

Gereon Leuz

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

Datum: 04.05.2021

Az.: 2021-1342

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

42111 Wuppertal, Horather Str. 139



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 18.03.2021 ermittelt mit

665.000,00 €.

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
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. Beitrags- und Abgabensituation.....	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	9
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Allgemeinbeurteilung.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Sachwertermittlung.....	17
4.3	Vergleichswertermittlung	22
5	Verkehrswert.....	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	42111 Wuppertal, Horather Str. 139
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wuppertal-Dönberg, Blatt 4018, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Dönberg, Flur 2, Flurstück 2196 (1.101 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 175/20 Auftrag vom 07.01.2021 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	-Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	18.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	18.03.2021
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• -Name hier nicht abgedruckt-• Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und

Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.01.2021

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000
- Bodenrichtwertauskunft
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft
- Gutachten des Herrn Dipl.-Ing W. Glunz vom 03.09.2018
- Baugenehmigung vom 14.06.2006
- Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung vom 30.05.2007
- Grundrisspläne

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

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

Ort und Einwohnerzahl:

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

überörtliche Anbindung:
(vgl. Anlage 1)

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

Landeshauptstadt:
Düsseldorf

Autobahnzufahrt:
A 46-Autobahnzufahrt Wuppertal-Barmen

Bahnhof:
Hbf. Wuppertal-Elberfeld
Bahnhof Wuppertal-Barmen

Bundesstraßen:
B 7
B 51

Flughafen:
Düsseldorf

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

- gute Wohnlage, im beliebten Stadtteil Wuppertal-Dönberg gelegen, vgl. Wohnlagenkarte Wuppertal
- die Entfernung zum Stadtzentrum Wuppertal-Elberfeld beträgt ca. 4,5 km
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Entfernung

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

- überwiegend wohnbauliche Nutzungen, nur teilweise mit Gewerbe/Läden
- offene 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

- überdurchschnittliche Geräuschemission durch Straßenverkehr (L-433- Horather Straße)

Topografie:

- leichte Hanglage
- von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- Straßenfront: ca. 16 m

- mittlere Tiefe: ca. 41 m
- dreiecksähnliche Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

- klassifizierte Straße (Landesstraße L 433)
- Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden
- Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- keine Grenzbebauung
- eingefriedet durch Zaun, Hecken und Natursteinmauer

Baugrund, Grundwasser:

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 01.02.2021 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.01.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dönberg, Blatt 4018 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis – soweit aus Flurstück 2135 entstanden -: Grunddienstbarkeit (Mischkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dönberg Flur 2 Flurstück 2134 (Blatt 1841). Bezug: Bewilli-

gung vom 20.11.2003 (UR-Nr. 1365/03 W, Notar Dr. Bodo Wolter, Wuppertal). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 10.02.2004.

lfd. Nr. 3: Über das Vermögen des -Name hier nicht abgedruckt-, geboren am 15.05.1939 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Wuppertal, 145 IN 516/14). Eingetragen am 27.08.2014.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 175/20). Eingetragen am 04.12.2020.

Anmerkung /Beurteilung:

Die vorgenannte Eintragung unter lfd. Nr. 1 begünstigt das westlich angrenzende Grundstück. Leitungsrechte sind regelmäßig nur dann wertmindernd, wenn die Bebaubarkeit durch das Recht eingeschränkt wird. Dies ist in vorliegendem Fall nicht zu erkennen, das Bewertungsgrundstück kann als vollständig und abschließend bebaut angesehen werden. Die Wertminderung durch das Recht wird mit 0,00 € bemessen. Die Eintragungen in Abt. II lfd. Nrn. 3 und 4 sind ebenfalls als nicht wertmindernd einzustufen.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan (Rechtskraft 17.01.2005) 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. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der vorliegenden Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Stand 01.02.2021). Ein Kanalanschlussbeitrag wird ebenfalls nicht mehr erhoben (Stand 02.02.2021). 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 Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

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 toxische Belastungen, auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Nutzungseinheiten

Gebäudeart:	Wohnhaus
Gebäudetyp:	eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	BJ 2006
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt ca. 196 m ² .
Nutzungseinheiten:	<u>Kellerebene:</u> Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Erdgeschoss:

Wohn-/Schlafräume, Diele, Küche, Gäste-WC, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum mit Heizungs- und Lüftungsanlage

Dachgeschoss:

