



Amtsgericht Wuppertal
Abteilung 400
Postfach
42097 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

28.02.2024

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 eines Erbbaurechts gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	400 K 088/23
Für die Liegenschaft:	Holthausen Heide 17 in 42327 Wuppertal
Art der Liegenschaft:	Freistehendes Einfamilienhaus als Erbbaurecht
Verkehrswert, unbelastet:	256.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	17
6. Verkehrswertermittlung	18
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
6.2. Bodenwertermittlung	19
6.2.1. Bodenrichtwert	20
6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes	20
6.2.3. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	21
6.3. Sachwertermittlung	22
6.4. Vergleichswertermittlung.....	25
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
7. Verkehrswert, unbelastet	28
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	30
9. Anlagen	32
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	32
Anlage 2 – Massenberechnungen	33
Anlage 3 – Bauzeichnungen	35
Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	38
Anlage 5 – Fotodokumentation	39

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 11.09.2023 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung eines Erbbaurechts des in Wuppertal gelegenen Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Schöller Blatt 350
an dem im Grundbuch von Schöller Blatt 0046 eingetragenen Grundstück
Gemarkung Schöller, Flur 3, Flurstück 1008,
Gebäude- und Freifläche, Holthausen Heide 17

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

Als Wertermittlungssichttag wird der Tag der 2. Ortsbesichtigung, der 13.12.2023, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft:
Freistehendes Einfamilienhaus als Erbbaurecht

Gemarkung Schöller, Flur 3
Flurstück 1008, Gebäude- und Freifläche, Holthauser Heide 17
Grundstücksfläche 2.548 m²

Bodenwert gesamt: 190.000,00 €

Garage/Stellplatz: 1 Garage im Kellergeschoss

Hauptnutzung	Wohnfläche	Werminderung	
Wohnen	rd. 199 m ²	17.500,00 €	rd. 88,00 €/m ²

Baujahr:	ca. 1968	Übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
		Restnutzungsdauer:	25 Jahre

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: rd. 284.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert: rd. 263.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 17.500,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: rd. 256.000,00 €

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs:

Barwert Erbbauzinsreallast ohne Berücksichtigung
eines Erhöhungsanspruchs rd. 1.400,00 €

Wertminderung durch Wohnungsrecht rd. 43.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 13.12.2023

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2023

Planungsrechtliche Auskunft vom 20.12.2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 20.09.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.09.2023

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 21.09.2023

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 18.09.2023

Sonstige Auskünfte:

Grundbuchauszug aus dem Erbbaugrundbuch von Schöller
Blatt 350 vom 12.09.2023

Erbbaurechtsvertrag vom 24.07.1963

Ortsbesichtigungen:

21.11.2023 und 13.12.2023

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Vohwinkel, westlich der Innenstadt von Wuppertal.

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

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wuppertal ca. 366.000 Einwohner
---------------------------	--

Lage:	Ortsteil Vohwinkel, das Stadtzentrum von Wuppertal ist ca. 10,0 km, das Stadtteilzentrum von Vohwinkel ca. 2,0 km entfernt.
-------	---

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 6,0 km, an die Autobahn A 535 ca. 4,0 km entfernt.

Eine Bushaltestelle, AST45, Anrufsammeltaxi, ist fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Wuppertal-Vohwinkel mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr und einer Schwebebahnhaltestelle ist ca. 2,0 km entfernt.

Wohn- und Geschäftslage:	Die Straße Holthäuser Heide ist eine innerörtliche Erschließungsstraße und dient überwiegend dem Anliegerverkehr.
-----------------------------	---

Die umgebende Bebauung besteht aus Wohngebäuden in aufgelockerter Bauweise.

Kindergarten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 2,0 km entfernt im Ortsteilzentrum von Vohwinkel, eine Grundschule ist ca. 3,0 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Lage und Zuschnitt des Erbbaugrundstücks sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Schöller
Flur 3
Flurstück 1008

Grundstückszuschnitt: Reihengrundstück, unregelmäßig

Grundstücksfläche: 2.548 m²

Topografie: Hanglage, nach Westen abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Holthausener Heide als öffentliche Straßenfläche
Straßenausbau:	Befestigte Fahrbahnfläche
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort für Straßen und Verkehr, ist die Holthausener Heide im Bereich des Bewertungsobjekts noch nicht insgesamt programmgemäß hergestellt. Nach den Bestimmungen des BauGB in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Satzung über die Erschließung und die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Wuppertal unterliegt das Grundstück daher noch der Erschließungsbeitragspflicht. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungsbeiträge im Sinne des genannten Gesetzes erhoben werden, kann zurzeit nicht gesagt werden. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NW für straßenbau-liche Maßnahmen bleiben dadurch unberührt.
Versorgungsleitungen:	Abwasserkanal, Frischwasser, Strom
Grundstücksgrenzen:	Unbebaut
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Wuppertal für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden. Für die folgende Wertermittlung werden ungestörte und nicht-kontaminierte Bodenverhältnisse angenommen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal

Erbbaugrundbuch von Schöller Blatt 350

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten:

Bestandsverzeichnis
Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahre

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von 100,00 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Lfd. Nr. 2:

Ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Grundstückseigentümer

Lfd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB).

Die übrigen Eintragungen sind nicht werterheblich.

Baulasten:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind weder zu Lasten noch zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Erbbaurechtsvertrag: Gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 24.07.1963 ist das Erbbaurecht bestellt auf die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung desselben in das Grundbuch an und erlischt mit dem Ablauf von 99 Jahren nach diesem Zeitpunkt. Die Eintragung erfolgte am 07.03.1972, die Laufzeit des Erbbaurechts endet demnach am 06.03.2071.

Die nachträgliche Errichtung irgendwelcher Nebenanlagen bedarf in jedem Falle der Genehmigung des Grundstückseigentümers, dem das Recht auf Bestimmung von Größe und Art sowie Ausführung solcher Nebenanlagen zusteht.

Alle auf dem Erbbaugrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, auch solche, die dem Grundbesitz in Zukunft noch auferlegt werden, sowie Gebühren für Kanalbetrieb, Straßenreinigung, Müllabfuhr sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins beträgt 100,00 DM jährlich, zahlbar jeweils am 01. Januar eines jeden Jahres im Voraus.

Als verpflichtende Vereinbarung, die nicht in das Grundbuch einzutragen ist, gilt, dass, falls es durch Veränderung der allgemeinen Wirtschafts- oder Währungsverhältnisse zu einem Missverhältnis

zu dem berechneten Erbbauzins gekommen ist, jede Vertragspartei berechtigt ist, die Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen.

Hinweis: Da die Anpassung des Erbbauzinses nicht im Grundbuch eingetragen ist, handelt es sich hier lediglich um eine schuldrechtliche Vereinbarung.

