



Amtsgericht Wuppertal
Justizzentrum Eiland 2
42103 Wuppertal

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

Dipl.-Ing.
Roswitha Harnach

Chemnitzer Straße 38-40
44139 Dortmund

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

09.10.2025

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch



Geschäftsnummer:	400 K 63/24
Für die Liegenschaft:	Kaiserstraße, 42329 Wuppertal Gemarkung Vohwinkel, Flur 54, Flurstücke 202 (5/14 Miteigentumsanteil), 307, 308, 309, 310 (4/7 Miteigentumsanteil)
Art der Liegenschaft:	3 Flurstücke mit Rohbauten, abbruchreif 2 Flurstücke als Miteigentumsanteil an Zuwegungen
Verkehrswert:	125.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3. Grundlagen des Gutachtens	5
4. Grundstücksbeschreibung	6
4.1. Lage und Einbindung	6
4.2. Eigenschaften	8
4.3. Erschließungszustand	10
4.4. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	13
5.1. Ausführung und Ausstattung, baulicher Erhaltungszustand	13
5.2. Baulicher Erhaltungszustand	14
6. Verkehrswertermittlung	15
6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.2. Bodenwertermittlung	16
6.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
7. Verkehrswert	21
8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	23
9. Einzelverkehrswerte	24
10. Anlagen	26
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	26
Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	27
Anlage 3 – Fotodokumentation	28

1. Aufgabenstellung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Wuppertal vom 17.03.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des in Wuppertal gelegenen Grundstücks

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6130
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 11:

Gemarkung Vohwinkel, Flur 54, Flurstück 308, Gebäude- und Freifläche,
Kaiserstraße;

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 12:

Gemarkung Vohwinkel, Flur 54, Flurstück 309, Gebäude- und Freifläche,
Kaiserstraße;

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 91
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1:

5/14 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Vohwinkel, Flur 54, Flurstück 202,
Verkehrsfläche, Kaiserstraße;

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 9517
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5:

Gemarkung Vohwinkel, Flur 54, Flurstück 307, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße;

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 9518
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1:

4/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Vohwinkel, Flur 54, Flurstück 310, Ver-
kehrsfläche;

ein Gutachten über den Wert der Liegenschaft erstellt werden.

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 29.07.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: 3 Flurstücke mit Rohbauten, abbruchreif
2 Flurstücke als Miteigentumsanteil an Zuwegungen

Gemarkung Vohwinkel, Flur 54	
Flurstück 202, 5/14 Miteigentumsanteil, anteilig	rd. 36 m ²
Flurstück 310, 4/7 Miteigentumsanteil, anteilig	rd. 109 m ²
Flurstück 307	250 m ²
Flurstück 308	301 m ²
Flurstück 309	743 m ²

42329 Wuppertal, Kaiserstraße

Bodenwert, unbelastet: rd. 140.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Pauschale Wertminderung für Abbruchkosten -15.000,00 €

Verkehrswert: rd. 125.000,00 € Wertermittlungsstichtag: 29.07.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 9518

Abteilung II lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Vohwinkel, Flur 54, Flurstück 201

Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 2

Belastung aller Miteigentumsanteile zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer: Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, § 1010 BGB

Wertminderung 0,00 €

Lfd. Nr. 8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom- und Gasleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Vohwinkel Flur 54 Flurstücke 301-310

Wertminderung 0,00 €

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Flurstück 307 27.000,00 €

Flurstück 308 34.000,00 €

Flurstück 309 61.000,00 €

Flurstück 202 (5/14 Miteigentumsanteil) 770,00 €

Flurstück 310 (4/7 Miteigentumsanteil) 2.300,00 €

Einzelverkehrswerte gesamt 125.070,00 € rd. 125.000,00 €

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 26.03.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wuppertal vom
31.03.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal vom
29.09.2025

Bescheinigung der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr,
über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag vom 26.03.2025

Sonstige Auskünfte:

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in der Stadt
Wuppertal für 2025

