

Gereon Leuz

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

Datum: 27.09.2024

Az.: 2024-1646-ZV

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

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

über das mit einem

Wohnhaus, einer Garage und einem Hinterhaus
bebauten Grundstücks in

42283 Wuppertal, Schönebecker Str. 10



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
30.04.2024 ermittelt mit

195.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Gebäudebeschreibung und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gebäudebeschreibung	9
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Allgemeinbeurteilung	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.5	Vergleichswertverfahren	21
5	Verkehrswert	23
6	Rechtsgrundlagen/Literatur	24
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
7	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, einer Garage und einem/r Hinterhaus/Werkstatt
Objektadresse:	42283 Wuppertal, Schönebecker Str. 10
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Barmen, Blatt 323, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wuppertal-Barmen, Flur 348, Flurstück 5, 755 m ²

1.2 Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Abt. 400 Eiland 2 42103 Wuppertal
	Auftrag vom 09.09.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 94/23
Wertermittlungsstichtag:	30.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	30.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Wohnung im 1. OG konnte nicht in Augenschein genommen werden. Das Hinterhaus konnte wegen starker Vermüllung nicht betreten und vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">-Name hier nicht abgedruckt- (Betreuerin)-Name hier nicht abgedruckt- (Mitarbeiterin im Büro Leuz)

- -Name hier nicht abgedruckt-
- -Name hier nicht abgedruckt- (Mieter der DG-Wohnung)
- Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Für diese Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2023
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Auskunft zu Baulasten
- Erschließungsbeitragsbescheinigung (Stand 12.03.2024)
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeitrag (Stand 12.03.2024)
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zum Denkmalschutz

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:

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

Ort und Einwohnerzahl:

Wuppertal ist die größte Stadt des Bergischen Landes im Regierungsbezirk Düsseldorf. Es liegt etwa in der geografischen Mitte des Raumes Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südwestlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Wuppertal gehört mit seinen ca. 362.000 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-Barmen

A 1-Autobahnkreuz Wuppertal-Nord

Bahnhof:

Hauptbahnhof Wuppertal-Elberfeld

Bahnhof Wuppertal-Oberbarmen

Flughafen:

Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- einfache, innerstädtische Wohnlage
- die Entfernung zum Ortszentrum von Wuppertal-Barmen beträgt ca. 2 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) direkt vor dem Haus

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

überwiegend geschlossene, 3- bis 4-geschossige
Blockrandbebauung mit gemischter Nutzung

Beeinträchtigungen:

- überdurchschnittliche Geräuschimmission durch Straßenverkehr
- die Schönebecker Straße ist in besagtem Bereich eine sehr stark befahrene Ein-/Ausfallstraße und Zubringer zur Autobahnauffahrt Wuppertal-Barmen

Topografie:

Hanglage, nach Osten stark ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 16 m
- mittlere Tiefe: ca. 47 m
- annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsausfallstraße, Zufahrtsstraße zur Autobahn A 46
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">• voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert• Gehwege beiderseitig vorhanden• Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• elektrischer Strom• Wasser• Gas aus öffentlicher Versorgung• Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none">• beidseitige Grenzbebauung durch Wohnhaus, bzw. Garage und Hinterhaus• eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser:	Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.
Altlasten: (vgl. Anlage 8)	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 07.10.2024 sind für das Grundstück derzeit keine Hinweise bzw. Erkenntnisse auf mögliche Bodenbelastungen vorhanden. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt.
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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Barmen, Blatt 323, folgende Eintragung: Ifd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 094/23). Eingetragen am 31.08.2023.
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.

Herrschvermerke: keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Wohnungsbindung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:
(vgl. Anlage 5)

Es besteht Denkmalschutz. Das Gebäude wurde unter der Denkmalnummer 4124 am 01.12.1999 als Denkmal eingetragen. Die Unterschutzstellung erstreckt sich auf das gesamte Gebäude samt Einfriedung.

Wohnungsbindung:
(vgl. Anlage 9)

Wohnungsbindung besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) 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 beitrags- und abgabefrei. Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 12.03.2024). Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, einer Garage und einem Hinterhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es sind zwei von vier Wohnungen vermietet.

