

Gereon Leuz

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

Datum: 20.03.2025

Az.: 2024-1702

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

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

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

42279 Wuppertal, Mollenkotten 18



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.02.2025 ermittelt mit

620.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.3	Außenanlagen	11
3.4	Garagen.....	12
3.5	Allgemeinbeurteilung.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Bodenwertermittlung.....	14
4.3	Sachwertermittlung.....	15
5	Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung	21
6	Verkehrswert.....	22
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
8	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen
Objektadresse:	42279 Wuppertal, Mollenkotten 18
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Nächstebreck, Blatt 1061, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Nächstebreck, Flur 542, Flurstück 7, Fläche 854 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Eiland 2 42103 Wuppertal
	Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 93/24
	Auftrag vom 16.09.2024 (Eingang des Auftragschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	17.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Für diese Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Grundrisszeichnungen
- Auskunft zu Baulasten
- Erschließungsbeitragsbescheinigung (Stand 19.09.2024)
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeitrag (Stand 08.10.2024)
- Energieausweis
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu Altlasten (Stand 27.09.2024)
- Auskunft zur Wohnungsbindung (Stand 18.09.2024)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Eigentümer des Bewertungsobjektes einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Auf schriftliche Anweisung des Auftraggebers vom 06.12.2024 wurde daher am 17.02.2025 ein Ortsbesichtigungstermin von außen durchgeführt. Bei diesem Termin wurde niemand angetroffen. In diesem Wertgutachten wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem zeitgemäßen Ausbauzustand und Ausstattungsstandard befindet. Hierauf stellen auch die Wertansätze im Sachwertverfahren ab. Da jedoch nicht gesagt werden kann, in welchem Zustand sich das Objekt tatsächlich befindet, wird ein Risikoabschlag für eventuell notwendige Renovierungsarbeiten vorgenommen. Dieser Risikoabschlag beläuft sich der Höhe nach auf 5 % des ermittelten Gebäudesachwertes.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Nordrhein-Westfalen, dem mit rd. 18 Millionen Menschen bevölkerungsreichsten Bundesland.
Ort und Einwohnerzahl:	Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es liegt etwa in der geografischen Mitte des Raumes Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südwestlich) und Essen (ca. 23 km

nordwestlich). Wuppertal gehört mit seinen ca. 366.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten und zu den zehn größten Städten in NRW.

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Städte:
Remscheid, Solingen, Düsseldorf, Essen

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Bundesstraßen:
B 7-Wuppertal-Schwelm
B 51-Wuppertal-Sprockhövel

Autobahnzufahrt:
A 46-Wuppertal-Wichlinghausen
A 1-Autobahnkreuz Wuppertal-Nord

Bahnhof:
Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld
Bahnhof Wuppertal-Oberbarmen

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- Stadtrandlage an der Ortsgrenze zu Sprockhövel
- die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Nähe
- mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

- überwiegend wohnbauliche Nutzungen, nur tlw. Gewerbe-/Handelsnutzung
- überwiegend offene, 1- bis 2- geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen festgestellt. Ggf. sind Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr zu erwarten.

Topografie:

- leichte Hanglage

- nach Süden abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 19 m
- Tiefe: ca. 45 m
- rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- Ortsausfallstraße
- Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

- noch nicht endgültig ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege nur teilweise vorhanden
- Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung
- eingefriedet durch Stabgitterzäune, Sichtschutzzäune und elektrisches Stahlschiebetor

Baugrund, Grundwasser:

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 27.09.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei ist. Hierauf stellen die Wertansätze in der Sach- und Vergleichswertermittlung ab.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nächstebreck, Blatt 1061, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 93/24). Eingetragen am 06.08.2024

Herrschermerkmale:

3/zu2: Grunddienstbarkeit (Kanalanschlussrecht) in Nächstebreck Blatt 700 auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am 13.12.2013.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Unter der Anschrift des Bewertungsobjektes ist ein Gewerbebetrieb gemeldet. Ob der Betrieb tatsächlich dort ansässig ist und ob ggf. besondere Wohnungs- und/oder Mietbindungen vorhanden sind, ist nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die

Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nicht gänzlich beitrags- und abgabefrei. Wann und in welcher Höhe später einmal Erschließungs- bzw. ggf. Straßenbaubeiträge im Sinne des Baugesetzbuches bzw. des Kommunalabgabengesetzes erhoben werden, kann zurzeit nicht gesagt werden. Auch lassen sich aus dem Marktgeschehen des Wuppertaler Immobilienmarktes keine gesicherten Informationen zu einer Beeinflussung der Verkehrswerte wegen der ggf. fehlenden Beitrags- und Abgabefreiheit von Grundstücken ableiten. Auf einen spekulativen Wertabschlag wird daher verzichtet. Die Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet (Stand 19.09.2024).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaut (vgl.

nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es konnte nicht geklärt werden, ob das Objekt bewohnt ist.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	vermutlich ca. 1930, Wiederaufbau ca. 1948, Komplettsanierung ca. 2020
Modernisierung:	Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, zu der vorhandenen Ausstattung und vorgenommenen Modernisierungen kann keine fundierte Aussage getroffen werden.
Wohnfläche:	Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung ca. 207 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde vorgelegt. Der Endenergiebedarf des Gebäudes beträgt 111,0 kWh (m ² a).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Möglichkeit von Anbauten, Aufstockungen oder zusätzlichen Gebäuden auf dem Grundstück wurde nicht geprüft.
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Fassade verputzt und gestrichen, mit Vollwärmeschutz, Sockel und Erker farblich abgesetzt• Hauseingangsbereich verklindert

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecke vermutlich massiv, Geschossdecken vermutlich als Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt
Dach:	<u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> glasierte Tondachziegel

Wärmedämmung:

Dachflächen vermutlich wärmegeklämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• Qualität nicht bekannt• Sprech-, Klingel- und Videoanlage an der Haustüre
Telekommunikationseinrichtungen:	Satellitenanlage
Heizung:	nicht bekannt, gemäß Energieausweis Gasheizung
Lüftung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Dachgaube• Balkon über Erker
Besondere Einrichtungen (von außen erkennbar):	Video-, Sprech- und Klingelanlage an der Haustüre

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Über die Ausstattung und den Ausbauzustand des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden, eine Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht. Gemäß den Angaben des Gläubigervertreeters befinden sich drei fertig gestellte Bäder im Gebäude und die Böden sind mit Laminat- oder Parkettböden ausgestattet. Von außen ersichtlich sind dreifach verglaste Fenster, eine moderne Aluminiumrahmentüre mit großflächiger Verglasung sowie Edelstahlgeländer am Balkon und als Absturzsicherung an bodentiefen Fenstern.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Vorplatz und Zufahrt zu den Garagen mit Betonsteinpflaster befestigt
- zentrale Rasenfläche hinter dem Haus
- Einfriedung mit Sichtschutzzaun und Stabgitterzaun
- elektrisch betriebenes Stahlschiebetor an der Grundstückszufahrt

3.4 Garagen

Art:	zwei aneinander gebaute Einzelgaragen, mit ca. 9 m und 6 m Länge, vermutlich Fertiggaragen
Baujahr:	unbekannt
Fassade/Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen
Umfassungswände:	vermutlich Betonfertigteile
Boden:	vermutlich Betonestrich
Türen/Garagentor:	Stahlschwingtore
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezblechdach <u>Wärmedämmung:</u> vermutlich keine
Zustand/Modernisierung:	vermutlich zufriedenstellend

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich nach äußerem Anschein in einem guten, gepflegten Gesamtzustand. Sichtbare Schäden sind nicht erkennbar. Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen wurden offenbar laufend durchgeführt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 42279 Wuppertal, Mollenkotten 18, zum Wertermittlungstichtag 17.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Nächstebreck	1061	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Nächstebreck	542	7	854 m ²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensgemäße Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Sie liefern dann marktkonforme Ergebnisse, wenn die zur Ableitung der notwendigen Daten geeigneten Marktinformationen in hinreichend großer Anzahl zur Verfügung standen. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da diese üblicherweise zur persönlichen Eigennutzung und nicht zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf

der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude sowie dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Zusätzlich wird zur Plausibilisierung eine Vergleichswertermittlung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

4.2 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt 300,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	17.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	nicht gänzlich frei
Grundstücksfläche	=	854 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	300,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.02.2025	× 1,05	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	315,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	800	854	× 0,99
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	311,85 €/m ²	E 3

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	311,85 €/m ²
Fläche	×	854 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	266.319,90 €
		<u>rd. 266.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 insgesamt 266.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag sind entsprechend des Wuppertaler Grundstücksmarkts leicht steigende Grundstückspreise festzustellen; es wird daher eine stichtagsbezogene Anpassung in Höhe von 5 % vorgenommen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

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

E 3-Anpassung wegen der Grundstücksgröße

Gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe erzielen üblicherweise unterschiedliche Kaufpreise. Nach den in den örtlichen Fachinformationen zum Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ergibt sich eine Anpassung des Bodenwertes mit dem Faktor 0,99.