Grundbuchauszüge des Amtsgerichts Wuppertal vom 09.06.2024,
14.06.2024 und 02.07.2024

Ortsbesichtigung:

29.07.2025

Hinweis:

Zum Ortstermin waren die Flurstücke 307, 308 und 309 nicht zu-
gänglich, es konnte lediglich eine Besichtigung von der Zuwegung
aus vorgenommen werden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

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

Ort und
Einwohnerzahl: Stadt Wuppertal
ca. 366.000 Einwohner

Lage: Ortsteil Vohwinkel, südwestlich des Stadtzentrums von Wuppertal, das Stadtzentrum ist ca. 6,5 km entfernt.

Eine Anschlussstelle an die Autobahn A 46 ist ca. 1,0 km, an die Autobahn A 535 ca. 1,5 km entfernt.

Der Bahnhof Wuppertal-Vohwinkel mit Anschluss an den regionalen Schienenverkehr ist ca. 1,5 km entfernt.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist fußläufig zu erreichen.

Wohn- und
Geschäftslage: Die Kaiserstraße ist eine innerörtliche Durchgangsstraße, qualifiziert als Bundesstraße B 228 mit mittlerem, zeitweise erhöhtem Verkehrsaufkommen.

In der unmittelbaren Umgebung sind überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser vorhanden, entlang der Kaiserstraße eine Mischung aus Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbegebäuden.

Ein Kindergarten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule ist ca. 1,5 km entfernt.

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

Zum Bewertungsumfang sind 5 Flurstücke zugehörig, Lage und Zuschnitt der Flurstücke sind dem auf der nachfolgenden Seite abgebildeten Auszug aus der Flurkarte zu entnehmen.

Grundstücksbezeichnung:	Gemarkung Vohwinkel Flur 54 Flurstücke 202 (5/14 Miteigentumsanteil), 307, 308, 309, 310 (4/7 Miteigentumsanteil)	
Grundstückszuschnitt:	Flurstücke jeweils als Reihengrundstück, Flurstück 307 und 308 rechteckig, regelmäßig, Flurstück 309 unregelmäßig	
Länge der Straßenfront:	Flurstück 307	ca. 6 m
	Flurstück 308	ca. 7 m
	Flurstück 309	ca. 11 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 202 (anteilig)	36 m ²
	Flurstück 307	250 m ²
	Flurstück 308	301 m ²
	Flurstück 309	743 m ²
	Flurstück 310 (anteilig)	<u>109 m²</u>
	Gesamt:	1.439 m ²
Topografie:	Vorderer Grundstücksbereich mit Gefälle zu der Zuwegung, Flurstück 310, rückseitige Grundstücksfläche ansteigend	

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Kaiserstraße als öffentliche Straßenfläche Zuwegung zu den Flurstücken 307, 308 und 309 über Privatweg, Flurstücke 202 und 310, jeweils als 5/14 bzw. 4/7 Miteigentumsanteil Gegenstand dieses Gutachtens
Straßenausbau:	Kaiserstraße als öffentliche Straßenfläche vollständig ausgebaut mit beidseitig der Fahrbahn durch Bordstein baulich abgetrennten Gehwegen Parkmöglichkeiten im Straßenraum Zuwegung von der Kaiserstraße über Privatweg, teilweise mit Asphaltfeinbeton befestigt, teilweise mit Schotter
Versorgungsleitungen:	Nicht bekannt
Grundstücksgrenzen:	Flurstück 307 An der südwestlichen Grundstücksgrenze grenzständige Bebauung vorhanden, auf dem angrenzenden Flurstück ebenfalls grenzständige Bebauung vorhanden Flurstück 308 Keine grenzständige Bebauung vorhanden Flurstück 309 An der nordöstlichen Grundstücksgrenze im vorderen Grundstücksbereich grenzständige Bebauung auf dem angrenzenden Flurstück vorhanden
Bodenverhältnisse:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Untere Bodenschutzbehörde, sind Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen gemäß Bodenschutzgesetz für das Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht bekannt. Ein Hinweis auf mögliche Bodenbelastungen liegt vor. Sobald das Grundstück Bestandteil eines bau- oder planungsrechtlichen Verfahrens wird – insbesondere im Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden oder in das belastete Bauwerk – fordert die Untere Bodenschutzbehörde i. d. R. Untersuchungen ein, vgl. dazu auch Anlage 4. Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal, Grundbuch von Vohwinkel Blatt 91