3 Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie ohne zerstörerische Untersuchungen, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den

Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten des Haupthauses

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1850
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 324 m ² .
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerräume <u>Erdgeschoss:</u> eine Wohnung <u>1. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>2. Obergeschoss:</u> zwei Wohnungen <u>Dachgeschoss:</u> eine Wohnung <u>Spitzboden:</u> nicht ausgebaut, nicht gedämmt
Hinweis:	Die Wohnungen wurden tlw. zusammengelegt bzw. werden je Etage als eine Wohneinheit genutzt. Es handelt sich dementsprechend tlw. um nicht gänzlich in sich abgeschlossene Einheiten.

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Fachwerkbauweise
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• tlw. verschiefert• tlw. verbrettert
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Lehmausfachung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Lehmausfachung
Kellerdecke:	Holzbalkendecke, tlw. massive Trägerkappende- cke
Kellerboden:	Natursteinboden
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen/Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none">• Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf, lackiert• historische Fliesen im Eingangsbereich, an- sonsten Holzdielenböden
Dach/Wärmedämmung:	<p><u>Dachform:</u> Satteldach mit umlaufender Traufe</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> mit Tondachziegeln</p> <p><u>Wärmedämmung:</u> Dachflächen nicht gedämmt, oberste Geschossde- cke nicht gedämmt</p> <p><u>Dachaufbauten:</u> straßenseitig drei Dachgauben, mit Bitumenschin- deln verkleidet</p>

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• veraltet• Leitungen überwiegend Aufputz
Heizung:	Gasetagenheizungen der Fa. Vaillant aus unterschiedlichen Baujahren, z.B.: 1. OG 1: Vaillant BJ 1993 1. OG 2: Vaillant atmotec BJ 2016
Warmwasserversorgung:	tlw. über die Gas-Etagenheizungen, im Dachgeschoss über Elektro-Durchlauferhitzer
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Breitbandkabelanschluss• Telefon• Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Dieser ist bei denkmalgeschützten Objekten nicht erforderlich.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	drei Dachgauben an der Gebäudevorderseite
Besondere Einrichtungen / Ausstattung:	keine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche:	Die Wohneinheiten auf den jeweiligen Etagen sind mit Ausnahme der DG-Wohnung nicht gänzlich in sich abgeschlossen. Die Wohnflächen wurden vom Unterzeichner durch eigenes Aufmaß überschlägig ermittelt. EG: ca. 86 m ² - Einheit getrennt durch Treppenhaus 1. OG: ca. 87 m ² - Einheit getrennt durch Treppenhaus 2. OG: ca. 87 m ² - Einheit getrennt durch Treppenhaus
--------------------------------------	---

	DG: ca. 63 m ²
	Im Rahmen einer Sanierung/Renovierung wären auch Änderungen an der Raumaufteilung erforderlich.
Bodenbeläge:	Holzdielenböden, tlw. PVC, tlw. Laminat, im 2. OG Holz-Pressspanplatten
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Putz, gestrichen• im Dachgeschoss Sichtgebälk
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• einfach verglaste Holzfenster, im Erdgeschoss mit Schlagläden• ein Dachflächenfenster neueren Baujahrs
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Holztüren in Holzzargen• Haustüre als historische doppelflügelige Holztüre mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none">• einfache Toiletten im Treppenhaus• Badezimmer nur tlw. vorhanden, jeweils mit Wanne, WC und Waschbecken, Böden tlw. gefliest, Wände tlw. gefliest, Ausstattung ca. aus dem Jahr 2009 (DG) oder älter
Küchenausstattung:	tlw. keine Küchen vorhanden, lediglich ein Waschbecken
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.2.6 Baulicher Zustand

Bauschäden und Baumängel / Zustand und Sonstiges:	Das Gebäude wurde seit längerer Zeit nicht mehr renoviert/modernisiert. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. <ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden im Keller• Kellergeländer defekt• veraltete elektrische Anlage• Kamin versottet• tlw. keine Boden- und Wandbeläge bzw. erneuerungsbedürftig• veraltete sanitäre Anlagen
---	--

- einfach verglaste Holzrahmenfenster
- Dachgauben/Dacheindeckung sanierungsbedürftig (Wassereintritt)
- Putzschäden
- Holzwerk bedarf eines Schutzanstrichs
- Dachdämmung/Dämmung der obersten Geschossdecke fehlt
- Stahlträger der Kappendecke im Keller verrostet

