



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

28.01.2026

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

für eine unbebaute Grundstücksfläche
Gemarkung Elberfeld, Flur 446, Flurstück 569



Geschäftsnummer:	400 K 67/25
Art der Liegenschaft:	Unbebaute Grundstücksfläche als Zuwegung
Verkehrswert, lastenfrei:	1.000,00 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. Verkehrswertermittlung	12
5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
5.2. Bodenwertermittlung	13
6. Verkehrswert, lastenfrei	14
7. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	15
8. Anlagen	16
Anlage 1 – Literaturverzeichnis	16
Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal	17
Anlage 3 – Fotodokumentation	18

1. Aufgabenstellung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Wuppertal vom 22.07.2025 ist in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung an dem Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von Elberfeld Blatt 6425
Gemarkung Elberfeld, Flur 446, Flurstück 569, Gebäude- und Freifläche,
Damaschkeweg, 42113 Wuppertal,

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

Als Wertermittlungstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 13.11.2025, festgelegt.

2. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Art der Liegenschaft: Unbebaute Grundstücksfläche als Zuwegung

Grundstücksfläche: 23 m² Bodenwert: 1.000,00 €

Verkehrswert, lastenfrei: 1.000,00 € Wertermittlungstichtag: 13.11.2025

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 4 – Wertminderung beschränkte persönliche Dienstbarkeit als
Recht zur Unterhaltung von Rohrleitungen und Gräben **-10,00 €**

3. Grundlagen des Gutachtens

Auskünfte der zuständigen Ämter der Stadt Wuppertal:

Grundstücksmarktbericht für die Stadt Wuppertal 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurkarte vom 20.08.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.01.2026

Auszug aus dem Altlastenkataster vom 20.08.2025

Bescheinigung über den Erschließungs- und Straßenbaubeitrag
vom 20.08.2025

Sonstige Auskünfte: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Wuppertal vom
02.05.2025

Ortsbesichtigung: 13.11.2025

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lage und Einbindung

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Wuppertal im Ortsteil Uellendahl-Katernberg.

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

Ort und	Stadt Wuppertal
Einwohnerzahl:	ca. 366.000 Einwohner

Lage:	Innerhalb eines Wohngebietes
-------	------------------------------

Zuwegung über den Damaschkeweg als innerörtliche Erschließungsstraße, Privatstraße

Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.2. Eigenschaften

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

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Elberfeld
Flur 446
Flurstück 569

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig

Grundstücksgröße: 23 m²

Topografie: Hanglage, zum Damaschkeweg, nach Südwesten, stark abfallend

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

4.3. Erschließungszustand

Straßenart:	Damaschkeweg als Privatstraße Erschließung und Zuwegung durch Baulast gesichert
Straßenausbau:	Befestigte Fahrbahnfläche, überwiegend einspurige Verkehrsführung
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Straßen und Verkehr, stellt die Privatstraße Damaschkeweg derzeit keine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne des BauGB dar. Sollte die Privatstraße in Zukunft nach den Vorgaben der Stadt endgültig programmgemäß ausgebaut werden und den Status einer öffentlichen Erschließungsanlage erhalten, so sind, sofern die Stadt den Ausbau selbst vornimmt, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB in Verbindung mit der dann geltenden Satzung über die Erschließung und die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Wuppertal zu zahlen.

4.4. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Wuppertal
Grundbuch von Elberfeld Blatt 6425

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten:	Abteilung II Lfd. Nr. 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Unterhaltung von Rohrleitungen und Gräben – für die Siedlungs- und Garten- baugenossenschaft „Gute Hoffnung“ e.G. in Wuppertal
---	--

Baulasten: Nach Auskunft der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ist eine Baulast, Zufahrt/ Zugang, eingetragen. Demnach dient die Baulast der Sicherung einer Zufahrt mit der Verpflichtung für den jeweiligen Grundstückseigentümer der belasteten Fläche, dass auf den belasteten Flächen eine Zufahrt gemäß § 4 Abs. 1 BauONW von den begünstigten Flurstücken zu öffentlichen Verkehrsfläche weiterhin 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 Grundstücken dienende Verkehr abgewickelt werden kann.

Nach Auskunft zur Ortsbesichtigung sind für die Benutzung der Zuwegung/Zufahrt Beiträge für die Kosten zur Verkehrssicherung, zur Reinigung und zum Winterdienst sowie zur Instandhaltung durch die Begünstigten der Baulast zu zahlen. Über die Höhe der Kosten konnten keine Angaben gemacht werden.

5. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

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

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei dem Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. alle Daten aus den von den Notaren an den Gutachterausschuss weitergegebenen Abschriften von Kaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

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

5.1. 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Flurstück, in der Örtlichkeit als Zuwegung vorhanden, die der Erschließung der Liegenschaft Damaschkeweg 94 dient. Eine anderweitige Nutzung des Flurstücks ist damit nicht möglich.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenwertes.

