen:	Hauszuwegung mit Betonsteinplatten befestigt, Vorgarten mit Kiesbett und Rasen Terrassenfläche hinter dem Haus mit Betonsteinpflaster befestigt Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Wildwuchs

## 5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Dieses Gutachten enthält kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude, der Beschaffenheit des Untergrundes und von Baumaterialien o. ä. durchgeführt. Die Bauwerke wurden ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe untersucht. Die vorgenannten Untersuchungen können ausschließlich von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Nach Auskunft und Feststellung zur Ortsbesichtigung wurden die folgenden Modernisierungen durchgeführt:

- 2016 Erneuerung Fenster Küche
- 2017 Erneuerung Gasbrennwerttherme, vgl. dazu auch die nachfolgenden Ausführungen
- 2018 Erneuerung Bad Dachgeschoss.

Zudem wurden die beiden Fensterelemente neben dem halbrunden Vorbau für den Treppenlauf erneuert, die Arbeiten sind noch nicht fertiggestellt, es handelt sich um Festverglasungen, innenseitig sind im Bereich der Fensterlaibung noch Verputzarbeiten erforderlich.

Im Wohnraum ist an der gartenseitig gelegenen Außenwand und an der Decke ein Feuchteschaden vorhanden, das Mauerwerk wurde in diesem Bereich geöffnet, die Leitungsdurchführung liegt offen. Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung wurde die Schadensursache bereits behoben. Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung sind die beiden freiliegenden Rohrleitungen jedoch stark korrosionsgeschädigt.

Im Wohnraum sind im Bereich des Heizkörpers Feuchteanzeichen auf dem Parkettbelag vorhanden.

Nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung ist die Rolllade im Gäste-WC defekt.

Oberhalb der Hauseingangstür sind im Bereich der Decke Anzeichen eines Feuchteschadens vorhanden, die Deckenbekleidung wurde geöffnet. Auch hier ist die Schadensursache nach Auskunft zur Ortsbesichtigung bereits behoben.

Auf der Loggia im Dachgeschoss fehlt der Oberbelag, derzeit ist lediglich die Schweißbahn vorhanden.

An den Teilflächen Fassade mit Schieferbekleidung sind einige Fehlstellen vorhanden.

Die Untersicht der über die Traufkante auskragende Loggia weist Verfärbungen auf.

An der Garagenrückwand sind Verfärbungen und Risschäden vorhanden.

An den Abfangung der Kelleraußentreppe sind erhebliche Verfärbungen und einige Abplatzungen vorhanden.

An der Untersicht der Balkonplatte sind ebenfalls Verfärbungen vorhanden, ebenso an der Garagenrückwand, die zusätzlich Risschäden aufweist.

An der vorderseitigen Fassadenfläche sind Verfärbungen und Abplatzungen an der Betonoberfläche der Traufe vorhanden, insbesondere auch im Bereich des Fallrohres.

Die Beschichtung des Garagentors ist erneuerungsbedürftig.

### 5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie eine vernachlässigte Instandhaltung sind als Abweichung vom normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens kann weder die Schadensursache noch die Höhe der Beseitigungskosten festgestellt werden. Innerhalb der Wertermittlung ist jedoch der bauliche Erhaltungszustand zu berücksichtigen, für das Bewertungsobjekt wird deshalb eine pauschale und marktgerechte Wertminderung in Höhe von

**5.000,00 €**

vorgenommen.

Für die im Kellergeschoss vorhandene Gasbrennwerttherme und den Warmwasser-Standspeicher besteht eine vertragliche Vereinbarung mit den Wuppertaler Stadtwerken. Der Vertrag lag zur Gutachtenerstellung vor. Demnach errichten und betreiben die Wuppertaler Stadtwerke auf eigene Kosten in dem Gebäude eine Wärmeerzeugungsanlage, die nur zu vorübergehenden Zweck gemäß § 95 BGB mit dem Grundstück bzw. dem Gebäude verbunden ist und nicht in dessen Eigentum übergeht. Wärmeerzeugungsanlage und Warmwasser-Standspeicher werden durch die Wuppertaler Stadtwerke nach Ende der Vertragslaufzeit ausgebaut, der Kunde ist jedoch berechtigt, die Anlage gegen einen zu bestimmenden Restwert zu erwerben.

Betrieb, Wartung, Instandhaltung und ggf. die teilweise oder vollständige Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlage sowie der Entstördienst rund um die Uhr während der Vertragslaufzeit werden von den WSW auf eigene Kosten durchgeführt.

Die Wärmesteuerung über die Wärmeerzeugungsanlage obliegt dem Kunden, z. B. Einstellung der Nachtabsenkung, Veränderung der Warmwasserspeichertemperatur bei längerer Abwesenheit etc.

Die zugehörige Abgasanlage wird vom Kunden für die Dauer des Vertrages unentgeltlich zur Verfügung gestellt, gleiches gilt für die zum Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage erforderlichen Energiezuleitungen, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen. Für die laufenden Betriebskosten Strom, Wasser, Abwasser, Versicherung der Wärmeerzeugungsanlage und Schornsteinfegergebühren ist der Kunde zuständig, die Verbrauchskosten Gas gehen ebenfalls zu seinen Lasten.

Heizungstechnische Bestandteile, die nicht zur Wärmeerzeugungsanlage gehören, verbleiben im Verantwortungsbereich des Kunden. Die Kosten für die Wartung und Instand-

setzung dieser Komponenten, z. B. Rohrleitungen, Armaturen, Wärmetauscher, Heizkörper, trägt der Kunde.

Für Erstellung und Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage zahlt der Kunde in der gesamten Vertragslaufzeit ein monatliches Entgelt, laut vorliegendem Vertrag 111,76 € monatlich, zzgl. 19 % Mehrwertsteuer, insgesamt rd. 133,00 € monatlich, zzgl. den Verbrauchskosten Gas.

Der Kunde verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück / das Gebäude veräußert, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die Rechtsnachfolger mit der Maßgabe zu übertragen, dass auch diese ihre Nachfolger wiederum entsprechend verpflichten.