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Amtsgericht Wuppertal, Grundbuch von Vohwinkel Blatt 6130

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Flurstücke 308 und 309
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 2/zu 11, 12
Wegerecht an den Grundstücken Vohwinkel Blatt 2769

Amtsgericht Wuppertal, Grundbuch von Vohwinkel Blatt 9517

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Flurstück 307
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 2/zu 1
Wegerecht an den Grundstücken Vohwinkel Blatt 2769

Abteilung II
Keine Eintragungen

Amtsgericht Wuppertal, Grundbuch von Vohwinkel Blatt 9518

Grundbuchlich
gesicherte Rechte
und Lasten: Flurstück 310
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 2/zu 1
Wegerecht an den Grundstücken Vohwinkel Blatt 2769

Abteilung II
Lfd. Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Vohwinkel Flur 54 Flurstück 201.

Lfd. Nr. 2 – Belastung aller Miteigentumsanteile zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer:
Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

Lfd. Nr. 8 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohr- und Stromkabelleitungsrecht) für die WSW Energie & Wasser AG Wuppertal

Baulasten: Zu Gunsten bzw. zu Lasten der zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke sind die folgenden Baulasten eingetragen:

Flurstück 309
Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Flurstücks 201 mit der Verpflichtung, eine Teilfläche des Grundstücks von baulichen Anlagen – Gebäuden – dauernd freizuhalten und diese Fläche auf den für das belastete Flurstück geltenden Bauwich, hinteren

Grenzabstand, Abstand oder die Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen.

Flurstück 202, hier 5/14 Miteigentumsanteil
Verpflichtung zur Duldung, dass auf der Grundstücksfläche eine Zufahrt der begünstigten Flurstücke Gemarkung Vohwinkel Flur 54 Flurstücke 201 und 203, 303-311 zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die Benutzbarkeit ist durch dauernde Freihaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen zu gewährleisten, sodass über die genannte Zufahrt der Verkehr der begünstigten Flurstücke abgewickelt werden kann.

Flurstück 310, hier 4/7 Miteigentumsanteil: Zufahrtsbaulast
Verpflichtung zur Duldung, dass auf dem Flurstück eine Zufahrt von den begünstigten Grundstücken Gemarkung Vohwinkel Flur 54, Flurstücke 303, 304, 305, 306, 307, 308 und 309 zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, unterhalten und benutzt wird. Die Benutzbarkeit ist durch dauernde Freihaltung von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen zu gewährleisten, sodass über die genannte Zufahrt der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist sowie der den begünstigten Flurstücken dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

Denkmalschutz: Besteht nicht

Grundstücksqualität: Baureif

Planungsrechtliche Beurteilung: Die zu bewertenden Flurstücke 307, 308 und 309 liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung: Im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal liegen Unterlagen zu der auf den Flurstücken 307, 308 und 309 vorhandenen Bebauung nicht vor.

Die Bebaubarkeit der Flurstücke kann ausschließlich im Rahmen einer Anfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Wuppertal geklärt werden.

Hinweis: Die Erschließung ist zumindest hinsichtlich der Zuwegung durch entsprechende Baulasten gesichert, vgl. die vorangegangenen Ausführungen.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Ausführung und Ausstattung, baulicher Erhaltungszustand

Wie bereits ausgeführt sind auf den Flurstücken 307, 308 und 309 drei Gebäude in Reihenbauweise im Rohbauzustand vorhanden, vgl. auch Anlage 5.