Zu jeder Veräußerung des Erbbaurechts oder zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, einer Dienstbarkeit, einer Reallast oder einer sonstigen dinglichen Last sowie zu einer Änderung des Inhalts einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld oder Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts darstellt, bedürfen die Erbbauberechtigten der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit den zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Hypotheken oder Grundschulden zu erteilen und diesen Belastungen den Vorrang einzuräumen vor dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht.

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts für alle Fälle des Verkaufs ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück ein.

Nach Ablauf des Erbbaurechts haben die Erbbauberechtigten unter den Voraussetzungen des § 31 der Verordnung vom 15.01.1919 das Vorrecht auf Erneuerung. Das Vorrecht fällt fort, wenn die auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Gebäulichkeiten und Anlagen sich bei Ablauf des Erbbaurechts in einem Zustand offenkundiger Verwahrlosung befinden.

Im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder der Geltendmachung des Heimfallrechtes hat der Grundstückseigentümer die Erbbauberechtigten zu entschädigen. Die Entschädigung, die der Grundstückseigentümer alsdann zu zahlen hat, wird zu 2/3 des gemeinen Wertes festgesetzt, den die Bauwerke und Anlagen zurzeit des Ablaufs des Erbbaurechts bzw. der Ausübung des Heimfallrechtes haben.

Die Kosten für die Aufschließung des Grundstücks, u. a. Herstellung der Straße, Kanalbau usw., tragen die Erbbauberechtigten.

Planungsrechtliche
Beurteilung:

Nach Auskunft der Stadt Wuppertal liegt das Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, es liegt außerdem im Bereich des Landschaftsplanes West und ist als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Bauliche Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes sind nicht oder lediglich sehr eingeschränkt möglich. Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist ebenfalls nicht möglich.

Bauordnungsrechtliche
Beurteilung:

Zur Gutachtenerstellung wurde Einsicht in die Bauakte im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal beantragt. Unterlagen zu der zu bewertenden Liegenschaft liegen dort nicht vor.

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, sowie 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 gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, es lagen jedoch Herstellerangaben zur Erstellung dieses Gutachtens vor, vgl. Ziffer 5.2..

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage im Kellergeschoss.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Art des Gebäudes:	Freistehendes Einfamilienhaus Unterkellert Satteldach
Baujahr:	Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung ca. 1968
Rohbau:	Fertighaus auf massiv errichtetem Kellergeschoss
Außenwände:	Im Kellergeschoss massiv, ansonsten in Holzrahmenbauweise Fassadenbekleidung im Kellergeschoss mit Klinkerriemchen, im Erdgeschoss mit Faserzementplatten Giebelseiten im Dachgeschoss jeweils mit Holzverschalung
Innenwände:	Im Kellergeschoss teilweise massiv, ansonsten Holzrahmenbauweise
Geschossdecken:	Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung Decke über Kellergeschoss massiv, ansonsten Holzbalkendecken

Dach:

Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Ausbau:

Treppen:	Treppe KG - EG massiv, Belag aus Betonwerksteinplatten Treppe EG - DG als Holzwangentreppe Zum Spitzboden als Einschubtreppe
Kellergeschoss:	Wohnraumähnlich ausgebauter Raum als Nutzfläche, Waschküche, Abstellraum, Heizungsraum und Garage
Böden:	Ausgebauter Kellerraum mit Textilbelag, Hauswirtschaftsraum mit Steinzeugfliesen, Flur mit Laminatbelag, ansonsten Betonoberfläche
Wände:	Ausgebauter Kellerraum verputzt und tapeziert, ansonsten überwiegend verputzt
Decken:	Verputzt
Türen:	Hauseingangstür als Holzwerkstoff-Füllungstür, ansonsten teilweise als Stahltüren, überwiegend als Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen Garage mit Schwingtor aus Stahlblech
Fenster:	Ausgebauter Raum und Hauswirtschaftsraum mit Holzrahmenfenster und Zweifachverglasung, Außengitter
Installationen:	
Heizung:	Kombinierte Anlage aus Feststoff- und Ölheizkessel Ausgebauter Kellerraum mit Flachheizkörper
Elektro:	Einfache Ausstattung
Sanitär:	Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss und Ausguss
Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zu Terrasse und Garten, Küche, Flur, Gäste-WC, Bad, Gäste-/Arbeitszimmer
Böden:	Flur, Bad und Gäste-WC mit Fliesenbelag, Gäste-/Arbeitszimmer mit Parkettboden, Wohn-/Esszimmer teilweise Textilbelag, teilweise Vinyl, Küche mit Kork

Wände:	Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, Gäste-WC umlaufend ca. 2 m hoch mit Wandfliesenbelag, Küche mit Fliesenspiegel an den Installationswänden, übrige Wandflächen überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Wohn-/Esszimmer und Bad mit Paneelbekleidung, ansonsten Verputz und Anstrich
Türen:	Überwiegend als Holzwerkstoff-Kassetten Türen mit furnierter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Bad mit Kunststoffrahmenfenster und Isolierverglasung, Gäste-WC mit Stahlrahmenfenster, einfach verglast, übrige Fenster als Holzrahmenfenster mit Zweifachverglasung
Installationen:	
Sanitär:	Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken Gäste-WC mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken, ohne Warmwasserversorgung Warmwasseraufbereitung über Warmwasser-Standspeicher der Heizungsanlage
Elektro:	Einfache, überwiegend zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Über kombinierten Feststoff-/Ölbrenner mit Standort im Keller-geschoss Flachheizkörper, in Flur und Bad mit Fußbodenheizung
Dachgeschoss:	Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Diele, Bad, 2 Schlafräume
Böden:	Bad mit Fliesenbelag, offene Küche mit Kunststoffbelag, übrige Räume mit Textilbelag
Wände:	Bad umlaufend raumhoch mit Wandfliesenbelag, übrige Wand-flächen überwiegend verputzt und tapeziert
Decken:	Überwiegend mit Paneelbekleidung, teilweise mit Einbauleuch-ten
Türen:	Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche, Holzzargen
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Dreifachverglasung, in Dachschrägen als Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen und Isoliervergla-sung
Installationen:	
Sanitär:	Bad mit Einbauwanne, bodengleicher Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch Warmwasseraufbereitung über Warmwasser-Standspeicher der Heizungsanlage

Elektro: Einfache, überwiegend zeitgemäße Ausstattung

Heizung: Bad mit Fußbodenheizung, ansonsten Flachheizkörper

Besondere
Ausstattungsmerkmale: Gemauerter Kamin im Wohn-/Esszimmer mit offenem Brenn-
raum

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe
Giebelseitiger Balkonanbau, überdacht, Außentreppe zum
Garten

Außenanlagen: Hauszuwegung, Garagenzufahrt und rückseitig gelegene
Terrassenfläche mit Waschbetonplatten
Unbebaute und unbefestigte Flächen mit Rasenbewuchs,
Solitärgehölzen, alter Baumbestand, Wildwuchs

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt befriedigenden baulichen Zustand.