Die Laufzeit des Vertrages dauert zunächst bis zum 30.04.2026.

Monatliche Rate	133,00 €
Per Anno	1.596,00 €
Abzgl. jährliche Wartungskosten	<u>-150,00 €</u>
Jährliche Rate gesamt	1.446,00 €

Restlaufzeit zum Bewertungsstichtag ca. 3 Jahre

Kapitalisierungszinssatz 3,0 %      2,829    4.090,73 €    rd. 4.100,00 €

Auf der gartenseitigen Dachfläche des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage montiert. Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung handelt es sich um eine Mietanlage, dafür ist ein Betrag in Höhe von 58,00 € monatlich zu zahlen ist. Über die Höhe einer möglichen Einspeisevergütung und den möglichen Eigenverbrauch lagen zur Gutachtenerstellung keine Informationen vor, ebenso wenig über die vereinbarte Laufzeit der Anlage und die sonstigen vertraglichen Vereinbarungen.

Zur Gutachtenerstellung war deshalb nicht bekannt, ob im Falle eines Eigentümerwechsels die Anlage durch den neuen Eigentümer zu übernehmen ist und ob sich die monatlich zu zahlenden Beträge für die Anlage im Jahresmittel über die Stromerzeugung amortisieren. Wegen dieser Unwägbarkeiten bleibt die Anlage bei der folgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Wie unter Ziffer 4.4. ausgeführt sind zu Gunsten des mit dem Einfamilienhaus bebauten Flurstücks 1751 Abstandsflächenbaulasten zu Lasten der nordwestlich angrenzenden Flurstücke eingetragen. Eine Wertbeeinflussung ist durch diese Begünstigungen nicht gegeben, die Eintragungen waren erforderlich, um die auf eigener Grundstücksfläche nicht vorhandenen Abstandsflächen nachzuweisen.

Die in Abteilung II der Grundbücher eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 9.

## 6. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrswertes

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

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

### Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht u. a. die Bodenrichtwerte sowie Liegenschaftszinssätze, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind.

### 6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV).

Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

Außerdem sind möglichst zwei weitgehend voneinander unabhängige Verfahren zur Bewertung heranzuziehen, das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Wertermittlungsergebnisses.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und eine Garage. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Bodenwertes und einer angemessenen Alterswertminderung durchgeführt.

Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerte und zugehörigen Umrechnungsfaktoren durchgeführt.

## 6.2. Bodenwertermittlung

Gemäß Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, da für sie im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

### Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe **400,00 €/m<sup>2</sup>**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Geschosszahl	–	I – II
Fläche	–	500 m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragsfrei		

### Ermittlung des Bodenwertes

Das Richtwertgrundstück ist mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> angegeben, zum Bewertungsobjekt ist eine Fläche des Hausgrundstücks von 253 m<sup>2</sup> und für Stellplatz und Garage zwei weitere Flurstücke mit insgesamt 30 m<sup>2</sup>, insgesamt 283 m<sup>2</sup> zugehörig, die als erforderliche Baulandfläche mit dem ausgewiesenen Bodenrichtwert angenommen wird, wegen der abweichenden Grundstücksgröße gegenüber dem typischen Richtwertgrundstück werden die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Zugehörig sind außerdem Miteigentumsanteile an dem Grundstück des Garagenhofes und dem Grundstück der Hauszuwegung, die Flächen dienen der Erschließung, sie werden üblicherweise gemeinsam mit einem der angrenzenden Gebäude veräußert. Ein eigener Teilmarkt besteht für derartige Flächen nicht. Nach einer Auswertung des Gutachterausschusses werden für Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder zum nachträglichen Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche Kaufpreise von durchschnittlich 10 % des jeweils ausgewiesenen Bodenrichtwertes erzielt, dieser Wert wird nachfolgend zur Ermittlung des Bodenwertes angenommen.

**Ermittlung des Bodenwertes**

Flurstück 1751, bebaut mit einer Doppelhaushälfte	253 m <sup>2</sup>	
Flurstück 1745, Stellplatz	13 m <sup>2</sup>	
Flurstück 1746, bebaut mit einer Garage	17 m <sup>2</sup>	
Baulandfläche gesamt	<u>283 m<sup>2</sup></u>	
Bodenrichtwert	400,00 €/m <sup>2</sup>	
Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	1,10	
Bodenwert Baulandfläche		124.520,00 €
Anteil Zuwegung und Garagenhof rd.	65 m <sup>2</sup>	
10 % des Bodenrichtwertes	40,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert Zuwegung und Garagenhof		<u>2.600,00 €</u>
<b>Bodenwert</b>	127.120,00 € rd.	<b><u>127.000,00 €</u></b>

### 6.3. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichsverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte, alternativ können auch sogenannte Vergleichsfaktoren zur Ermittlung des Vergleichswertes zugrunde gelegt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die ein Immobilienrichtwert in Höhe von 2.840,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen ist.

Das typische Vergleichsobjekt weist die folgenden Merkmale auf:

- Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
- Baujahr 1975
- Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>
- Keller vorhanden
- Grundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>
- Garage im Immobilienrichtwert nicht enthalten.

Die Abweichungen des Bewertungsobjekts im Verhältnis zu dem typischen Vergleichsobjekt werden durch die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Zu- bzw. Abschläge wie folgt berücksichtigt:

Das typische Vergleichsobjekt ist als Reihenmittelhaus, bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,05 ausgewiesen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einem Baujahr von 1975 angegeben, das Bewertungsobjekt wurde ca. 1977 errichtet, eine Anpassung erfolgt nicht.

Die zum typischen Vergleichsobjekt zugehörige Grundstücksfläche ist mit 250 m<sup>2</sup> angegeben, zum Bewertungsobjekt ist eine Grundstücksfläche des Einfamilienhausgrundstücks und der Garage- und Stellplatzgrundstücke von insgesamt 283 m<sup>2</sup> zugehörig, außerdem Miteigentumsanteile an Zuwegung und Garagenhof. Nach den Angaben des Gutachterausschusses zur Ableitung der Daten ist die gesamte Grundstücksfläche zur Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen. Die Miteigentumsanteile betragen ideell rd. 65 m<sup>2</sup>, die gesamte Grundstücksfläche damit 348 m<sup>2</sup>, dazu ist ein Umrechnungsfaktor von 1,01 ausgewiesen.