Wohn-/Schlafräume, Badezimmer, Diele

Spitzboden:

nicht zugänglich

3.2.2 Gebäudekonstruktion/Außenansicht

Konstruktionsart/Rohbau:	Holzfertigbauweise der Fa. Streif
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente mit Bodenplatte
Fassade/Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen mit Vollwärmeschutz
Umfassungswände:	Holzständerwerk
Geschossdecken:	Decke über Erdgeschoss als Holzbalkendecke
Treppen/Treppenhaus:	offene Holzterasse vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> abgewalmtes Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mit glasierten Tondachziegeln <u>Wärmedämmung:</u> Dachflächen wärmegeklämt <u>Dachaufbauten:</u> keine

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gut, aus dem BJ 2006

Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Gas-Brennwerttherme der Fa. Vaillant• Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Fa. Pluggit, Modell Avent P300N
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage
Lüftung:	Fensterlüftung sowie Be- und Entlüftungsanlage
Telekommunikationseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Satellitenanlage• Telefon• Internet
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile:	kleine Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Eichenholz-Einbauküche (nicht Bestandteil der Wertermittlung; im Eigentum der Mutter von -Name hier nicht abgedruckt-)• Be- und Entlüftungsanlage• Satellitenanlage• Solarthermieanlage auf dem Dach zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Grundriss / Aufteilung / Wohnfläche (vgl. Anlage 5):	<p><u>Erdgeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Schlafzimmer• Arbeitszimmer• Küche• Bad• Gästetoilette• Hausanschlussraum/Heizraum/Hauswirtschaftsraum• Diele• Wohnzimmer• Flur <p><u>Dachgeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• zwei Schlafräume• Flur• Badezimmer• (ein Schlafzimmer ursprünglich als Küche geplant; Küchenanschlüsse sind nach wie vor vorhanden)
--	---

Spitzboden:

nicht zugänglich

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesenböden; im Dachgeschoss Laminatböden
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• Putz, gestrichen, Tapeten (Raufasertapeten)• im Treppenhaus farbig gestrichener Putz
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen oder Raufasertapete
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• Kunststoffrahmenfenster bzw. Terrassentüren mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr 2006• im Dachgeschoss Kunststoffrahmen-Dachflächenfenster
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Naturholztüren in Holzzargen• zum Wohnzimmer doppelflügelige Ganzglastüre• Holzhaustüre mit beidseitig feststehenden Glaselementen, mehrfach schließend
sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss:</u> Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 2,20 m hoch gefliest, Ausstattung aus dem Jahr 2006 <u>Gästetoilette:</u> mit Handwaschbecken und WC, Boden gefliest, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, Ausstattung aus dem Jahr 2006 <u>Dachgeschoss:</u> Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Boden gefliest, Wände ca. 2,20 m hoch gefliest, Ausstattung aus dem Jahr 2006
Besonnung/Belichtung:	zufriedenstellend; im Wohnbereich tlw. sehr gut durch sechs bodentiefe Fenster bzw. Terrassentüren

3.2.6 Zustand/Modernisierung

Modernisierung:	Das Gebäude wurde seit seiner Errichtung nicht wesentlich modernisiert. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt.
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• älterer Feuchtigkeitsschaden im Dachgeschoss am Schlafzimmerfenster durch ehemals eindringendes Regenwasser• sonst keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.7 Garage

Art:	Doppelgarage
Baujahr:	2006
Fassade/Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Fassade verputzt und gestrichen• Sockel farblich abgesetzt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Boden:	Betonestrich
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Türen/Garagentor:	<ul style="list-style-type: none">• elektrisch betriebenes Sektionaltor• seitwärtig kleines Fenster und Stahltüre
Dach/Wärmedämmung:	<u>Dachform:</u> Zeltdacht <u>Dacheindeckung:</u> mit glasierten Tondachziegeln <u>Wärmedämmung:</u> keine
Zustand/Modernisierung:	Nach Angaben der bei der Besichtigung anwesenden -Name hier nicht abgedruckt- kam es im Mauerwerk der Garage aufgrund eines statischen Planungsfehlers zu Rissbildungen. Der Behebung dieses Baufehlers wurde zwischenzeitlich durch Stahl-Spann-vorrichtungen in den vier Gebäudeecken der Garage Rechnung getragen. Die Risse in den Gebäudewänden seien seither nicht mehr aufge-

treten.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hoffläche und Zufahrtsfläche/Stellplatzfläche mit Betonsteinpflaster gepflastert
- Einfriedung mit Hecken, Zaun und Natursteinmauer
- große zentrale Rasenfläche im Anschluss an die Terrasse
- sehr gepflegter, gärtnerisch angelegter Garten mit mittelhoher Zierbepflanzung
- Wegeflächen tlw. bekiest, tlw. mit Betonpflastersteinen befestigt
- Gartenbeleuchtung
- Kunstgegenstände im Garten, z. B. kleinere Skulpturen
- ein aufgeständertes Holzgartenhaus mit Satteldach im nordöstlichen Grundstücksteilbereich