- wirtschaftliche Wertminderungen:
- tlw. gefangene Räume
 - es sind keine Küchen und tlw. keine Bäder vorhanden
 - keine in sich abgeschlossenen Wohneinheiten

3.2.7 Garage

- Art: massive Einzelgarage
- Baujahr: unbekannt
- Fassade/Außenansicht: verputzt und gestrichen
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Boden: Betonestrich
- Geschossdecken: massive Stahlbetondecke
- Türen/Garagentor: handbetriebenes Stahlschwingtor
- Dach/Wärmedämmung: Dachform:
Flachdach
- Dacheindeckung:
Betonplatten, Bitumenreste erkennbar
- Wärmedämmung:
keine
- Zustand/Modernisierung: renovierungsbedürftig

3.2.8 Hinterhaus „Werkstatt und eingeschossiger Lagerraum“

- Art: zweigeschossiges Haus in Holzfachwerkbauweise mit eingeschossigem Anbau
- Baujahr: vermutlich ca. 1850

Fassade/Außenansicht:	Holz-Fachwerk mit Lehmausfachung
Umfassungswände:	Holz-Fachwerk
Boden:	Holzböden
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Türen/Garagentor:	<ul style="list-style-type: none">• Holzflügeltor im eingeschossigen Bereich• Holztüre im zweigeschossigen Teil
Dach/Wärmedämmung:	<p><u>Dachform:</u> Satteldach, eingeschossiger Teil mit Pultdach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Tondachziegel bzw. Bitumenschweißbahn</p> <p><u>Wärmedämmung:</u> keine</p>
Zustand/Modernisierung/Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">• durch starke Vermüllung nicht betretbar• Holzschädlingsbefall insbesondere an der Treppe zum OG feststellbar• weitere Schäden vermutlich vorhanden, wegen der nicht vorhandenen Betretungsmöglichkeit jedoch nicht ersichtlich• insgesamt schlechter baulicher Zustand

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofeinfahrt mit schmiedeeisernem Gittertor eingefriedet
- Hoffläche hinter dem Haus mit Natursteinpflaster befestigt
- große, steile Gartenfläche mit Wasseranschluss, stark verwildert
- Gewächshaus, defekt
- Gartenpavillon im hinteren oberen Grundstücksbereich

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungsmaßnahmen wurden seit langer Zeit nicht mehr durchgeführt. Die Wohnungen entsprechen weder in Ausstattung noch bezüglich ihrer Raumaufteilung heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen. Es ist eine Vollmodernisierung erforderlich. Das Hinterhaus (eingeschossiges Lager und zweigeschossige Werkstatt) ist vollständig vermüllt und wird offenbar seit Jahren nicht mehr genutzt. Dem Hinterhaus wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Hinterhaus bebaute Grundstück in 42283 Wuppertal, Schönebecker Str. 10, zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal-Barmen	323	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wuppertal-Barmen	348	5	755 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) werden vorrangig Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Dies trifft auf das hier vorliegende Objekt zu. Das Ertragswertverfahren kommt daher in dieser Wertermittlung zur Anwendung. Zusätzlich wird auch eine Vergleichswertermittlung auf Grundlage der vom Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal ausgewerteten Kaufverträge durchgeführt.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert beträgt 205,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5
Zahl der Vollgeschosse	=	2-4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Topographie	=	gebietstypisch

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	30.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,75
Zahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstücksfläche	=	755 m ²
Topographie	=	gebietstypische Hanglage

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 205,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2024	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	einfache Lage	×	0,85	E 2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	174,25 €/m ²	
GFZ	1,5	ca. 0,75	×	0,77	E 3
Fläche (m ²)	keine Angabe	755	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	2-4	3	×	1,00	
Topographie	gebietstypisch	gebietstypische Hanglage	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	134,17 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	134,17 €/m ²
Fläche	×	755 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	101.298,35 €
		<u>rd. 100.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.04.2024 insgesamt 100.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

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

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal aus der Bodenrichtwertzone entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung wird deshalb vorgenommen, da das Bewertungsgrundstück direkt an der stark befahrenen Schönebecker Straße liegt. Das Bodenrichtwertgrundstück befindet sich hingegen in einer mittleren Wohnlage im Bereich der Pappelstraße/Buchenstraße.