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> angegeben, das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von rd. 121 m<sup>2</sup>, eine Anpassung ist dafür nicht vorzunehmen.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt gemäß Modellvorgabe des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Garage in massiver Bauweise auf eigenem Flurstück vorhanden. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Kaufpreise für Garagen als Teileigentum ausgewertet und aus dem Kauffall Wiederverkauf einen durchschnittlichen Preis von 10.000,00 € ermittelt. Die zugehörige Grundstücksteilfläche ist bereits in dem Umrechnungsfaktor zur Grundstücksgröße berücksichtigt, der Vergleichswert der Garage wird deshalb auch unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des von außen feststellbaren baulichen Erhaltungszustands mit 5.000,00 € angenommen.

**Vergleichswertermittlung**

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor	2.840,00 €/m <sup>2</sup>

Umrechnungsfaktoren zur Anpassung:

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	1,05
Baujahr	1977	1,00
Grundstücksfläche	348 m <sup>2</sup>	1,01
Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>	1,00
		3.011,82 €/m <sup>2</sup>

Vorläufiger Vergleichswert 364.430,22 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschale Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-5.000,00 €
Kapitalisierte Kosten Gasbrennwerttherme	-4.100,00 €

Garage 5.000,00 €

**Vorläufiger Vergleichswert** 360.330,22 € rd. **360.000,00 €**



## 6.4. Sachwertermittlung

Beim Sachwert ist der Wert der baulichen Anlage nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Die Herstellungskosten werden nach den NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Zusätzlich werden die besonderen Bauteile erfasst, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen und sonstigen Anlagen wird eine Alterswertminderung vorgenommen. Das Gebäude wurde gemäß der Unterlagen im Archiv des Bauordnungsamtes ca. 1977 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellvorgaben des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands auf 35 Jahre geschätzt.

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 5 % des Gebäudewertes angesetzt.

Die unter Ziffer 5.3. festgestellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden bei der Ermittlung des Sachwertes entsprechend berücksichtigt.

### Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche	228 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 2.01:		
Ausstattung: Gebäudestandardkennzahl 2,5	735,00 €/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex	1,718	
Herstellungswert		287.902,44 €
Besondere Bauteile:		
Kelleraußentreppe		+ 6.000,00 €
Loggia Dachgeschoss		+ 10.000,00 €
Dachgaube		+ <u>18.000,00 €</u>
		321.902,44 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Restnutzungsdauer: 35 Jahre	0,4375	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		140.832,32 €
Wert der Außenanlagen: Ca. 5% des Gebäudewertes		+ 7.041,62 €
Bodenwert		+ <u>127.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	274.873,93 €	rd. <b>275.000,00 €</b>

## Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Marktanpassungsfaktors auf die am Wertermittlungstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objektes bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren u. a. für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kauffällen des Jahres 2021 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 275.000,00 € ist demnach ein Sachwertfaktor von 1,44 ausgewiesen, der einen Durchschnittswert einer statistischen Auswertung darstellt, zusätzlich zu berücksichtigen sind die besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Zone, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 400,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausgewiesen ist. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 335,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche um eine mittlere Lage, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 440,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche um eine gute Lage.

Das Bewertungsgrundstück hat eine günstige Ausrichtung nach Südwesten.

Im und am Gebäude wurden bisher Teilmodernisierungen durchgeführt. Für die Innenräume besteht ein Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf, der jedoch bei einem Eigentümerwechsel als üblich anzusehen ist, darüber hinausgehende Arbeiten werden durch eine pauschale Wertminderung gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.3. berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale, hier insbesondere der mittleren bis guten Wohnlage, aber auch der Unwägbarkeiten hinsichtlich des tatsächlichen Instandsetzungsaufwands gemäß den Ausführungen unter Ziffer 5.2. wird der Sachwertfaktor mit 1,4 angenommen.

Für die zugehörige Garage wird wie unter Ziffer 6.3. ausgeführt ein Zuschlag in Höhe von 5.000,00 € vorgenommen.

## Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert		275.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	1,40	385.000,00 €
Nebengebäude, zum Zeitwert geschätzt Garage		5.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Pauschale Wertminderung Baumängel/Bauschäden		-5.000,00 €
Kapitalisierte Kosten Gasbrennwerttherme		<u>-4.100,00 €</u>
<b>Vorläufiger marktangepasster Sachwert</b>	380.900,00 € rd.	<b><u>381.000,00 €</u></b>

## 7. Verkehrswert

Sind zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist gemäß § 8 ImmoWertV der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Eignung des jeweiligen Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

Von der Art des zu bewertenden Objektes und der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Bestimmung der Gewichtung der Wertermittlung aus den herangezogenen Verfahren sind die gleichen Regeln anzuwenden wie für die Begründung der Verfahrenswahl.

Danach ist ein Verfahrensergebnis umso mehr zu gewichten, als es dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismus des jeweiligen Grundstücksteilmarktes entspricht.

Wie bereits unter Ziffer 6.1., Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, erläutert, wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten durchgeführt, dabei wurde auf die vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlichten Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zurückgegriffen. Als weiteres Verfahren wurde zusätzlich das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz.

Der vorläufige Vergleichswert wurde mit rd. 360.000,00 € ermittelt.

Der vorläufige Sachwert wurde mit rd. 381.000,00 € ermittelt.