Wie ebenfalls bereits ausgeführt liegt eine Baugenehmigung dazu im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal nicht vor.

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war zum Ortstermin nicht möglich.

5.2. Baulicher Erhaltungszustand

Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung der auf den zu bewertenden Flurstücken vorhandenen Bebauung nicht möglich. Zum Ortstermin wurden jedoch im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme umfangreiche Feuchteschäden festgestellt, die vorhandene Bausubstanz ist bereits länger den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt. Zudem liegen Unterlagen zur Errichtung von Gebäuden auf diesen Flurstücken beim Bauordnungsamt der Stadt Wuppertal nicht vor, hier fehlen insbesondere Nachweise zur Standsicherheit.

Es wird deshalb der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen, vgl. dazu auch Ziffer 6.3..

6. Verkehrswertermittlung

Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

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

6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden (§ 8 ImmoWertV). Bei der Wahl des Verfahrens ist darauf abzustellen, dass Einflussgrößen und Rechenablauf den vorherrschenden Marktüberlegungen entsprechen.

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

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken, wie sie gemäß den vorangegangenen Ausführungen für die zu bewertenden Flurstücke angenommen wird, erfolgt über den Bodenwert.

6.2. Bodenwertermittlung

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

Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Gemäß Definition zum Bodenrichtwert werden die Flurstücke als unbebaut angenommen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, z. B. die vorhandene Bebauung, abbruchreif, werden gesondert berücksichtigt, vgl. Ziffer 6.3..

Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Zone, für die zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von

215,00 €/m²

ausgewiesen ist.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	– Mischgebiet
Geschosszahl	– II - V
Geschossflächenzahl	– 1,1
Erschließungsbeitragsfrei	

Ermittlung des Bodenwertes

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

Für die Flurstücke 307 und 308 wird zur Ermittlung des Bodenwertes der volle Bodenrichtwert angenommen.

Für das Flurstück 309 wird lediglich der vordere, südlich gelegene Grundstücksteil als Baulandfläche mit einer Flächengröße von 400 m² angenommen, für die übrige Grundstücksfläche eine Nutzung als hausnahes Gartenland mit gemäß Auswertung des Gutachterausschusses 20 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes.

Für die Miteigentumsanteile an den Flurstücken 202 und Flurstück 310, in der Örtlichkeit jeweils als Zuwegung vorhanden, die jeweils durch Baulast gesichert ist, wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Bodenwert für Verkehrsflächen ein Wertansatz von 10 % des Bodenrichtwertes angenommen.

Die durch Baulast jeweils gesicherte Zuwegung zu den Flurstücken 307, 308 und 309, ist ungünstig, die Breite beträgt im Bereich der drei Flurstücke gemäß Darstellung in der

Flurkarte ca. 3,00 m, im Bereich des Flurstücks 202, direkte Zuwegung von der Kaiserstraße, rd. 3,50 m. Für diese drei Flurstücke wird deshalb eine Wertminderung des Bodenwertes um 10 % vorgenommen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass für die erforderliche Erschließung Zuwegungsbaukosten zu Lasten der ebenfalls als Miteigentumsanteile zugehörigen Flurstücke eingetragen sind. Zu Lasten des ebenfalls als Miteigentumsanteil zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücks 310 ist zudem eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Wasserrohr- und Stromkabelleitungsrecht zu Gunsten der WSW Energie & Wasser AG Wuppertal eingetragen. Die vollständige Erschließung der Flurstücke 307, 308 und 309 ist damit jedoch nicht gesichert, es fehlt hier an der tatsächlichen Erschließung hinsichtlich der erforderlichen Zuleitungen und insbesondere auch des Anschlusses an die Kanalisation. Es wird deshalb der Qualitätszustand Rohbauland für die Flurstücke 307, 308 und 309 angenommen. Gemäß einer Auswertung des Gutachterausschusses in der Stadt Wuppertal wurde für Rohbauland, für das die Erschließung noch nicht in vollem Umfang gesichert ist, Kaufpreise zwischen 30 % und 90 % des Bodenrichtwertes erzielt. Zur Berücksichtigung der ungeklärten Leitungsrechte erfolgt deshalb ein weiterer Wertabschlag in Höhe von 30 %.