E 3-Erläuterung zur baulichen Ausnutzung:

Die Geschossflächenzahl des definierten Richtwertgrundstücks liegt bei 1,5. Die Geschossflächenzahl des hier vorliegenden Bewertungsgrundstücks liegt bei ca. 0,75. Es ergibt sich nach den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal zur Verwendung der Bodenrichtwerte eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung mit dem Faktor 0,77.

4.4 Ertragswertermittlung

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

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt sowohl die Verzinsung für Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude dar. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich; dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	87,00		-	0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG	87,00		1,98	172,26	2.067,12
	3	Wohnung 2. OG	87,00		-	0,00	0,00
	4	Wohnung DG	63,00		2,74	172,50	2.070,00
Garage	5	Garage Hof		1,0	-	0,00	0,00
Werkstattgebäude/Lager	6	Werkstatt und Lager	-	1,0	-	0,00	0,00
Summe			324,00	1,0		344,76	4.137,12

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	87,00		7,00	609,00	7.308,00
	2	Wohnung 1. OG	87,00		7,00	609,00	7.308,00
	3	Wohnung 2. OG	87,00		7,00	609,00	7.308,00

	4	Wohnung DG	63,00		7,00	441,00	5.292,00
Garage	1	Garage Hof		1,0	50,00	50,00	600,00
Werkstattgebäude/Lager	1	Werkstatt und Lager	-	1,0	-	0,00	0,00
Summe			324,00	1,0		2.318,00	27.816,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	27.816,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 6.915,32 €
jährlicher Reinertrag	= 20.900,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 100.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 5.500,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.400,68 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 2021) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,932
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 260.764,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 100.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 360.764,31 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 360.764,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.224.280,00 €
Ertragswert	= -863.515,70 €
	rd. -864.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom Auftraggeber überschlägig durch eigenes Aufmaß ermittelt. Die Gesamtfläche des Vorderhauses beträgt insgesamt ca. 324 m² und ist für diese Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit bestimmt. Das Hinterhaus wird in der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, ihm wird kein Mietertrag und keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Es wird unterstellt, dass in der einfachen Wohnlage des Objektes nach erfolgter Sanierung eine Miete in Höhe von 7,00 €/m² erzielt werden kann.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz

gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.796,00
Instandhaltungskosten	----	----	4.563,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	556,32
Summe			6.915,32 (ca. 25 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Das nach Angaben der Unteren Denkmalbehörde Wuppertal ca. 1850 errichtete Gebäude wurde kaum modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		unterstellte Maßnahmen	durchgeführte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlagen	2	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		14,0	1,0

Ausgehend von 15 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1850 = 174 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 174 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude nach erfolgter Sanierung eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1948 mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 20 % in einer Spanne von 1,3 % bis 5,6 %, im Mittel bei 4,5 %.

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren, des Zustands, der einfachen Wohnlage, des Vermietungsrisikos und des Baukostenrisikos ist ein am oberen Ende der Spanne liegender Liegenschaftszinssatz von 5,5 % als angemessen zu erachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Der Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Beim Bewertungsobjekt ist eine Vollmodernisierung erforderlich, der Abriss des Hinterhauses und eine Generalüberholung der Außenanlagen/Gartenanlagen. Die Investitionskosten werden für das Gebäude mit ca. 2.500,00 €/m² Wohnfläche geschätzt¹, Preisstand 2015. Durch enorme Baupreissteigerungen seit 2020 ergeben sich aktuell zu erwartende Sanierungskosten in Höhe von ca. 3.470,00 €/m² Wohnfläche.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> • Vollsanierung (324 m² Wfl. á 3.470,00 €/m²) -1.124.280,00 € • Außenanlagen, Abriss Hinterhaus, pauschal -100.000,00 € 	
Summe	-1.224.280,00 €

Eine Investition in das Gebäude ist in dieser Höhe nicht wirtschaftlich darstellbar, da hierzu ein Mietertrag von wenigstens 20,00 €/m² Wohnfläche generiert werden müsste. Dies ist nicht erzielbar.