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Marktdaten wird der vorläufige Verkehrswert zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet:

Vorläufiger Vergleichswert	360.000,00 €	x	50%	=	180.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	381.000,00 €	x	50%	=	<u>190.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert	370.500,00 €			rd.	<u><u>371.000,00 €</u></u>

Den Auswertungen des Gutachterausschusses zur Ableitung der Marktdaten, die zur Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens zur Anwendung kamen, liegen Marktdaten der vergangenen Jahre zugrunde. Die Marktlage hat sich seitdem verändert, die Baufinanzierungszinsen sind seit Anfang des Jahres 2022 erheblich angestiegen. Bei Änderungen der Marktlage, für die ein Einfluss auf die Höhe des erzielbaren Kaufpreises zu erwarten ist, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen. Zu der aktuellen Marktentwicklung liegen bisher noch keine Marktdaten vor, festzustellen ist jedoch, dass die Nachfrage nach selbstgenutzten Immobilien, also auch für Einfamilienhäuser, deutlich zurückgegan-

gen ist. Dieser Rückgang wird Auswirkungen auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises haben. Die konjunkturelle Anpassung kann wegen der bisher fehlenden Auswertungen nur geschätzt werden, zur Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage wird ein konjunkturbedingter Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen:

Verkehrswert anhand der Marktdaten 2022			371.000,00 €
Konjunkturelle Anpassung	-10%		<u>-37.100,00 €</u>
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	333.900,00 €	rd.	<u><u>334.000,00 €</u></u>

Der zu gleichen Anteilen aus den Verfahrensergebnissen abgeleitete Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, Garage und Stellplatz bebauten Grundstücke

Am Krüppershaus 3, 42111 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstücke:
Blatt 1698	Dönberg	2	1745, 1746, 1751
Blatt 1699	Dönberg	2	1740, 1756 (zu 2/10 Anteil)

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung geschätzt auf rd.

**334.000,00 €**

**in Worten: Dreihundertvierunddreißigtausend Euro.**

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 01.03.2023

---

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

## 8. Einzelverkehrswerte

Zum Bewertungsobjekt sind drei Flurstücke sowie Miteigentumsanteile an zwei weiteren Flurstücken zugehörig.

Die zugehörigen Flurstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar, da bauordnungsrechtlich eine Nachweispflicht für vorhandene Stellplätze bei Einfamilienhäusern besteht. Über die zugehörigen Miteigentumsanteile an zwei weiteren Flurstücken ist die Erschließung sowohl des Einfamilienhauses als auch der Garage und des Stellplatzes gesichert.

Flurstück 1751, bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte  
Der Einzelverkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Flurstück 1751 wird auf der Grundlage der vorangegangenen Ausführungen wie folgt ermittelt:

Bodenwert	253 m <sup>2</sup> x 400,00 €/m <sup>2</sup> x 1,10	111.320,00 €	
Gebäudewert		<u>201.880,00 €</u>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1751</b>		313.200,00 €	rd. <b><u>313.200,00 €</u></b>

Flurstück 1745

Das Flurstück 1745 ist als Stellplatz angelegt. Der Einzelverkehrswert wird gemäß den vorangegangenen Ausführungen wie folgt ermittelt:

Bodenwert	13 m <sup>2</sup> x 400,00 €/m <sup>2</sup> x 1,10	5.720,00 €	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1745</b>			rd. <b><u>5.700,00 €</u></b>

Flurstück 1746

Das Flurstück 1746 ist bebaut mit einer Garage. Der Einzelverkehrswert wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert	17 m <sup>2</sup> x 400,00 €/m <sup>2</sup> x 1,10	7.480,00 €	
Garage		<u>5.000,00 €</u>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1746</b>		12.480,00 €	rd. <b><u>12.500,00 €</u></b>

Flurstück 1740

Das Flurstück 1740 ist ein Garagenhof als Zufahrt zu den Flurstücken 1745 und 1746, vgl. die vorangegangenen Ausführungen. Zum Bewertungsobjekt ist ein 2/10 Anteil zugehörig, rd. 29 m<sup>2</sup>. Der Vergleichswert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 1740	144 m <sup>2</sup>		
Davon 2/10	29 m <sup>2</sup>		
Bodenwert	40,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1740</b>	1.160,00 €	rd.	<b><u>1.160,00 €</u></b>

## Flurstück 1756

Bei dem Flurstück 1756 handelt es sich um die Zuwegung als Erschließung des Flurstücks 1751.  
Zum Bewertungsobjekt ist ein 2/10 Anteil zugehörig, rd. 36 m<sup>2</sup>.

Der Vergleichswert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 1756	179 m <sup>2</sup>	
Davon 2/10	36 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	40,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelverkehrswert Flurstück 1756</b>	1.440,00 €	rd. <b><u>1.440,00 €</u></b>

## 9. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen gesondert ermittelt:

Grundbuch von Dönberg Blatt 1698

Lfd. Nr. 1

Zu Lasten der Flurstücke 1745, Stellplatzfläche, 1746, bebaut mit einer Garage und 1751, bebaut mit einem Einfamilienhaus, eine Grunddienstbarkeit als Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer Grundstücke Dönberg, Flur 2, Flurstücke 211, 1732, 1734, 1735 eingetragen.

Gemäß der zur Gutachtenerstellung vorliegenden Eintragungsbewilligung vom 11.03.1977 dient die eingetragene Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Verlegung von erforderlichen Dachentwässerungen der angrenzenden Garagen.

Nach sachverständiger Einschätzung ist mit der Eintragung lediglich ein geringfügiger Werteinfluss verbunden, die Wertminderung wird geschätzt auf **250,00 €**.

Grundbuch von Dönberg Blatt 1699

Lfd. Nr. 1

Zu Lasten der anteilig zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke 1740 und 1756 ist eine Grunddienstbarkeit als Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Dönberg Flur 2, Flurstücke 211, 1732, 1734 und 1735 eingetragen.

Es wird auf die Ausführungen zum Grundbuch von Dönberg Blatt 1698 verwiesen.

Wegen der tatsächlichen Grundstücksnutzung, Zuwegung und Garagenhof, ist nach sachverständiger Einschätzung mit der Eintragung eine Wertminderung nicht verbunden.

Lfd. Nr. 7

Zu Lasten des Flurstücks 1756

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Gasrohr-, Wasserrohr- und Kabelleitungsrecht in Verbindung mit einer Bebauungsbeschränkung und einem Betretungsrecht, für die Wuppertaler Aktiengesellschaft.