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Flurstück 307

Grundstücksfläche	250 m ²		
Bodenrichtwert	215,00 €/m ²		
Vorläufiger Bodenwert			53.750,00 €
Ungünstige Zuwegung		-10%	-5.375,00 €
Rohbauland: Erschließung nicht vollständig gesichert		-30%	<u>-16.125,00 €</u>
Bodenwert Flurstück 307			32.250,00 € rd. <u>32.000,00 €</u>

Flurstück 308

Grundstücksfläche	301 m ²		
Bodenrichtwert	215,00 €/m ²		
Vorläufiger Bodenwert			64.715,00 €
Ungünstige Zuwegung		-10%	-6.471,50 €
Rohbauland: Erschließung nicht vollständig gesichert		-30%	<u>-19.414,50 €</u>
Bodenwert Flurstück 308			38.829,00 € rd. <u>39.000,00 €</u>

Flurstück 309

Grundstücksfläche	743 m ²	
davon Baulandfläche	400 m ²	
Bodenrichtwert	215,00 €/m ²	
Vorläufiger Bodenwert Baulandfläche		86.000,00 €
Ungünstige Zuwegung	-10%	-8.600,00 €
Rohbauland: Erschließung nicht vollständig gesichert	-30%	<u>-25.800,00 €</u>
Bodenwert Baulandfläche		51.600,00 €

Hausnahes Gartenland	343 m ²	
20 % des Bodenrichtwertes	43,00 €/m ²	
Bodenwert hausnahes Gartenland		<u>14.749,00 €</u>

Bodenwert Flurstück 309 66.349,00 € rd. 66.000,00 €

Flurstück 202

Grundstücksfläche	100 m ²
5/14 Miteigentumsanteil	36 m ²
Bodenrichtwert	215,00 €/m ²
10 % des Bodenrichtwertes	21,50 €/m ²

Bodenwert Flurstück 202 767,86 € rd. 770,00 €

Flurstück 310

Grundstücksfläche	191 m ²
4/7 Miteigentumsanteil	109 m ²
Bodenrichtwert	215,00 €/m ²
10 % des Bodenrichtwertes	21,50 €/m ²

Bodenwert Flurstück 310 2.346,57 € rd. 2.300,00 €

Zusammenstellung der Bodenwerte

Flurstück 307	32.000,00 €
Flurstück 308	39.000,00 €
Flurstück 309	66.000,00 €
Flurstück 202 (5/14 Miteigentumsanteil)	770,00 €
Flurstück 310 (4/7 Miteigentumsanteil)	<u>2.300,00 €</u>
Bodenwert gesamt	140.070,00 € rd. <u><u>140.000,00 €</u></u>

6.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel bzw. Bauschäden sowie Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsbedarf sind als Abweichung zum normalen baulichen Zustand bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Für den Modernisierungszustand des Gebäudes wurde bereits über die Alterswertminderung, also die Annahme der Restnutzungsdauer, eine entsprechende Anpassung vorgenommen. Weitere Wertminderungen werden für den unmittelbaren bzw. den kurzfristigen Instandsetzungsbedarf vorgenommen.

Wie bereits unter Ziffer 5.2. ausgeführt weisen die auf den Flurstücken 307, 308 und 309 vorhandenen baulichen Anlagen Feuchteschäden auf, eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich, es wird deshalb der Abbruch der baulichen Anlagen angenommen, auch, weil im Archiv des Bauordnungsamtes der Stadt Wuppertal keine Unterlagen für eine Baugenehmigung vorliegen.

Eine Kostenschätzung der tatsächlichen Abbruch- und Entsorgungskosten kann im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht vorgenommen werden, unter Berücksichtigung der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten über den vorhandenen Privatweg von der Kaiserstraße erfolgt deshalb eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000,00 € je Flurstück, insgesamt **15.000,00 €**.