4.5 Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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

¹ vgl. [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung-Sanierung-Modernisierung-Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen-Essen, 24. Auflage, 2020/2021

Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objektes anzupassen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal hat dem Sachverständigen insgesamt 14 Vergleichskaufpreise vergleichbarer Mehrfamilienhäuser zur Verfügung gestellt. Diese Verkäufe stammen aus den Jahren 2021 bis 2023. Die Vergleichskaufpreise wurden bezüglich des Kaufvertragsdatums hilfsweise mit dem Preisindex für Ein- bis Zweifamilienhäuser auf den Wertermittlungsstichtag angepasst. Zur Ermittlung der in den Kaufverträgen tlw. nicht angegebenen Wohnflächen wurde das Internetportal „WuNDA-Wuppertaler Daten- und Navigationsmanagementsystem“ herangezogen und die damit ermittelte Bruttogrundfläche mit dem Nutzflächenfaktor des Bewertungsobjektes (0,68) auf die Wohnfläche umgerechnet.

Im Mittel aller ausgewerteten Verkäufe betrug der Kaufpreis 739,06 €/m² Wohnfläche. Fünf der insgesamt 14 zur Verfügung stehenden Objekte wurden im Kaufvertrag als unsaniert bezeichnet. Der Mittelwert dieser Objekte betrug 502,57 €/m² Wohnfläche. In der abschließenden Mittelbildung wurden die Werte der Sanierungsobjekte aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands des Bewertungsobjektes mit der doppelten Gewichtung berücksichtigt. Es ergibt sich somit ein gewichteter Mittelwert in Höhe von 581,40 €/m².

Vertragsdatum	Kaufpreis (gem. Vertrag) [€]	Strasse	Indexanpassung wegen Kaufzeitpunkt	angepasster Kaufpreis [€]	Wohnfläche	Baujahr	Zustand	Preis €/m ²	Mittelwert aller 14 Objekte in €/m ²	Mittelwert der fünf Sanierungsobjekte in €/m ²
26.04.2021	205.000,00	Görlitzer Str.	1,08	221.009,52	217,0	1900		1.018,48 €		
27.04.2021	220.000,00	Wichlinghauser Str.	1,08	237.180,95	372,0	1900		637,58 €		
28.04.2021	200.000,00	Oberwall	1,08	216.000,00	271,0	1900		797,05 €		
14.07.2021	194.673,75	Freiheitstr.	1,08	210.247,65	194,0	1900		1.083,75 €		
27.07.2021	236.000,00	Handelstr.	1,08	254.880,00	232,0	1900		1.098,62 €		
17.09.2021	40.000,00	Langobardenstr.	1,08	43.200,00	300,0	1900	unsaniert	144,00 €		144,00 €
14.10.2021	185.000,00	Liegnitzer Str.	1,08	199.800,00	386,0	1918	unsaniert	517,62 €		517,62 €
14.01.2022	259.000,00	Alte Str.	0,92	238.752,44	336,0	1900	unsaniert	710,57 €		710,57 €
29.09.2022	70.000,00	Nornenstr.	0,92	64.400,00	230,0	1918		280,00 €		
20.01.2023	160.000,00	Görlitzer Str.	0,97	155.245,71	210,0	1900	unsaniert	739,27 €		739,27 €
14.02.2023	210.000,00	Görlitzer Str.	0,97	203.700,00	210,0	1900		970,00 €		
26.06.2023	249.000,00	Wichlinghauser Str.	0,97	241.530,00	228,0	1918		1.059,34 €		
16.06.2023	180.000,00	Schwarzbach	0,97	174.600,00	435,0	1918	unsaniert	401,38 €		401,38 €
06.11.2023	220.000,00	Wichlinghauser Schulstr.	0,97	213.400,00	240,0	1880		889,17 €		

Summen				10.346,82 €					2.512,83 €
Mittelwerte								739,06 €	502,57 €
Gewichtung								1	2
gewichteter Mittelwert								581,40 €	

Auf Grundlage der vorliegenden Vergleichskaufpreise ergibt sich folgender Vergleichswert:

$$\begin{aligned}
 324 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 581,40 \text{ €/m}^2 &= 188.373,60 \text{ €} \\
 \text{Garage, pauschal} &+ \underline{6.000,00 \text{ €}} \\
 \text{Vergleichswert} &= 194.373,60 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Dem Werkstattgebäude/Lager wird kein Wert mehr beigemessen.