Das Flurstück 1756 ist die Zuwegung zu dem Hausgrundstück, für die ein Bodenwert für Straßenland in Höhe von 10 % des Bodenrichtwertes angesetzt wurde, 40,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.2.. Die Verlegung von Leitungen in Straßenflächen ist üblich, eine Wertminderung ist deshalb mit der Eintragung nicht verbunden.

Lfd. Nr. 8

Zu Lasten des Flurstücks 1740

Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dönberg, Flur 2, Flurstücke 1751, 1746 und 1745 eingetragen. Diese Flurstücke sind zum Bewertungsumfang zugehörig. Bei dem belasteten Flurstück 1740 handelt es sich um einen Garagenhof, für den ebenfalls der Bodenwert für Straßenland angesetzt wurde. Unter Berücksichtigung der Nutzung ist mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit eine Wertminderung nicht verbunden.

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter der lfd. Nr. 9, 10, 11 und 12 gleichlautende Eintragungen mit jeweils Abweichungen hinsichtlich der begünstigten Flurstücke eingetragen. Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen zu der lfd. Nr. 8 verwiesen, eine Wertminderung ist mit den Eintragungen nicht verbunden.

Lfd. Nr. 13

Zu Lasten des Flurstücks 1756

Wegerechte für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dönberg, Flur 2, Flurstücke 1751, 1746, 1745.

Begünstigt sind die zum Bewertungsgrundstück zugehörigen Flurstücke.

Über das Wegerecht wird die Zuwegung zu dem Hausgrundstück gesichert. Für den Bodenwert wurde ein Wert als Straßenland mit 10 % des Bodenrichtwertes, 40,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, angenommen, wegen der Nutzung ist deshalb eine Wertminderung mit der Eintragung nicht verbunden.

Lfd. Nr. 14, 15, 16, 17

Unter den lfd. Nrn. 14, 15, 16 und 17 sind gleichlautende Grunddienstbarkeiten für die an die Wegefläche angrenzenden Hausgrundstücke eingetragen, es gelten auch hier die vorangegangenen Ausführungen zur lfd. Nr. 13, eine Wertminderung ist mit der Eintragung nicht verbunden.

Lfd. Nr. 18

Zu Lasten des Flurstücks 1756 eine Grunddienstbarkeit als Regen- und Schmutzwasserkanalleitungsrecht in Verbindung mit einem Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dönberg, Flur 2, Flurstücke 1751, 1745 und 1746.

Für die belastete Fläche wurde der Bodenwert für Straßenland in Höhe von 10 % des Bodenrichtwertes, 40,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, angenommen, die Verlegung von Leitungen innerhalb von Straßenflächen gehört zur üblichen Nutzung, eine Wertminderung ist mit der Eintragung nicht verbunden.

Lfd. Nr. 19, 20, 21 und 22

Unter den lfd. Nrn. 19, 20, 21 und 22 sind gleichlautende Grunddienstbarkeiten für die an die Wegefläche angrenzenden Hausgrundstücke eingetragen, es gelten auch hier die vorangegangenen Ausführungen zur lfd. Nr. 18, eine Wertminderung ist mit der Eintragung nicht verbunden.



## 10. Anlagen

### Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- |     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| (1) | Kleiber, Simon, Weyers      | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>8. Auflage 2017  |
| (2) | Kleiber-digital             | Wertermittlerportal<br>Reguvis Fachmedien GmbH  |
| (3) | ImmoWertV                   | Immobilienwertermittlungsverordnung<br>Fassung vom 03.12.2019   |
| (4) | WertR 06                    | Wertermittlungsrichtlinien 2006<br>Bundesanzeiger-Verlag<br>12. Auflage 2016  |
| (5) | NHK 2010                    | Normalherstellungskosten<br>Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und<br>Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (6) | II. BV                      | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen<br>(Zweite Berechnungsverordnung)<br>Fassung vom 12.10.1990    |
| (7) | Sachwertrichtlinie<br>SW-RL | Bundesministerium für Verkehr, Bau und<br>Stadtentwicklung<br>Bekanntmachung vom 05.09.2012                         |

## Anlage 2 – Massenberechnungen

### Berechnung der Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Diele	2,56 m	x	2,36 m	=	6,04 m <sup>2</sup>	
	+ 0,10 m	x	1,60 m	=	0,16 m <sup>2</sup>	
	+ 1,51 m	x	1,15 m	=	<u>1,74 m<sup>2</sup></u>	= 7,94 m <sup>2</sup>
WF	1,38 m	x	2,60 m			= 3,59 m <sup>2</sup>
WC	1,15 m	x	1,40 m			= 1,61 m <sup>2</sup>
Küche	2,75 m	x	3,01 m			= 8,28 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	8,14 m	x	4,78 m	=	38,91 m <sup>2</sup>	
	- 0,30 m	x	0,40 m	=	<u>0,12 m<sup>2</sup></u>	= <u>38,79 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss gesamt</b>						<b><u>60,20 m<sup>2</sup></u></b>

#### Dachgeschoss

Flur	1,13 m	x	3,94 m			= 4,45 m <sup>2</sup>
Bad	2,81 m	x	2,19 m			= 6,15 m <sup>2</sup>
Kind 1	4,00 m	x	3,00 m			= 12,00 m <sup>2</sup>
Kind 2	4,04 m	x	4,33 m	=	17,49 m <sup>2</sup>	
	- 1,23 m	x	1,79 m	=	2,20 m <sup>2</sup>	
	- 0,90 m	x	0,20 m	=	<u>0,18 m<sup>2</sup></u>	= 15,11 m <sup>2</sup>
Eltern	4,00 m	x	4,33 m			= 17,32 m <sup>2</sup>
Loggia	6,00 m	x	1,90 m x 0,5			= <u>5,70 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss gesamt</b>						<b><u>60,74 m<sup>2</sup></u></b>

**Zusammenstellung der Wohnflächen**Erdgeschoss 60,20 m<sup>2</sup>Dachgeschoss 60,74 m<sup>2</sup>**Wohnfläche gesamt** 120,94 m<sup>2</sup>**Berechnung der Bruttogrundfläche**