3.4 Allgemeinbeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Das Objekt macht einen sehr gepflegten, ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 42111 Wuppertal, Horather Str. 139, zum Wertermittlungstichtag 18.03.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal	4018	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dönberg	2	2196	1.101 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 2010-ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 ImmoWertV). 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 (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert wird als Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude sowie dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine Vergleichswertermittlung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerte durchgeführt.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert orientiert sich innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Er ist auf der Grundlage von geeigneten Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) 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 (GAA) der Stadt Wuppertal ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, versehen mit der entsprechenden Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (§§ 8 und 15 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt 370,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2021. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksfläche	=	500 m ²
Lärmimmission	=	normal

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungstichtag	=	18.03.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	1.101 m ²
Lärmimmission	=	überdurchschnittlich

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.03.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	370,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrund- stück	Bewertungsgrund- stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	18.03.2021	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	370,00 €/m ²	E 2
Fläche (m ²)	500	1.101	×	0,85	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
Vollgeschosse	1-2	1	×	1,00	
Lärmimmission	normal	überdurchschnittlich	×	0,90	E 4
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	283,05 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	283,05 €/m ²
Fläche	×	1.101 m ²

abgabefreier Bodenwert = 311.638,05 €
rd. 310.000,00 €

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.03.2021 insgesamt 310.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E 1-Erläuterungen zum Stichtag:

Zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungstichtag sind entsprechend des Wuppertaler Grundstücksmarkts keine nachweisbaren Veränderungen der Grundstückswerte festzustellen; eine stichtagsbezogene Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

E 2-Erläuterung zur Lageanpassung:

Der Bodenrichtwert wurde den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal aus der Bodenrichtwertzone (Nr. 1785 - gute Wohnlage) entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

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 0,85.

E 4-Erläuterung zur Lärmimmission:

Das definierte Bodenrichtwertgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone Nr. 1758 im Bereich Rotdornweg/Zedernweg. Das Bewertungsgrundstück hingegen befindet sich an der lebhaft befahrenen Horather Straße und ist daher höheren Lärmimmissionen ausgesetzt. Auf Grund dieses Nachteils im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück in der Richtwertzone wird eine Anpassung von -10% vorgenommen.

4.2 Sachwertermittlung

Das Modell für die Sachwertermittlung ist in den §§ 21-23 ImmoWertV 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 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 (§ 21 ImmoWertV). Die all-

gemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

4.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	350,00 m ²	49,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 18.03.2021 (2010 = 100)	134,1	134,1
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	979,00 €/m ² BGF	633,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.312,84 €/m ² BGF	848,85 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	459.494,00 €	41.593,65 €
• besondere Bauteile (Eingangsüberdachung)	2.500,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	461.994,00 €	41.593,65 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	65 Jahre	45 Jahre
• prozentual	18,75 %	25,00 %
• Betrag	86.623,88 €	10.398,41 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	375.370,12 €	31.195,24 €

Gebäudesachwerte insgesamt	406.565,36 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 20.328,27 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 426.893,63 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 310.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 736.893,63 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 663.204,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 663.204,27 €
	rd. 663.000,00 €

4.2.2 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 %	0,5		0,5		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	11,5 %	11,0 %	51,7 %	25,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
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
-----------------	--

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	11,0	96,25
3	1.005,00	51,7	519,59
4	1.215,00	25,8	313,47
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,1			= 1.020,16

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 1.020,16 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,96

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 979,35 €/m² BGF
 rd. 979,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00

2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,5			= 632,50

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 632,50 €/m² BGF
rd. 633,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 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.

Außenanlagen

Die wesentlichen Außenanlagen werden modellkonform mit 5 % der Herstellungskosten angesetzt. Das Holzgartenhaus ist darin wertmäßig enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Das 2006 errichtete Gebäude wurde seit seiner Errichtung nicht wesentlich modernisiert, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden jedoch laufend durchgeführt. Unter dieser Prämisse wird dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 65 Jahren und der Garage von 45 Jahren beigemessen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude nach § 23 ImmoWertV 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 zu erzielenden 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 Sachwert-

faktor 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 2021 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach liegen die Sachwertfaktoren bei freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 650.000,00 € und einer Standardstufe von > 3,0 zwischen 0,88 und 1,1 bei einem Mittelwert von 0,99. Sachwertfaktoren für Gebäude mit höheren vorläufigen Sachwerten wurden nicht abgeleitet. Aus der graphischen Darstellung der Sachwertfaktoren auf S. 35 des Grundstücksmarktberichts 2021 lässt sich für einen vorläufigen Sachwert von 735.000,00 € ein Faktor von ca. 0,98 extrapolieren. Bei vorliegendem Objekt ist aufgrund der Bauweise als Holz-Fertighaus und wegen des fehlenden Kellers jedoch ein höherer Abschlag sachgerecht. Der Sachwertfaktor wird daher mit 0,90 bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Beim Bewertungsobjekt sind keine besonderen wertbeeinflussenden Merkmale erkennbar.