Die Instandhaltung ist insgesamt leicht vernachlässigt.

Es wurden nach Auskunft und den Feststellungen zur Ortsbesichtigung bereits Modernisierungen wie folgt durchgeführt:

1989 Erneuerung Fenster Schlafrum Kind Erdgeschoss

2008 Komplette Erneuerung Bad Erdgeschoss, barrierefrei

2011 Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss, Dachflächenfenster mit Zweifachverglasung, ansonsten Dreifachverglasung

2012 Erneuerung Ausstattung Bad Dachgeschoss

Die Elektrounterverteilung wurde ebenfalls bereits erneuert, das Herstellungsjahr ist nicht bekannt. Außerdem wurde mit Arbeiten an den Elektroinstallationen begonnen und Leitungen unter der Decke im Flur Erdgeschoss neu verlegt, die Unterbekleidung der Decke dazu entfernt.

Die noch nicht erneuerten Fenster stammen nach den Feststellungen zur Ortsbesichtigung noch aus dem Baujahr, die Holzrahmen weisen insbesondere außenseitig Verwitterungsschäden auf.

An der Fassade sind im Sockelbereich teilweise Verfärbungen mit Feuchteanzeichen vorhanden.

Zwischen Hauseingangstür und Garagentor ist im Sockelbereich der Fassade eine Fehlstelle in der Klinkerbekleidung vorhanden.

Die Dachrinne weist teilweise Verformungen auf.

Die Holzverschalung an den Giebelseiten weist ebenfalls Verfärbungen und Verwitterungsanzeichen auf.

Verfärbungen und Anzeichen von Verwitterung sind ebenfalls an der Holzstützenkonstruktion des Balkonanbaus erkennbar.

Wie bereits ausgeführt handelt es sich bei der Konstruktion des Einfamilienhauses um ein Fertighaus. Auf Anfrage des Herstellers teilte dieser mit, dass eine verbindliche Einschätzung hinsichtlich möglicher Schadstoffe ausschließlich im Rahmen konkreter Untersuchungen möglich ist.

Nach Auskunft des Herstellers kann nicht ausgeschlossen werden, dass die hier verwendeten Holzwerkstoffplatten Formaldehyd enthalten.

Im Hinblick auf bedenkliche Holzschutzmittel teilt der Hersteller mit, dass nach den dort vorliegenden Angaben diese nur bei den Hölzern verwendet werden durften, die keinen direkten Kontakt zum Innenraum hatten.

Im Hinblick auf die Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen wird mitgeteilt, dass dieser primär im Bereich der Außenfassade zum Einsatz kam und die Verwendung im Innenbereich erst ab Mitte der 1970er Jahre erfolgte.

Die Bauweise als Fertighaus wird nachfolgend bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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.

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern erfolgt üblicherweise im Sachwertverfahren auf der Grundlage der Herstellungskosten.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat außerdem Immobilienrichtwerte abgeltet und veröffentlicht, auf dieser Grundlage wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

6.2. Bodenwertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht als Einfamilienhaus. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, bei dem zwischen dem Erbbaurechtsgeber als Eigentümer des Grundstücks und dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurechtsvertrag über die Grundstücksnutzung geschlossen wird. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Erbbauberechtigte ein regelmäßiges Entgelt, den Erbbauzins.

Das Erbbaurecht ist zeitlich befristet.

Der Erbbauberechtigte hat das veräußerliche, belastbare und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Die Wertermittlung von Erbbaurechten erfolgt auf der Grundlage der üblichen Wertermittlungsverfahren, hinsichtlich des Bodenwertes besteht jedoch eine Abweichung.

Ist der Betrag des regelmäßig zu zahlenden Erbbauzinses geringer als die marktübliche Verzinsung des Bodenwertes, hat der Erbbauberechtigte einen Zinsvorteil, der, kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts, als Bodenwertanteil des Erbbaurechts bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

Für das Bewertungsobjekt ist eine Anpassungsklausel zur Erhöhung des Erbbauzinses im Erbbaurechtsvertrag enthalten, sie ist jedoch nur schuldrechtlich vereinbart und nicht im Grundbuch eingetragen.

Bei Erbbaurechtsverträgen ohne Anpassungsklausel kann eine Änderung der vereinbarten Erbbauzinsen wegen Veränderung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nur dann verlangt werden, wenn das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung so stark gestört ist, dass die Grenzen des übernommenen Risikos überschritten werden, Beurteilungsgrundlage hierfür ist gemäß eines Urteils des Bundesgerichtshofs die Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Dabei kommt es nicht auf die durchschnittliche jährliche Steigerung der Lebenshaltungskosten, sondern auf das Ausmaß des Kaufkraftschwundes insgesamt an. Gemäß der o. g. Rechtsprechung ist bei einer Steigerung der Lebenshaltungskosten um mehr als 150 % die Grenze des für den Geldgläubiger, also für den Grundstückseigentümer, Tragbaren überschritten.

Auftragsgemäß wird die Wertermittlung ohne Berücksichtigung der sogenannten Erbbauzinsreallast als Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs durchgeführt, d. h., dass der vertraglich vereinbarte Erbbauzins, der vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zu zahlen ist, bei der folgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt wird.

Der zu zahlende Erbbauzins wird auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und als Barwert der Erbbauzinsreallast unter Ziffer 8. gesondert berechnet.

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.

6.2.1. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat für den Bereich des Bewertungsobjekts einen Bodenrichtwert ausgewiesen, er beträgt zum Stichtag 01.01.2023 **195,00 €/m²**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	- Dorfgebiet
Fläche	- 800 m²
Zahl der oberirdischen Geschosse	- I-II
Erschließungsbeitragsfrei	

6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Das typische Richtwertgrundstück ist mit einer Grundstücksfläche von 800 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksfläche von 2.548 m². Für die Ermittlung des Bodenwertes wird die angegebene Baulandfläche des Richtwertgrundstücks von 800 m² angenommen, für die übrige Grundstücksfläche wird eine Nutzung als hausnahes Gartenland mit gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der Flächengröße 10 % des Bodenrichtwertes angenommen.