Kellergeschoss 8,62 m x 8,63 m = 74,39 m<sup>2</sup>  
+ 3,14 m x 1,00 m x 0,5 = 1,57 m<sup>2</sup> = 75,96 m<sup>2</sup>

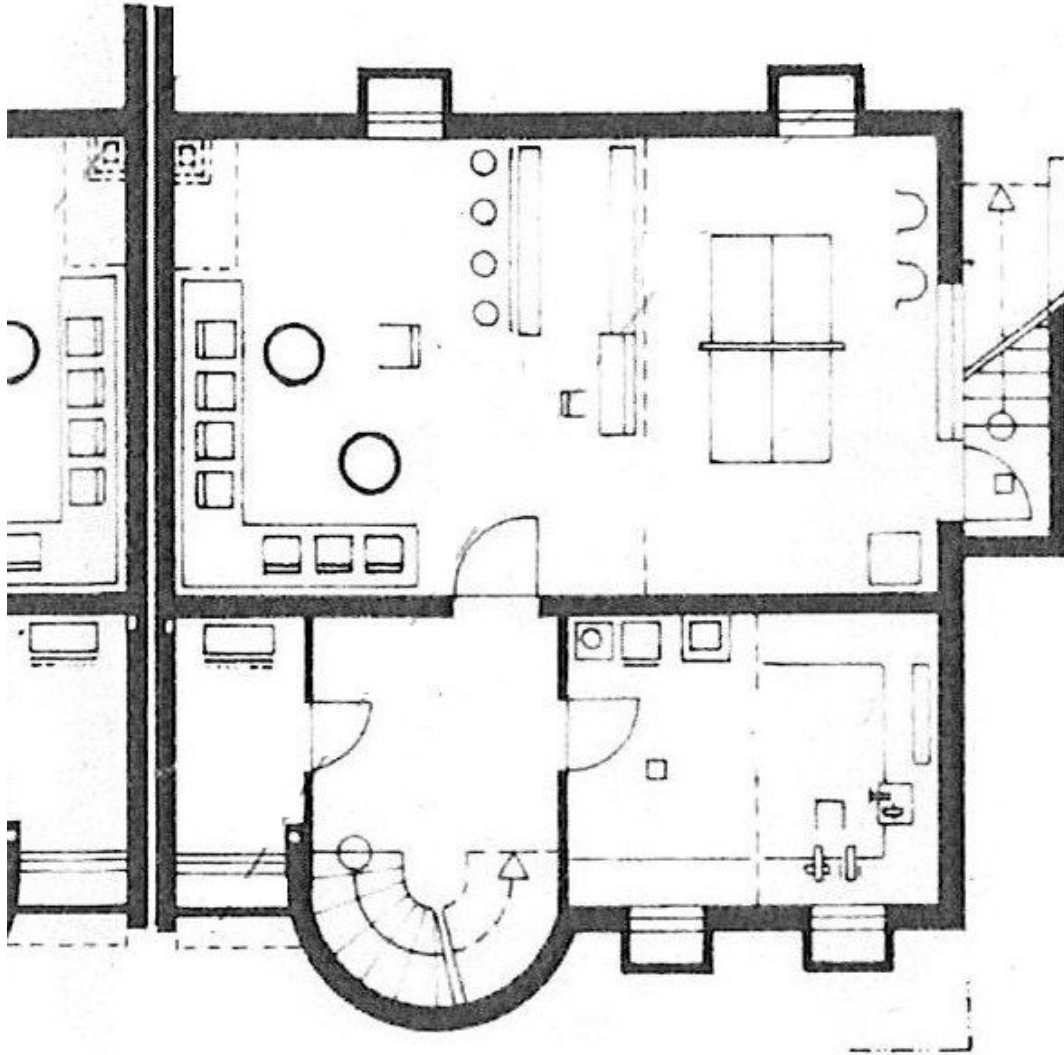
Erdgeschoss 8,62 m x 8,63 m = 74,39 m<sup>2</sup>  
+ 3,14 m x 1,00 m x 0,5 = 1,57 m<sup>2</sup> = 75,96 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss 8,62 m x 8,63 m = 74,39 m<sup>2</sup>  
+ 3,14 m x 1,00 m x 0,5 = 1,57 m<sup>2</sup> = 75,96 m<sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche gesamt** 227,88 m<sup>2</sup>