5 Verkehrswert

Bei vorliegendem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes, sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in einfacher Wohnlage von Wuppertal-Barmen. Eine Vollmodernisierung – wie in der Ertragswertermittlung unterstellt – ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Baukosten für eine Sanierung des denkmalgeschützten Fachwerkhauses sind dafür zu hoch, der erwartbare Mietertrag zu niedrig. Ein Abriss des Gebäudes und eine Neubebauung ist wegen der Erhaltungsverpflichtung des Denkmalschutzes ebenfalls nicht realisierbar. Das Ertragswertverfahren ist daher in vorliegendem Fall nicht zur Verkehrswertermittlung geeignet. Es ist aber durchaus davon auszugehen, dass das Grundstück einen Käufer findet, der z.B. Sanierungsmaßnahmen/Renovierungsmaßnahmen teilweise in Eigenleistung erbringen kann, ggf. selbst in das Objekt einziehen möchte und einen marktüblichen, angemessenen Kaufpreis zu zahlen bereit ist.

Der Verkehrswert wird daher aus den vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten tatsächlichen Vergleichskaufpreisen älterer, tlw. sanierungsbedürftiger Mehrfamilienhäuser abgeleitet.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus, einer Garage und einem Hinterhaus bebaute Grundstück in 42283 Wuppertal, Schönebecker Str. 10, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Barmen	323	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wuppertal-Barmen	348	5

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit

195.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend 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, 27.09.2024

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen/Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

BGB:

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

GEG:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

-in der jeweils gültigen Fassung-

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Bergisches Land
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalanchlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Lärmkarte der Stadt Wuppertal
- Anlage 8: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 9: Auskunft zur Wohnungsbindung



Straßenansicht



Rückansicht



Giebelansicht



Haustüre



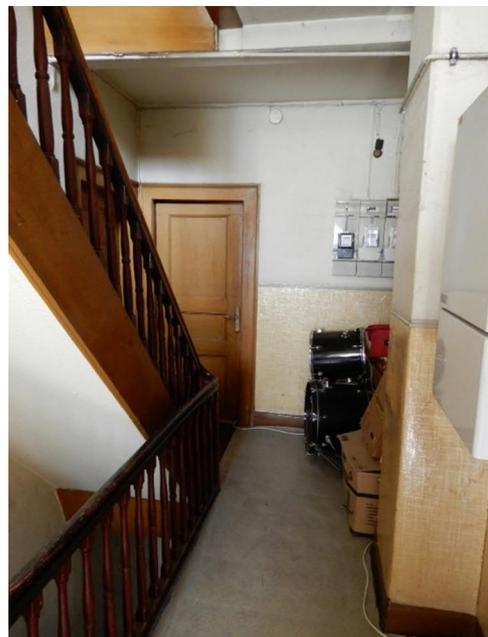
Wohnraum EG, beispielhaft



Wohnraum EG, beispielhaft



Küche EG



Treppenhaus



Wohnraum 2. OG, beispielhaft



Wohnraum 2. OG, beispielhaft



Toilette im Treppenhaus



Badezimmer 2. OG, beispielhaft



Spitzboden



versotteter Kamin



vermüllter Kellerraum



durchfeuchteter Kellerraum



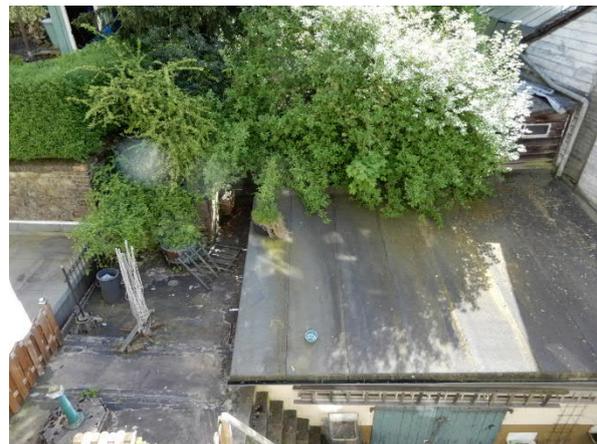
Hinterhaus



Hinterhaus mit eingeschossigem
Lageranbau



Hinterhaus



Garagendach/Lagerraumdach/Zugang
zum Garten



vermüllter Lagerraum/nicht begehbar



Treppe zum OG des Hinterhauses



durch Holzschädling zerstörte
Treppenstufen im Hinterhaus



vermüllter Garten