4.3 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in § 15 ImmoWertV 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 (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden die vom Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal veröffentlichten Immobilienrichtwerte herangezogen. Diese beziehen sich auf den Faktor Kaufpreis : Wohnfläche und stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke i.S. des § 193 BauGB in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar.

Für die Analyse standen 334 Kaufverträge über freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit folgenden Merkmalen¹ zur Verfügung:

¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal.

Merkmal	Bereich	Erläuterung
Kaufzeitpunkt	2016-2020	
Lage (Bodenrichtwert)	175 €/m ² bis 420 €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Grundstücksfläche	230 m ² bis 1.600 m ²	bestehend aus Hausgrundstück, Garagen- und Stellplatzflächen
Gebäudealter	6 bis 130 Jahre	
Wohnfläche	70 m ² bis 300 m ²	
Unterkellerung	voll	
Ausstattung	Heizung, Bad/WC,	mittlere Ausstattung
Garage		sofern vorhanden im Preis enthalten

Der Immobilienrichtwert des Bewertungsobjektes ergibt sich mit 3.580,00 €/m² Wohnfläche, vgl. Berechnung in Anlage 7.

3.580,00 € /m² x 196 m² Wohnfläche = 701.680,00 €, rd. 700.000,00 €

5 Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage aus dem Baujahr 2006. Es handelt sich um ein Holz-Fertighaus der Firma Streif ohne Unterkellerung. Das Objekt präsentiert sich in einem guten, sehr gepflegten baulichen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. In den 1960er und 1970er Jahren waren die Baumaterialien für Fertighäuser oftmals mit Schadstoffen (Asbest, Formaldehyd) belastet. Bei dem hier vorliegenden neuwertigen Fertighaus aus dem Jahr 2006 wird unterstellt, dass keine den Wert mindernden schadstoffhaltigen Baustoffe verwendet wurden.

Positiv auf die Verkäuflichkeit wirkt sich die Wohnlage im beliebten Stadtteil Wuppertal-Dönberg und die gestiegene Nachfrage nach Immobilien aus, die bei freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern - insbesondere jüngerer Baujahre - im Jahr 2020 zu Preissteigerungen zwischen 7 % bis 10 % geführt hat.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit 663.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 700.000,00 €. Dieser wurde jedoch mittels statistischer Erhebungen aus Verkäufen der Jahre 2016-2020 ermittelt. Er hat wegen seiner geringeren Differenzierung, der fehlenden Unterkellerung des Gebäudes und der Fertighausbauweise nur eine geringere Aussagekraft bezüglich des Bewertungsgegenstands.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 42111 Wuppertal, Horather Str. 139, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal-Dönberg	4018	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dönberg	2	2196

wird zum Wertermittlungstichtag 18.03.2021 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Sachwertes mit

665.000,00 €

in Worten: sechshundertfünfundsechzigtausend 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, 04.05.2021

gez. Gereon Leuz

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

GEG:

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

WoFIV:

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

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, 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
- [5] Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts; Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag, 1. Auflage, 2008

7 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 Erschließungsbeiträgen
- Anlage 7: Auskunft zu Altlasten
- Anlage 8: Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Straßenansicht



Seitenansicht



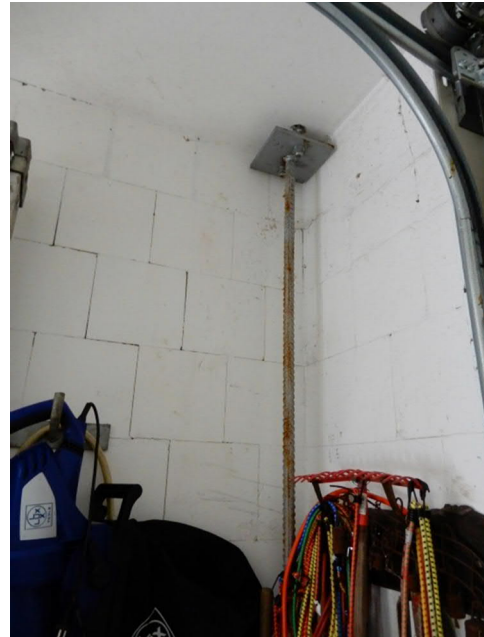
Haustüre



Rückansicht mit Terrasse



Garage



Stahlanker in Garage



Blick in den Garten



Blick in den Garten