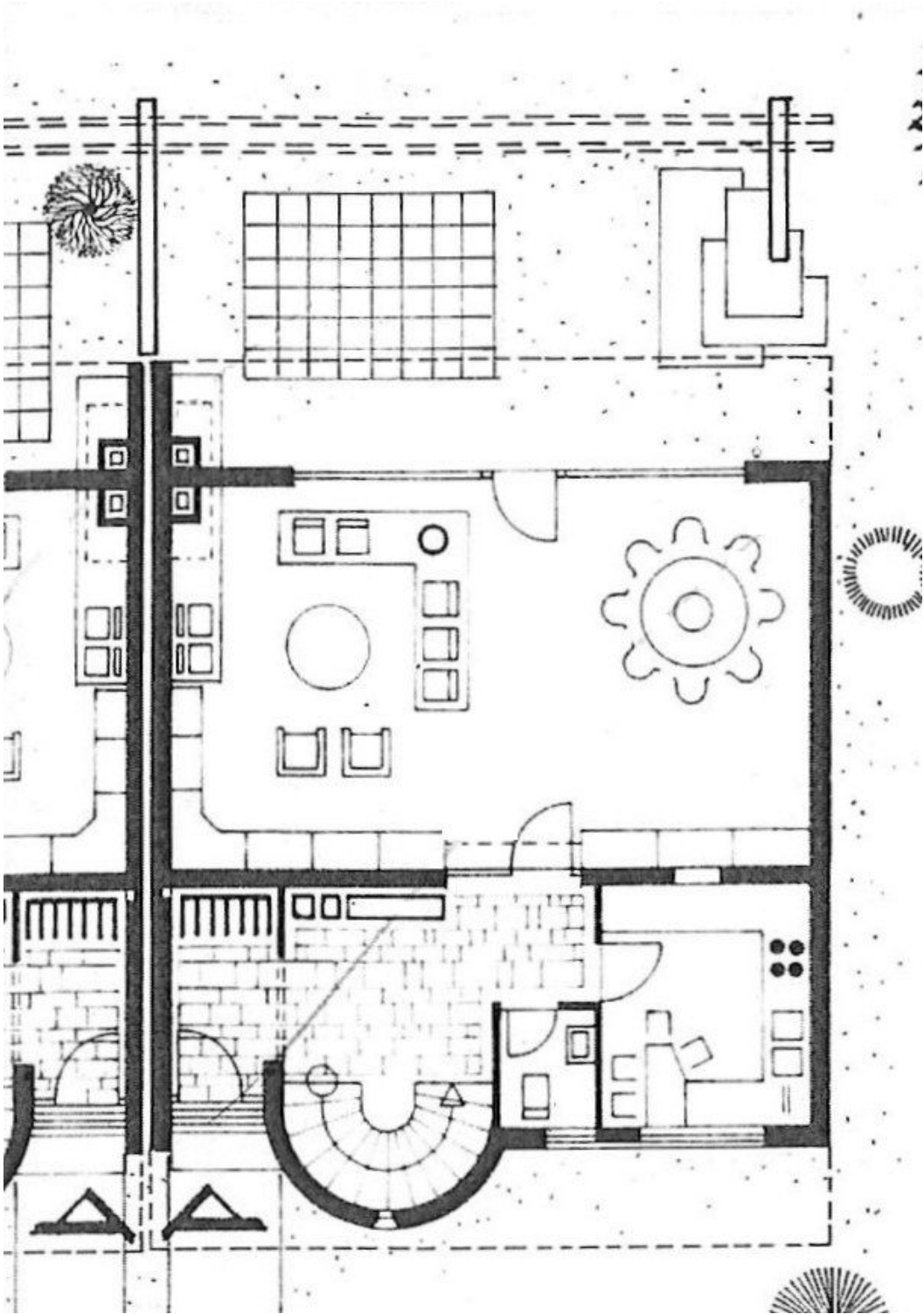
### Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



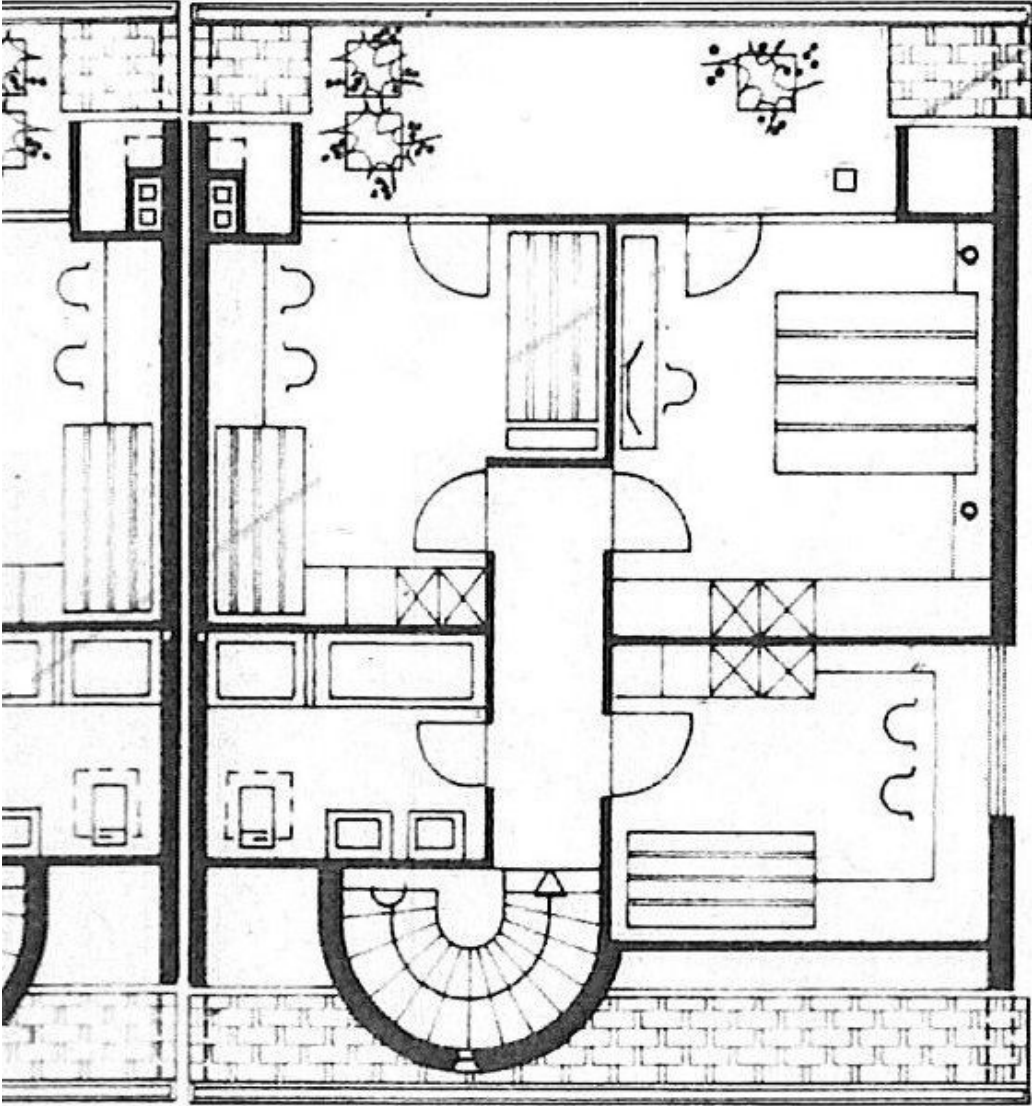
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