Auf dieser Grundlage wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Grundstücksfläche gesamt	2.548 m²	
davon Baulandfläche	800 m²	
Bodenrichtwert	195,00 €/m²	
Bodenwert Baulandfläche		156.000,00 €
Hausnahes Gartenland	1.748 m²	
10% des Bodenrichtwertes	19,50 €	
Bodenwert hausnahes Gartenland		<u>34.086,00 €</u>
Bodenwert gesamt		190.086,00 € rd. <u>190.000,00 €</u>

6.2.3. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ist der Zinsvorteil des Erbbauberechtigten, der sich daraus ergibt, dass der Betrag des regelmäßig zu zahlenden Erbbauzinses geringer ist als die marktübliche Verzinsung des Bodenwertes. Dieser Vorteil ist insbesondere dann gegeben, wenn das Erbbaurecht zum Stichtag der Wertermittlung bereits länger besteht, da der Anstieg des Bodenpreises und der damit verbundene höhere Verzinsungsbetrag deutlich über dem ursprünglich vereinbarten Erbbauzins liegt.

Gemäß Erbbaurechtsvertrag ist für das Bewertungsgrundstück ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von DM 100,00, rd. 51,13 € vereinbart, der Erbbauzins ist jährlich vorschüssig zum 01. Januar eines Jahres zu entrichten.

Hinweis: Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten der Verkehrswert des sog. erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt, bei dem der zu zahlende Erbbauzins unberücksichtigt bleibt, er wird als sog. kapitalisierte Erbbauzinsreallast unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts gesondert berücksichtigt (vgl. Ziffer 8).

Angemessene Bodenwertverzinsung

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Marktdaten zu Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken wegen einer zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht abgeleitet. Im Grundstücksmarktbericht NRW 2023 sind für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus nach Auswertung der Daten von 12 Gutachterausschüssen Zinssätze ausgewertet und veröffentlicht worden. Demnach wurde ein durchschnittlicher Erbbauzinssatz von 2,9 % bei einer Standardabweichung von 0,6 % ermittelt. Für die Höhe der marktüblichen Bodenwertverzinsung sind die besonderen Merkmale des Grundstücks zu berücksichtigen.

Wie bereits ausgeführt liegt das Bewertungsgrundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, außerdem im Bereich des Landschaftsplanes West und eines Landschaftsschutzgebietes, eine weitere Bebauung des Grundstücks ist deshalb nicht möglich, bauliche Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes lediglich in einem sehr begrenzten Umfang.

Das Grundstück hat eine übergroße Grundstücksfläche.

Es handelt sich um eine ruhige, ländliche Wohnlage.

Auf der Grundlage der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht NRW 2023 und unter Berücksichtigung der besonderen Merkmale wird die angemessene Bodenwertverzinsung mit 2,5 % angenommen:

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	190.000,00 €
Angemessene Bodenwertverzinsung	2,5%	4.750,00 €
Barwertfaktor bei 48 Jahren		
Restlaufzeit Erbbaurecht		
und Zinssatz 2,5 %	27,773	131.921,75 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

rd. **132.000,00 €**

6.3. 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 2000 (Normalherstellungskosten 2000) gemäß Wertermittlungsrichtlinien ermittelt und auf den Stichtag der Wertermittlung umgerechnet.

Zu den Normalherstellungskosten werden die Baunebenkosten als anteiliger Wert der baulichen und sonstigen Anlagen hinzugerechnet.

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 nach Auskunft zur Ortsbesichtigung ca. 1968 als Fertighaus auf massivem Keller errichtet. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses ist bei Fertighäusern in Holzbauweise eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands, bisher lediglich kleinere Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung, mit 25 Jahren angenommen.

Hinweis: Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist damit kürzer als die Restlaufzeit des Erbbaurechts, im vorliegenden Fall rd. 48 Jahre.

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

Ermittlung des Sachwertes

Bruttogrundfläche	389 m²	
Normalherstellungskosten gem. NHK 2010		
Gebäudetyp 1.01/1.31		
Gebäudestandardkennzahl 2,2	755,00 €/m²	
Baupreisindex	1,782	
Herstellungswert		523.364,49 €
Besondere Bauteile:	Überdachter Balkon, DG	+ 12.000,00 €
	Außentreppe Balkon	+ <u>4.000,00 €</u>
Herstellungswert gesamt		539.364,49 €
Altersbedingte Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Restnutzungsdauer:	25 Jahre	0,3571
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		192.630,18 €
Außenanlagen: 5%		+ 9.631,51 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		+ <u>132.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	334.261,68 €	rd. 334.000,00 €

Marktanpassung

Das Ergebnis des o. g. Rechenverfahrens ermittelt den vorläufigen Sachwert, den Substanzwert des Grundstücks, der mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors auf die am Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist, d. h. es ist abzustellen auf die durchschnittlich zu erzielenden Marktpreise. Die Höhe des Sachwertfaktors wird durch die Objektart, die Höhe des vorläufigen Sachwertes und die Lage des zu bewertenden Objekts bestimmt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser als Erbbaurechte nicht abgeleitet. Es werden deshalb stützend die Marktdaten für Erbbaurechte des Gutachterausschusses in der nahegelegenen Stadt Hagen herangezogen. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde demnach bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 300.000,00 € ein Marktanpassungsfaktor von 1,05, bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 350.000,00 € ein Sachwertfaktor von 1,01 ermittelt.

Für die Höhe der Marktanpassung sind die Merkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich, wie bereits ausgeführt ist eine weitere Bebauung aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich, bauliche Erweiterungen des Gebäudes sind nur sehr eingeschränkt möglich und bedürfen zusätzlich der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein Fertighaus, für das im Gegensatz zu Wohnhäusern in Massivbauweise geringere Kaufpreise erzielt werden. Die Bauweise wurde im Rahmen der Sachwertermittlung bereits durch eine geringere Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt.

Gemäß den Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse beträgt der Abschlag beim Sachwertfaktor für Fertighäuser von den verfügbaren Sachwertfaktoren für Massivhäuser bei einer mittleren Lage bis zu 20 %. Nach sachverständiger Einschätzung ist der Abschlag umso höher, je älter das Gebäude ist. Das zu bewertende Wohngebäude wurde nach Auskunft zur Ortsbesichtigung ca. 1968 errichtet.

Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Merkmale wird der Marktanpassungsfaktor geschätzt auf 0,85.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Sachwert	334.000,00 €
----------------------	--------------

Sachwertfaktor	0,85	283.900,00 €
----------------	------	--------------

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	283.900,00 €	rd. <u>284.000,00 €</u>
--	--------------	--------------------------------

6.4. Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren als Regelverfahren der Verkehrswertermittlung liefert bei einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Objekte zuverlässige Werte.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Immobilienrichtwerte abgeleitet und veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die zum Stichtag zum 01.01.2023 ein Immobilienrichtwert in Höhe 2.380,00 €/m² Wohnfläche ausgewiesen ist. Bei dem typischen Vergleichsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, das 1975 errichtet wurde und eine Wohnfläche von 150 m² bei mittlerer Ausstattungsklasse aufweist. Ein Keller ist vorhanden. Das Einfamilienhaus liegt auf einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück, die Grundstücksgröße beträgt 750 m².