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell für die Sachwertermittlung ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Wert der Gebäude

ist auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Außenanlagen ergibt den Sachwert des Grundstücks (§ 35 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	933,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	344,00 m ²	42,50 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	328.952,00 €	10.412,50 €
Baupreisindex (BPI) 17.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.574,34 €	19.231,89 €
Regionalfaktor	x	1,00	1,00
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.574,34 €	19.231,89 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre	25 Jahre
• prozentual		37,50 %	58,33 %
• Faktor	x	0,625	0,416
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	379.733,96 €	8.013,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)			387.747,89 €
Außenanlagen	+		19.387,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		407.135,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		266.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=		673.135,28 €
Sachwertfaktor	x		0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=		639.478,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	-		19.387,39 €
Sachwert	=		620.091,12 €
	rd.		620.000,00 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus:
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,3	0,5	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	27,3 %	71,5 %	1,2 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus:

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	27,3	227,96
4	1.005,00	71,5	718,58
5	1.260,00	1,2	15,12
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 961,66
gewogener Standard = 3,7			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 961,66 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,97

NHK 2010 für das Wohnhaus = 932,81 €/m² BGF
 rd. 933,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garagen:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garagen:

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF

Außenanlagen

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dies ist beim Bewertungsobjekt der Fall. Das ursprünglich ca. 1930 errichtete Gebäude wurde wegen vorhandener Kriegsschäden ca. 1946 wiederaufgebaut und ca. 2020 generalsaniert. In Anlehnung an die „Punktrastermethode nach „ImmoWertV 2021“ zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer modernisierter Wohngebäude wird dem Bewertungsobjekt daher eine RND von ca. 50 Jahren und ein fiktives Baujahr 2020¹ beigemessen. Die RND der Garagen wird mit ca. 25 Jahren geschätzt.

Zuschlag für nicht erfasste einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen

¹ siehe Ansatz in der Vergleichswertermittlung

Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
• Balkon über Erker	2.500,00 €
• Dachgaube	5.500,00 €
Summe	8.000,00 €

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der „vorläufige Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Sachwertfaktors. Dieser Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen abzuleiten. Er wird gegliedert nach der Objektart, der Region und der Objektgröße.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach liegen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 700.000,00 € zwischen 0,69 und 1,06, im Mittel bei 0,96.

Der Immobilienmarkt des Jahres 2024 war durch gestiegene Verkaufszahlen bei stabilen Preisen gekennzeichnet. Das Objekt macht nach äußerem Anschein einen baulich guten Eindruck, liegt jedoch an der lebhaft befahrenen Straße Mollenkotten. Aufgrund der Wohnlage des Objektes und des Gebäudezustands wird ein mittlerer Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 als angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es kann daher über den tatsächlichen Zustand zum Wertermittlungstichtag keine gesicherte Aussage getroffen werden. Auf Grund dieses Risikos für einen potentiellen Erwerber wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % des vorläufigen Gebäudesachwertes vorgenommen.

5 Vergleichswertermittlung/Plausibilisierung

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

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

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und wurden in den Jahren 2018 bis 2023 aus einer Gesamtstichprobe von n = 508 Kauffällen mittels einer multiplen Regressionsanalyse ermittelt.

Es wurden nur Objekte mit folgenden Merkmalen berücksichtigt:

Kaufzeitpunkt:	2018 bis 2023
Lage/Bodenrichtwerte:	160,00 €/m ² bis 470,00 €/m ²
Grundstücksfläche:	200 m ² bis 1.800 m ²
Gebäudealter:	5 bis 150 Jahre
Ausstattung:	mittlere Ausstattung mit Heizung, Bad, WC, Gebäude, die umfangreich modernisiert werden müssen, wurden nicht berücksichtigt
Keller:	voll unterkellert
Wohnfläche:	70 m ² bis 300 m ²
Garagen:	nicht im Preis enthalten

Der Immobilienrichtwert liegt bei 3.060,00 €/m², vgl. Berechnung in Anlage 9. Der Vergleichswert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit wie folgt:

3.060,00 €/m ² x 207 m ² Wohnfläche	=	633.420,00 €
Garagen, pauschal	+	<u>20.000,00 €</u>
Vergleichswert	=	653.460,00 €

Der Vergleichswert ergibt sich zum 17.02.2025 mit insgesamt rd. 653.000,00 €

Hinweis:

Aufgrund von Rundungsdifferenzen wird in Anlage 9 ein Wert in Höhe von 650.000,00 € ausgewiesen.