7. Verkehrswert

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

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

Von der Art des zu bewertenden Objekts, von der üblichen Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierter Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

und

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um drei Flurstücke mit Rohbauten, abbruchreif, sowie Miteigentumsanteilen an zwei weiteren Flurstücken, Zuwegungen.

Der Bodenwert der Flurstücke wurde ermittelt mit insgesamt rd. 140.000,00 €. Zusätzlich zu berücksichtigen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier Abbruchkosten:

Vorläufiger Bodenwert	rd. 140.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Pauschale Wertminderung für Abbruchkosten	<u>-15.000,00 €</u>
Verkehrswert	rd. <u>125.000,00 €</u>

Der Verkehrswert für die Liegenschaften

Kaiserstraße in 42329 Wuppertal

Grundbücher: Blatt 91, 6130, 9517, 9518	Gemarkung: Vohwinkel	Flur: 54	Flurstücke: 202 (5/14 Miteigentumsan- teil), 307, 308, 309, 310 (4/7 Miteigentumsanteil)
--	-------------------------	-------------	---

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2025 geschätzt auf rd.

125.000,00 €

in Worten: Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro.

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

Dortmund, 09.10.2025

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

8. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die auftragsgemäß gesondert zu berücksichtigen sind:

Grundbuch von Vohwinkel Blatt 9518

Abteilung II, lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Vohwinkel Flur 54 Flurstück 201.

Von dem belasteten Flurstück 310 ist ein 4/7 Miteigentumsanteil zum Bewertungsumfang zugehörig.

Das Flurstück ist in der Örtlichkeit als Zuwegung vorhanden, dies wurde bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt, vgl. die Ausführungen unter Ziffer 6.2.. Eine zusätzliche Wertminderung wird deshalb nicht vorgenommen.

Lfd. Nr. 2

Belastung aller Miteigentumsanteile zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer:

Die Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, § 1010 BGB.

Wie bereits ausgeführt dient das belastete Flurstück als Zuwegung, eine Beeinträchtigung ist mit der Eintragung nicht verbunden.

Lfd. Nr. 8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom- und Gasleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Vohwinkel Flur 54 Flurstücke 303-310

Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor.

Demnach ist die WSW Energie & Wasser AG in Wuppertal berechtigt, auf dem belasteten Grundstück Wasserrohr- und Stromkabelleitungen zu haben, dauerhaft zu belassen, zu betreiben und ggf. zu erneuern.

Die Begünstigte darf jederzeit an diesen Leitungen und den dazugehörigen Anlagen Revisionen und Ausbesserungen vornehmen, Neuanschlüsse herstellen und bei der Ausübung aller ihr vorstehend eingeräumten Rechte den Grundbesitz betreten/befahren bzw. durch Beauftragte betreten/befahren lassen. Die Leitungen, Leitungsführung innerhalb eines Schutzstreifens, ist dem nachfolgend abgebildeten Lageplan zu entnehmen.

Der Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet sich, zur Aufrechterhaltung der eingeräumten Rechte über den Leitungen in gesamter Grundstücksgröße eine Bebauung und die Errichtung von Anlagen sowie die Vornahme von Handlungen zu unterlassen, welche den Bestand der Leitungen und der dazugehörigen Anlagen beeinträchtigen oder ihre Zugänglichkeit ver- oder behindern.

Unter Ziffer 6.2. zur Ermittlung des Bodenwertes wurde für das Flurstück eine für die tatsächliche Nutzung als Zuwegung, durch Grunddienstbarkeit und durch Baulast gesichert, angenommen. Mit der hier eingetragenen Grunddienstbarkeit ist deshalb keine zusätzliche Wertbeeinträchtigung verbunden.

9. Einzelverkehrswerte

Auftragsgemäß sind die Einzelverkehrswerte aller zum Bewertungsumfang zugehörigen Flurstücke zu ermitteln.