Das Bewertungsobjekt weist abweichende Merkmale auf, die nachfolgend anhand der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Für das Merkmal „Fertighaus“ ist kein Umrechnungsfaktor ausgewiesen. Ebenfalls unberücksichtigt sind Erbbaurechte, da eine zu geringe Anzahl von Kauffällen vorliegt.

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

Baujahr des Gebäudes

Das typische Vergleichsobjekt wurde 1975 errichtet, das Baujahr des Bewertungsobjekts wurde zur Ortsbesichtigung mit ca. 1968 angegeben. Dafür wird ein Umrechnungsfaktor gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses von 0,97 angenommen.

Grundstücksfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Grundstücksgröße von 750 m² angegeben. Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjekts beträgt 2.548 m². Das Grundstück liegt jedoch im Außenbereich, zur Ermittlung des Bodenwertes wurde lediglich eine Fläche von 800 m² als erforderliche Baulandfläche angenommen, weitere Bebauung ist auf dem Grundstück nicht möglich. Auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird der Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich mit 1,05 angenommen.

Wohnfläche

Das typische Vergleichsobjekt ist mit einer Wohnfläche von 150 m² angegeben, das zu bewertende Einfamilienhaus hat eine reine Wohnfläche von rd. 180,0 m² sowie zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss von rd. 18,5 m². Für größere Einfamilienhäuser werden durchschnittlich geringere Kaufpreise €/m² Wohnfläche erzielt, auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses wird deshalb für die Abweichung der Wohnfläche ein Umrechnungsfaktor von 0,91 angenommen.

Bauweise

Bei dem typischen Vergleichsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in massiver Bauweise. Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde als Fertighaus auf massivem Kellergeschoss errichtet. Wegen einer zu geringen Anzahl von Kauffällen können Auswertungen für die Stadt Wuppertal nicht vorgenommen werden. Anhand entsprechender Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse werden für Einfamilienhäuser in Fertigbauweise durchschnittlich in Abhängigkeit vom Baujahr geringere Kaufpreise zwischen 3,0 % bei einem Baujahr ab 2000 und rd. 20 % bei einem Baujahr zwischen 1960 und 1970 erzielt. Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde ca. 1968 errichtet, zur Berück-

sichtigung der Bauweise wird auf der Grundlage der vorgenannten Auswertung ein Wertabschlag in Höhe von 20 %, Umrechnungsfaktor 0,8, angenommen.

Erbbaurecht

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich in Abweichung zu dem typischen Vergleichsobjekt um ein Erbbaurecht. Für Erbbaurechte werden, da das Grundstück nicht im Eigentum steht und regelmäßig Erbbauzinszahlungen zu leisten sind,, geringere Kaufpreise gezahlt als für Einfamilienhäuser auf Kaufgrundstücken. Der Gutachterausschuss in der Stadt Dortmund hat dazu Auswertungen vorgenommen, die auf der Grundlage des fiktiv als Volleigentum angenommenen ermittelten marktangepassten Sachwertes bzw. anhand von Vergleichswerten auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes erfolgte, und dabei Abweichungen von 0,68 als Median in einer Spanne von 0,63 – 0,71 festgestellt. Auf der Grundlage der vorgenannten Auswertung ist festzustellen, dass für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich um rd. 29 % bis rd. 37 % geringere Kaufpreise für Erbbaurechte im Vergleich zu Volleigentum erzielt werden.

Für das Bewertungsobjekt kann der Koeffizient für die Eigenschaft Erbbaurecht auf dieser Grundlage lediglich überschlägig geschätzt werden, unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und der sonstigen Merkmale, hier insbesondere freistehendes Einfamilienhaus im Außenbereich mit übergroßer Grundstücksfläche, wird der Wertabzug geschätzt auf 25%, Umrechnungsfaktor 0,75.

Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird geschätzt auf:

Wohn- und Nutzfläche	199 m ²
Immobilienrichtwert	2.380,00 €/m ²

Umrechnungsfaktoren zur Anpassung:

Baujahr	1968	0,97
Grundstücksfläche	2.548 m ²	1,05
Wohn- und Nutzfläche	199 m ²	0,91
Bauweise	Fertighaus	0,80
Eigentumsform	Erbbaurecht	0,75
		1.323,52 €/m ²

Vorläufiger Vergleichswert 263.380,56 € rd. **263.000,00 €**

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Einfamilienhaus weist insgesamt einen Instandhaltungsrückstau auf, Instandsetzungsbedarf besteht insbesondere u. a. für die Dachrinnen und die außenliegenden Holzteile der Fassade und des angebauten Balkons. Eine Kostenschätzung über die Höhe der Aufwendungen ist innerhalb eines Gutachtens zu Ermittlung des Verkehrswertes nicht möglich. Es wird deshalb eine pauschale und marktgerechte Wertminderung vorgenommen, die sich am Schadensbild orientiert und marktgerecht geschätzt wird auf

10.000,00 €.

Ob für den Anbau des Balkons eine Baugenehmigung, ein erforderlicher Standsicherheitsnachweis und die möglicherweise erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers vorliegt war zur Gutachtenerstellung nicht bekannt. Entsprechende Unterlagen, Baugenehmigung, liegt im Archiv des Bauordnungsamtes nicht vor.

Zur Berücksichtigung des Risikos einer fehlenden Baugenehmigung, eines nicht vorliegenden Standsicherheitsnachweises und der nicht eingeholten Zustimmung des Grundstückseigentümers für den Balkonanbau erfolgt eine weitere pauschale Wertminderung in Höhe von

7.500,00 €.

Der sonstige Modernisierungszustand wurde im Rahmen einer angemessenen Alterswertminderung bzw. beim Ansatz des Ausstattungszustands berücksichtigt.

7. Verkehrswert, unbelastet

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.

Der vorläufige marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit rd. 284.000,00 €.

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. 263.000,00 €.

Für beide Wertermittlungsverfahren standen Marktdaten zur Verfügung, die jedoch wegen der Besonderheiten des Bewertungsobjekts, Erbbaurecht, Fertighaus, anzupassen waren.

Die Ableitung des lastenfreien Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt vorgenommen:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	284.000,00 €	50%	142.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	263.000,00 €	50%	<u>131.500,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert			273.500,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Wertminderung für Instandsetzungsbedarf			-10.000,00 €
Riskio fehlende Genehmigung Balkonanbau			<u>-7.500,00 €</u>
Verkehrswert, lastenfrei	256.000,00 €		rd. <u>256.000,00 €</u>

Der lastenfreie Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus als Erbbaurecht bebaute Grundstück

Holthäuser Heide 17 in 42327 Wuppertal

Grundbuch:
Blatt 350

Gemarkung:
Schöller

Flur:
3

Flurstück:
1008

wird zum Wertermittlungstichtag 13.12.2023 **ohne Berücksichtigung der zu zahlenden Erbbauzinsen und der übrigen in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen** geschätzt auf

256.000,00 €

in Worten: Zweihundertsechsfünzigtausend 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, 28.02.2024

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Die in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen.