6 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. im Jahr 2020 umfassend saniertes, freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Garagen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden, befindet sich nach äußerem Anschein jedoch in einem guten baulichen Zustand. Es kann allerdings über den tatsächlichen Zustand im Gebäude keine gesicherte Aussage getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Auf Grund dieses Risikos für einen potentiellen Erwerber wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % des Gebäudesachwertes vorgenommen. Das gepflegte Grundstück liegt auf den Nordhöhen Wuppertals in der Nähe der Stadtgrenze zu Sprockhövel.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 620.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 653.000,00 €.

Vergleichswerte werden aus den statistischen Erhebungen des Gutachterausschusses abgeleitet und haben wegen ihrer geringeren Differenzierung nur eine geringere Aussagekraft. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 42279 Wuppertal, Mollenkotten 18, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Nächstebreck	1061	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Nächstebreck	542	7

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 aus dem Sachwert abgeleitet und mit

620.000,00 €

in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Wuppertal, 20.03.2025

gez. Gereon Leuz

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

BGB:

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

GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

-in der jeweils gültigen Fassung-

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2015
- [2] Ross, Brachmann, Holzner, Renner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswertermittlungen unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage, 2017
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2014/2015, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 22. Auflage, 2014/2015

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Wuppertal mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Grundrisspläne
- Anlage 6: Auskunft zu Erschließungs-, Straßenbau- und Kanalanschlussbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Auskunft zu öffentlicher Förderung
- Anlage 9: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



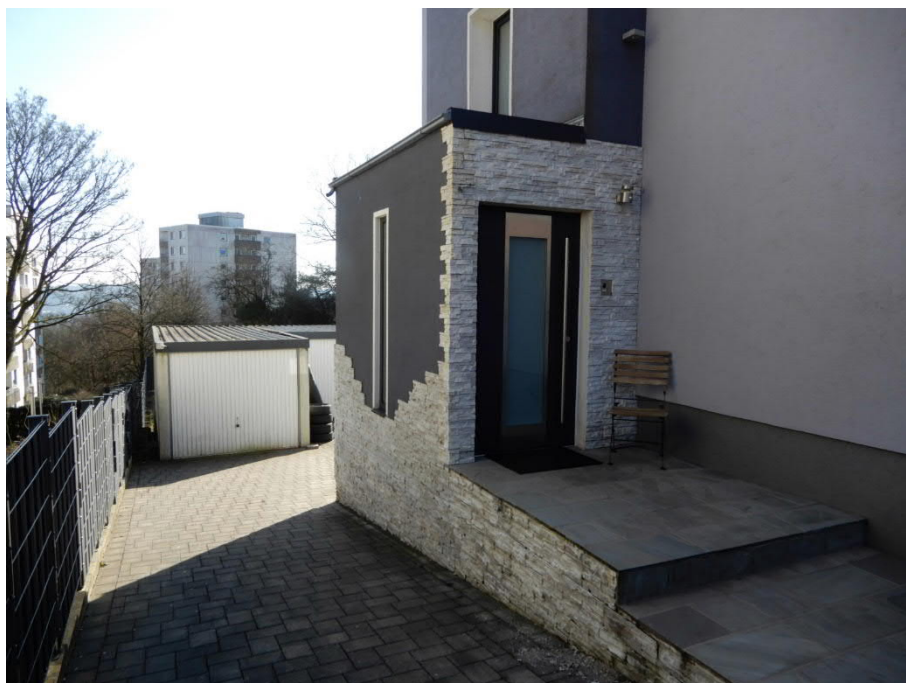
Straße Mollenkotten
Blick in östliche Richtung



Eckansicht



Vorderansicht



Haustüre und Garagen



Seitensicht



Stahlschiebetor an Grundstückseinfahrt