5.2. 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.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit einem zum
Stichtag 01.01.2025 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von **290,00 €/m².**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Nutzungsart	–	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	–	500 m²
Geschosszahl	–	I – II
erschließungsbeitragsfrei		

Ermittlung des Bodenwertes

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um eine Zuwegung. Der Gutachterausschuss in der Stadt Wuppertal hat Kaufpreise, u. a. für unbebaute Grundstücksflächen, ausgewertet. Demnach wurde für Verkehrsflächen, hier für den Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche, Kaufpreise zwischen 5 % und 15 %, im Durchschnitt 10 % des hier ausgewiesenen Bodenrichtwertes ermittelt. Auf dieser Grundlage wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Grundstücksgröße mit 15 % des hier ausgewiesenen Bodenrichtwertes angenommen.

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße	23 m²	
Bodenrichtwert	290,00 €/m²	
davon anteilig 15 %	43,50 €/m²	
Bodenwert	1.000,50 €	rd. <u>1.000,00 €</u>

6. Verkehrswert, lastenfrei

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Flurstück, in der Örtlichkeit als Zuwegung genutzt.

Es wurde deshalb der Bodenwert anhand der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts, hier als Zuwegung, ermittelt.

Der aus dem Bodenwert abgeleitete Verkehrswert für das unbebaute Flurstück

Damaschkeweg, 42113 Wuppertal

Grundbuch:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
Blatt 6425	Elberfeld	446	569

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs geschätzt auf rd.

1.000,00 €

in Worten: Eintausend Euro.

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass das Gutachten eigenverantwortlich unter ihrer Leitung erstellt wurde und dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dortmund, 28.01.2026

Dipl.-Ing. Roswitha Harnach

7. Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind gesondert zu berücksichtigen.

Lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Unterhaltung von Rohrleitungen und Gräben – für die Siedlungs- und Gartenbaugenossenschaft „Gute Hoffnung“ e.G. in Wuppertal
Die Eintragungsbewilligung lag zur Gutachtenerstellung vor, demnach hat der jeweilige Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks solche Rohrleitungen und Gräben usw. auf seinem Grundstück zu dulden, welche im Interesse der Versorgung und Entwässerung der Gesamtsiedlung, zu der das belastete Grundstück gehört, erforderlich sind.

Zur Gutachtenerstellung war nicht bekannt, ob entsprechende Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden sind.

Das belastete Flurstück ist in der Örtlichkeit unbebaut und wird als Zuwegung genutzt. Nach sachverständiger Einschätzung ist mit der hier eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung verbunden, dazu erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von **10,00 €.**

8. Anlagen

Anlage 1 – Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------------------|--|
| (1) Kleiber, Simon, Weyers | Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8. Auflage 2017 |
| (2) Kleiber-digital | Wertermittlerportal
Reguvis Fachmedien GmbH |
| (3) ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung
Fassung vom 14.07.2021 |
| (4) WertR 06 | Wertermittlungsrichtlinien 2006
Bundesanzeiger-Verlag
12. Auflage 2016 |

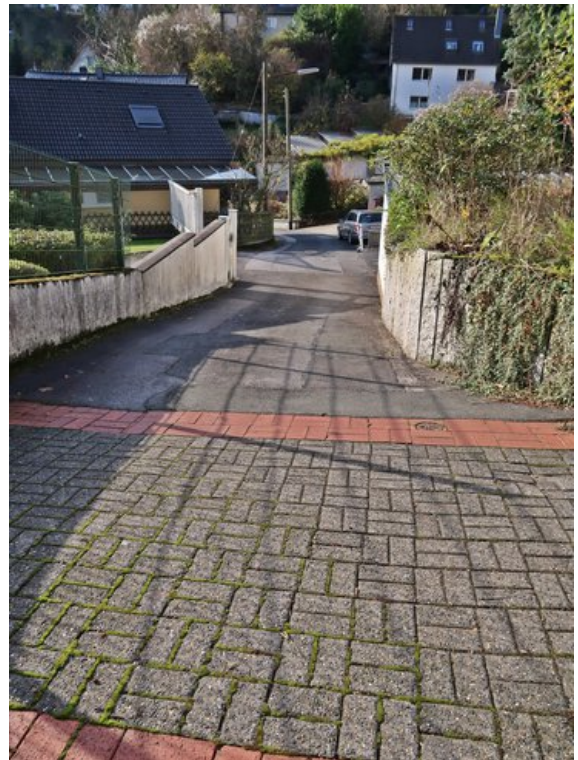
Anlage 2 – Bescheinigungen der Stadt Wuppertal

In der Internetversion dieses Gutachtens nicht enthalten.

Anlage 3 – Fotodokumentation



Zufahrt vom Damaschkeweg



Zufahrt vom Damaschkeweg



Grundstück Damaschkeweg 94,
am rechten Bildrand das Flurstück 569



Teilfläche des Flurstücks 569 als Zuwegung
zum Wohnhaus Damaschkeweg 94