Abteilung II lfd. Nr. 1

Ein Erbbauzins in Höhe von 100,00 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Wertminderung durch die eingetragene Erbbauzinsreallast wird unter Berücksichtigung des angenommenen Erbbauzinses, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.2.3., und der Restlaufzeit des Erbbaurechts wie folgt ermittelt:

Vertraglich vereinbarter Erbbauzins p. a.	100,00 DM	51,13 €
Vervielfältiger Liegenschaftszinssatz 2,5 % und Restlaufzeit Erbbaurecht 48 Jahre		27,77

Barwert Erbbauzinsreallast 1.419,88 € rd. **1.400,00 €**

Eine Anpassung der Höhe des vereinbarten Erbbauzinses an geänderte Wertverhältnisse ist im Erbbaurechtsvertrag lediglich schuldrechtlich vereinbart, eine grundbuchliche Sicherung besteht nicht. Es besteht jedoch ein Erhöhungsanspruch, wenn eine Störung des Äquivalenzprinzips, also ein Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt. Dies ist gemäß Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann der Fall, wenn sich die Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluss um mehr als 150 % erhöht haben bzw. ein Kaufkraftschwund von mehr als 60 % eingetreten ist.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 24.07.1963 geschlossen. Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte hat sich gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes seit Vertragsabschluss um rd. 390 % erhöht, es besteht deshalb ein Anspruch auf Erhöhung des vertraglich vereinbarten Erbbauzinses, die wegen der fehlenden grundbuchlichen Besicherung jedoch hier unberücksichtigt bleibt.

Abteilung II lfd. Nr. 2

Ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Eintragung ist nicht werterheblich.

Abteilung II lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)

Hinweis: Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich Hinweise ergeben, nach denen das Wohnungsrecht nicht mehr ausgeübt wird, ein entsprechender Nachweis lag zur Gutachtenerstellung jedoch nicht vor.

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 03.07.2013 wird dem Begünstigten ein Wohnungsrecht an sämtlichen Räumen des auf dem Grundbesitz befindlichen Gebäudes nebst freiem Umgang auf dem genannten Grundstück und der Zuwegung mit Ausnahme des gesamten Dachgeschosses eingeräumt.

Die weiteren Vereinbarungen zu dem Wohnungsrecht sind lediglich schuldrechtlich getroffen. Für die Ermittlung der Wertminderung durch das Wohnungsrecht wird angenommen, dass der Begünstigte alle verbrauchsabhängigen Betriebskosten, z.B. Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, übernimmt.

Für den Fall, dass der Berechtigte des Wohnungsrechts auf Dauer nicht mehr in der Lage ist, die ihm zur Verfügung zu stellende Wohnung zu bewohnen, erlischt das Wohnungsrecht.

Die Ausübung des Wohnungsrechts erstreckt sich damit auf den gesamten Grundbesitz mit Ausnahme des Dachgeschosses des Gebäudes.

Auf der Grundlage eines Aufmaßes wurde die Wohnfläche im Erdgeschoss mit rd. 103 m² und die Nutzfläche im Kellergeschoss mit rd. 19 m² ermittelt. Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht wird auf der Grundlage der marktüblichen Miete und der Lebenserwartung des Begünstigten ermittelt.

Gemäß dem zum Stichtag der Wertermittlung aktuellen Mietspiegel für die Stadt Wuppertal 2022 ist für Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1961 und 1977 mit einer Wohnfläche von über 90 m² bis 150 m² ein Mittelwert von 5,64 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 4,89 €/m²– 6,47 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Für besondere Merkmale könnten Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden.

In der Wohnung Erdgeschoss ist ein zusätzliches Gäste-WC vorhanden, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,13 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Für die vom Wohnraum aus zugängliche Terrasse ist ein weiterer Zuschlag von 0,11 €/m² ausgewiesen.

Das Bad wurde seit 1995 erneuert, dazu ist ein Zuschlag in Höhe von 0,07 €/m² angegeben.

Auf dieser Grundlage wird die marktübliche Miete für die Wohnung mit 5,95 €/m², monatlich 725,90 € angenommen.

Zur Ermittlung der Wertminderung durch das Wohnungsrecht wird der Leibrentenbarwertfaktor herangezogen, der sowohl die Lebenserwartung des Begünstigten als auch den jeweils angemessenen Zinssatz berücksichtigt.

Der Begünstigte hat zum Stichtag der Wertermittlung das 85. Lebensjahr vollendet.

Die Wertminderung wird wie folgt ermittelt:

Monatliche Miete gem. Mietspiegel 725,90 €

per anno 8.710,80 €

Leibrentenbarwertfaktor:

Alter des Begünstigten: 85 Jahre

Zinssatz 2,5 % 4,98 43.353,65 €

Wertminderung Wohnungsrecht

rd. **43.000,00 €**

9. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|---------------------|--|
| (1) Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) AGVGA NRW | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Stand: 11.07.2017 |
| (4) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Stand 14.07.2021 |
| (5) WertR 06 | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |
| (6) NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß der Wertermittlungsrichtlinien
Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 |
| (7) II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |

Anlage 2 – Massenberechnungen

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Nutzfläche – Kellergeschoss

Büro	3,98 m x 4,65 m	=	<u>18,51 m²</u>
------	-----------------	---	----------------------------

Nutzfläche Kellergeschoss gesamt			<u><u>18,51 m²</u></u>
---	--	--	--

Wohnfläche – Erdgeschoss

Flur	6,46 m x 1,12 m	=	7,24 m ²	
+	1,62 m x 1,80 m	=	<u>2,92 m²</u>	= 10,15 m ²

Bad	1,70 m x 3,73 m	=	6,34 m ²
-----	-----------------	---	---------------------

Küche	3,18 m x 3,54 m	=	11,26 m ²	
-	0,83 m x 1,94 m	=	<u>1,61 m²</u>	= 9,65 m ²

Wohnen/	6,04 m x 4,83 m	=	29,17 m ²	
Essen	+	3,12 m x 1,51 m	=	4,71 m ²
	+	6,24 m x 3,05 m	=	19,03 m ²
	+	2,50 m x 0,61 m	=	1,53 m ²
	-	0,75 m x 1,26 m	=	<u>0,95 m²</u>
				= 53,50 m ²