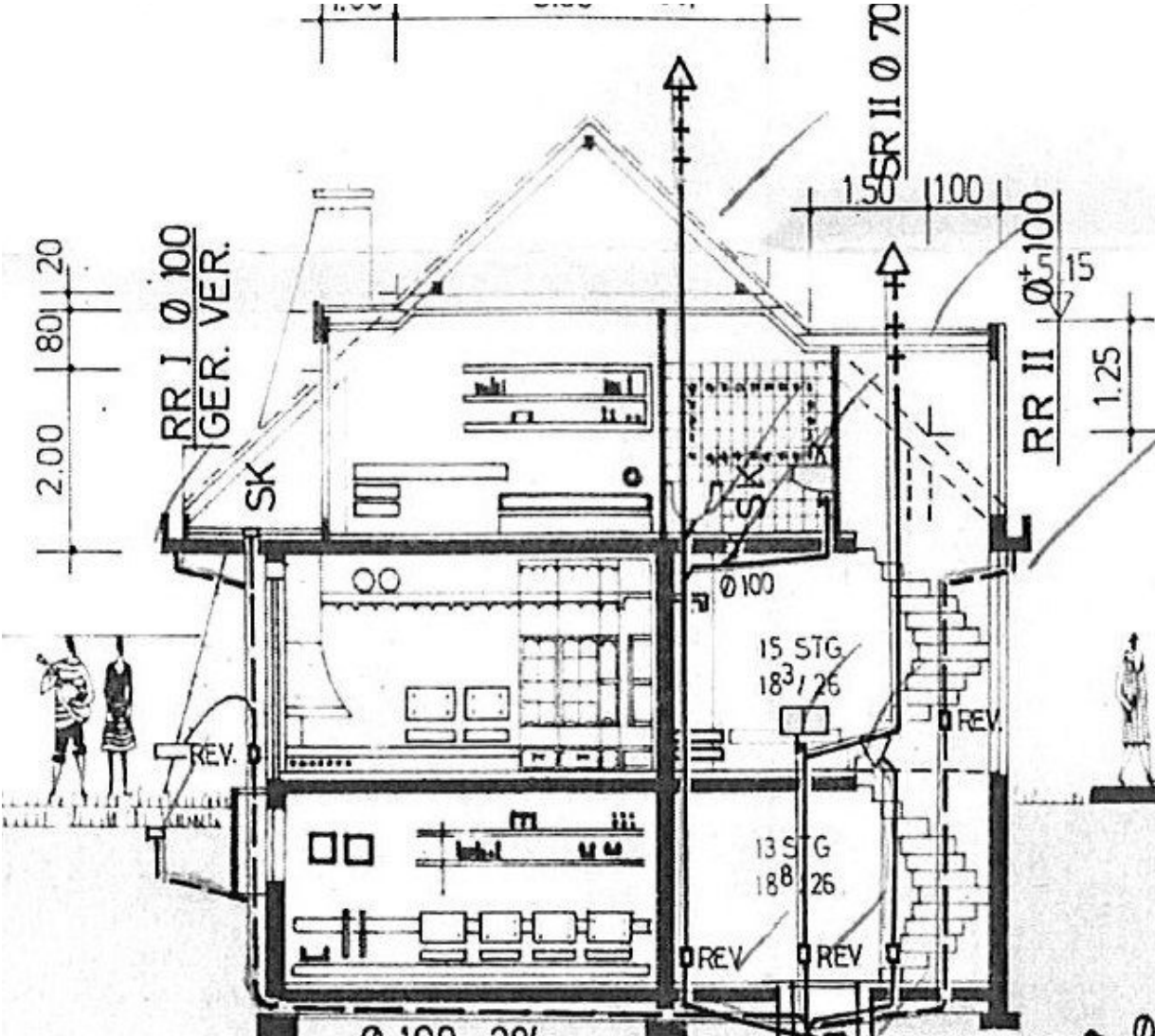
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Gebäudeschnitt



Zeichnung ohne Maßstab

#### **Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal**

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.



## Anlage 5 – Fotodokumentation

Der Eigentümer hat einer Veröffentlichung von Innenraumfotos in diesem Gutachten nicht zugestimmt.



Hauseingang



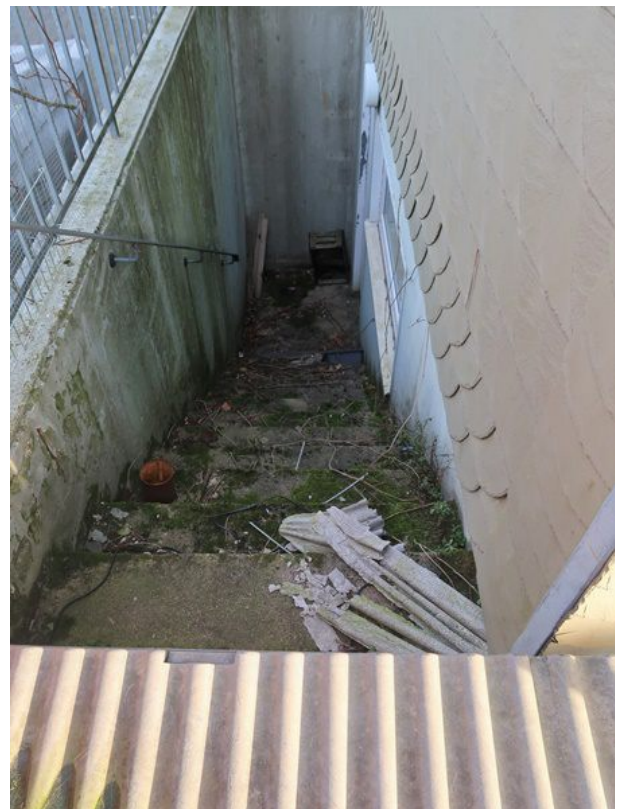
Giebelseite



Ansicht von der Gartenseite



Rückseitige Gartenfläche mit angrenzender  
Reihengaragenanlage



Kelleraußentreppe mit Feuchteschäden an der  
Abfangung



Zum Bewertungsumfang zugehörige Garage, links außen und links daneben der zugehörige Stellplatz



Rückansicht Garage



Ansicht von der Straßenseite



Ansicht von der Straßenseite