Auf der Grundlage der Ausführungen unter Ziffern 6.2. und 6.3. werden die Einzelverkehrswerte wie folgt ermittelt:

Flurstück 307

Das Flurstück 307 hat eine Grundstücksfläche von 250 m². Da die Erschließung des Grundstücks nicht vollständig gesichert ist, wurde eine Grundstücksqualität als Rohbauland angenommen und der Bodenwert mit rd. 32.000,00 € ermittelt. Zusätzlich zu berücksichtigen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier die Abbruchkosten:

Flurstück 307

Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.	32.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abbruchkosten vorhandene Bausubstanz	<u>-5.000,00 €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 307	<u>27.000,00 €</u>

Flurstück 308

Das Flurstück 308 hat eine Grundstücksfläche von 301 m². Da die Erschließung des Grundstücks nicht vollständig gesichert ist, wurde eine Grundstücksqualität als Rohbauland angenommen und der Bodenwert mit rd. 39.000,00 € ermittelt. Zusätzlich zu berücksichtigen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier die Abbruchkosten:

Flurstück 308

Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.	39.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abbruchkosten vorhandene Bausubstanz	<u>-5.000,00 €</u>
Einzelverkehrswert Flurstück 308	<u>34.000,00 €</u>

Flurstück 309

Das Flurstück 309 hat eine Grundstücksfläche von 743 m². Da die Erschließung des Grundstücks nicht vollständig gesichert ist, wurde eine Grundstücksqualität als Rohbauland angenommen und der Bodenwert mit rd. 66.000,00 € ermittelt. Zusätzlich zu berücksichtigen sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier die Abbruchkosten:

Flurstück 309

Bodenwert gemäß Ziffer 3.2. 66.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abbruchkosten vorhandene Bausubstanz -5.000,00 €

Einzelverkehrswert Flurstück 309

61.000,00 €

Flurstück 202

Zum Bewertungsumfang zugehörig ist der 5/14 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 202. Gemäß den vorangegangenen Ausführungen wurde der Bodenwert, hier der Einzelverkehrswert, ermittelt mit **rd. 770,00 €.**

Flurstück 310

Zum Bewertungsumfang zugehörig ist der 4/7 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 310. Gemäß den vorangegangenen Ausführungen wurde der Bodenwert, hier der Einzelverkehrswert, ermittelt mit **rd. 2.300,00 €.**

Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Flurstück 307 27.000,00 €

Flurstück 308 34.000,00 €

Flurstück 309 61.000,00 €

Flurstück 202 (5/14 Miteigentumsanteil) 770,00 €

Flurstück 310 (4/7 Miteigentumsanteil) 2.300,00 €

Einzelverkehrswerte gesamt 125.070,00 € rd. 125.000,00 €

10. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | | |
|-----|------------------------------|--|
| (1) | Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger-Verlag
8. Auflage 2017 |
| (2) | Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) | WertR | Wertermittlungsrichtlinien
12. Auflage November 2015 |
| (5) | NHK 2010 | Normalherstellungskosten gemäß Wertermittlungsrichtlinien
Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen
Stand: 05.09.2012 |
| (6) | II. BV | Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
(Zweite Berechnungsverordnung)
Fassung vom 12.10.1990 |
| (7) | Baugesetzbuch | Fassung vom 03.11.2017 |
| (8) | WertR 06
Wolfgang Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 3 – Fotodokumentation



Ansicht Bebauung Flurstücke 307, 308 und 309, abbruchreif



Innenansicht vorhandene Bebauung



Zuwegung über das Flurstück 310, als 4/7 Mit-eigentumsanteil zum Bewertungsumfang zugehörig



Flurstück 310, im Bildvordergrund, und Flurstück 202, als 5/14 Miteigentumsanteil zum Bewertungsobjekt zugehörig, als Zufahrt zur Kaiserstraße



Flurstück 202 als Zufahrt zur Kaiserstraße