Kind	4,31 m x 3,75 m	=	16,16 m ²	
+	2,50 m x 0,60 m	=	<u>1,50 m²</u>	= 17,66 m ²

Terrasse	5,90 m x 1,80 m x 0,5	=	<u>5,31 m²</u>
----------	-----------------------	---	---------------------------

Wohnfläche Erdgeschoss gesamt			<u><u>102,61 m²</u></u>
--------------------------------------	--	--	---

Dachgeschoss

Flur	3,51 m x 3,60 m	= 12,64 m ²	
+	0,70 m x 1,01 m	= 0,71 m ²	
-	0,86 m x 1,21 m	= 1,04 m ²	
-	3,51 m x 0,75 m x 0,5	= <u>1,32 m²</u>	= 10,99 m ²
Bad	1,70 m x 3,19 m	= 5,42 m ²	
+	0,98 m x 1,01 m	= 0,99 m ²	
-	1,70 m x 0,75 m x 0,5	= <u>0,64 m²</u>	= 5,78 m ²
Wohnen/ Essen/ Kochen	4,29 m x 7,36 m	= 31,57 m ²	
-	4,29 m x 0,75 m x 0,5	= 1,61 m ²	
-	4,29 m x 0,75 m x 0,5	= <u>1,61 m²</u>	= 28,36 m ²
Kind	4,33 m x 3,58 m	= 15,50 m ²	
-	4,33 m x 0,75 m x 0,5	= <u>1,62 m²</u>	= 13,88 m ²
Eltern	4,33 m x 3,69 m	= 15,98 m ²	
-	4,33 m x 0,75 m x 0,5	= <u>1,62 m²</u>	= 14,35 m ²
Balkon	2,31 m x 4,06 m x 0,5		= <u>4,69 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt			<u><u>78,04 m²</u></u>

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

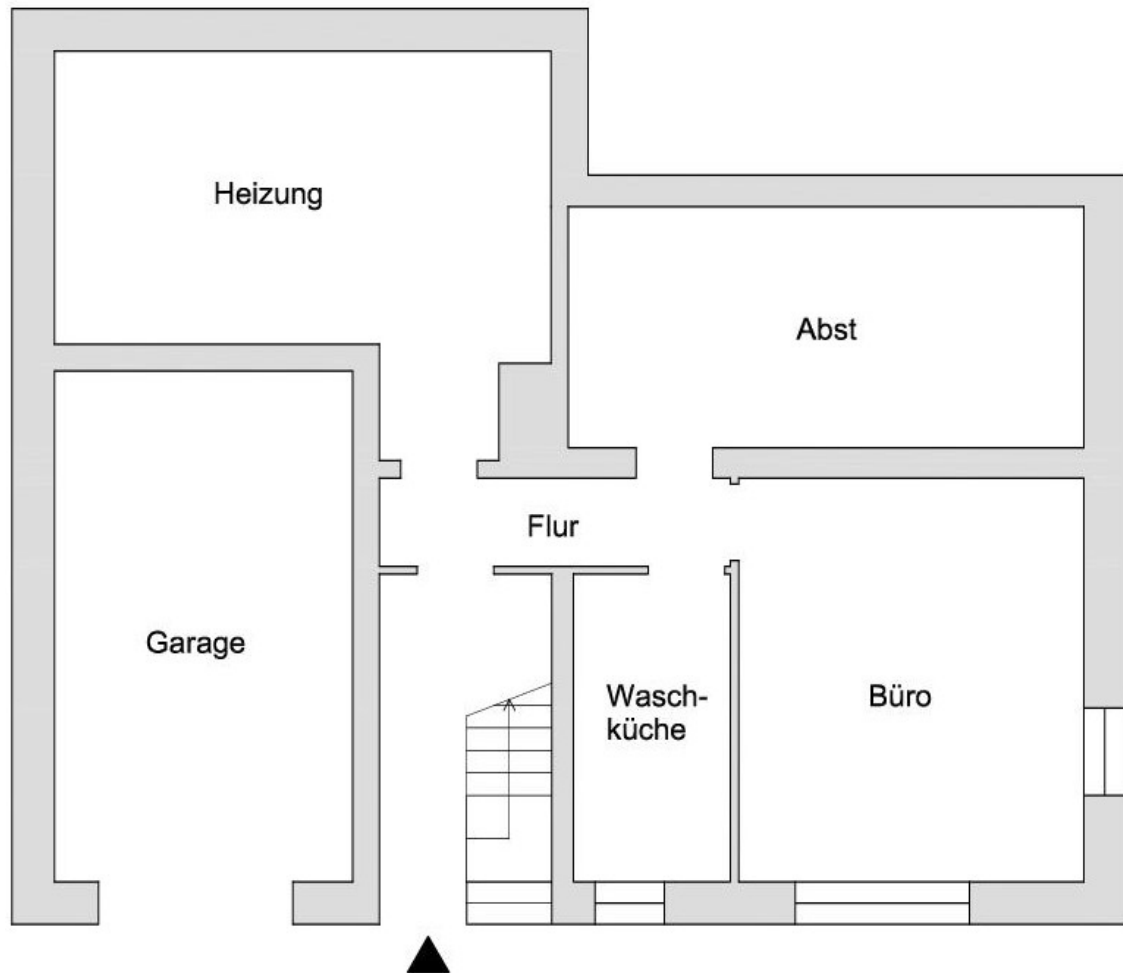
	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss		18,51 m ²
Erdgeschoss	102,61 m ²	
Dachgeschoss	<u>78,04 m²</u>	<u> </u>
	180,65 m ²	18,51 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt		<u><u>199,15 m²</u></u>

Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	12,75 m x 10,45 m	= 133,24 m ²	
-	5,90 m x 1,80 m	= <u>10,62 m²</u>	= 122,62 m ²
Erdgeschoss	12,75 m x 10,45 m		= 133,24 m ²
Dachgeschoss	12,75 m x 10,45 m		= <u>133,24 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt			<u><u>389,09 m²</u></u>

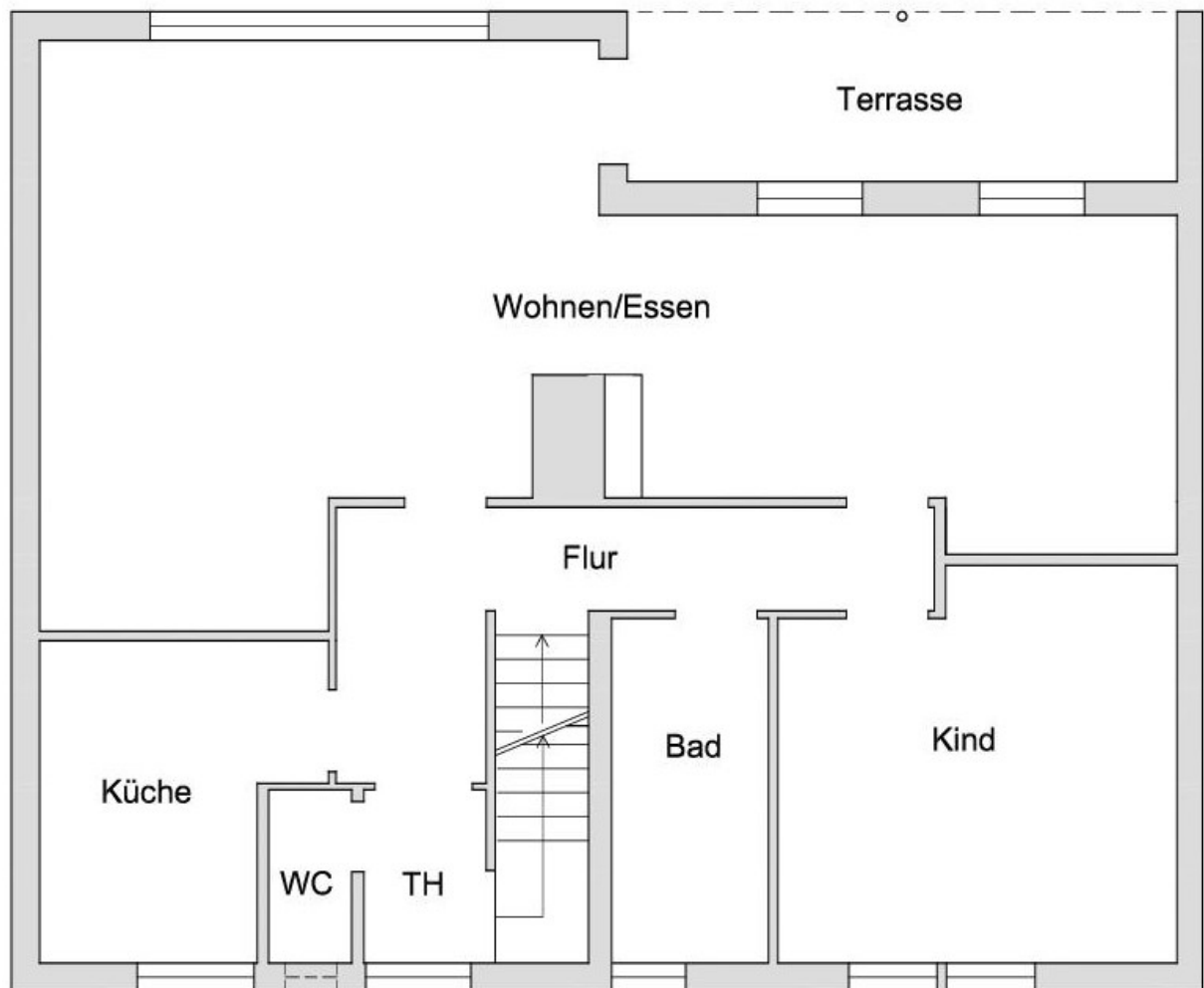
Anlage 3 – Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



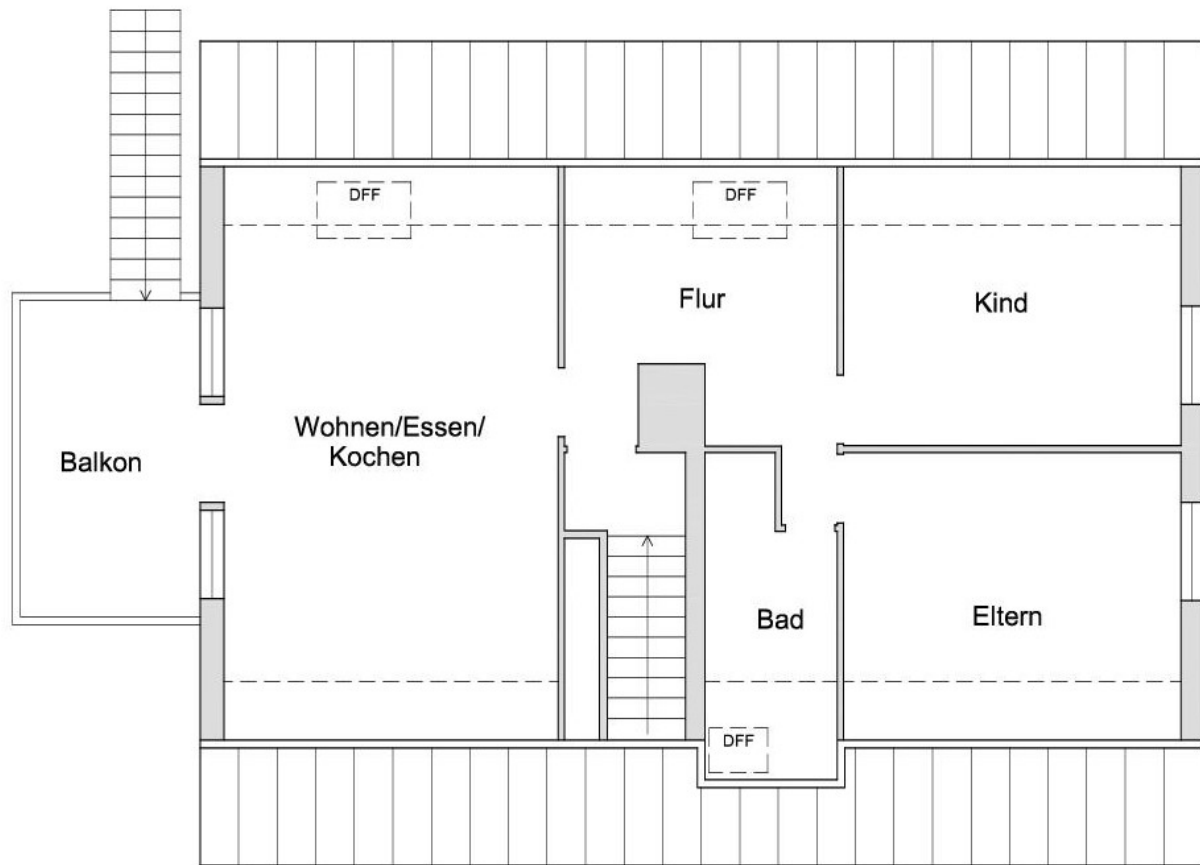
Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung ohne Maßstab

Anlage 4 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 5 – Fotodokumentation

Eine Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos lag zur Gutachtenerstellung nicht vor.



Ansicht von der Giebelseite



Ansicht von der Gartenseite



Ansicht Giebelseite mit Balkonanbau und Treppe zum Garten



Teilansicht Terrasse



Zugehörige Grundstücksfläche



Zugehörige Grundstücksfläche