Sachverständigenbüro
Schürkämper
Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024
(Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az.: 400 K 109/25

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier, mit Ausnahme von Außenfotos, keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Komplettversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



über die Grundstücke:	1.	Vohwinkel, Flur 6 Flurstück 6830 unbebautes Grundstück, Verkehrsfläche	
	2.	Vohwinkel, Flur 6 Flurstück 6831 ehemalige Gewerbebebauung, Ruine Nocken 20 42329 Wuppertal	
Wertermittlungsstichtag:		22.04.2026	
Verkehrswert:	1.	Flurstück 6830	380,00 €
	2.	Flurstück 6831	14.000,00 €

Sachverständigenbüro
Schürkämper
Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 109/25

	Objektart	1. Vohwinkel, Flur 6 Flurstück 6830 unbebautes Grundstück, Verkehrsfläche 2. Vohwinkel, Flur 6 Flurstück 6831 ehemalige Gewerbebebauung, Ruine
	Anschrift	Nocken 20 42329 Wuppertal
	Grund-buchanga-ben	Grundbuch von Vohwinkel, Blatt 1203, Gemarkung Vohwinkel Flur 6, lfd. Nr. 3 Flurstück 6830, Größe 24 m² lfd. Nr. 5 Flurstück 6831, Größe 1.233 m²
Belastungen	Baulast nicht wertrelevant	
Zubehör	nein	
wirtschaftliche Einheit	Für die Flurstücke 6830 und 6831 wird die wirtschaftliche Einheit festgestellt.	
Bebauung	Flurstück 6830 unbebaut, Verkehrsfläche Flurstück 6831 Ein ehemals zweigeschossiges Gebäude mit Teilunterkellerung und Satteldach. Das Gebäude ist verfallen, das Dach weitgehend eingestürzt. Eine Instandsetzung ist wirtschaftlich nicht möglich, da die Kosten hierfür den Zeitwert des Gebäudes deutlich übersteigen würden. Im Weiteren wird von Abriss ausgegangen.	
Nutzung	ungenutzt	
Lage allgemein	Schulzentrum West, Außenbereich	
Verkehrswert Stichtag 22.04.2026	**1. Flurstück 6830 380,00 €** **2. Flurstück 6831 14.000,00 €**	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
4.2.1	Flurstück 6830	7
4.2.2	Flurstück 6831	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	11
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8	Annahmen und Vorbehalte	12
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
10	Baubeschreibung	13
11	Außenanlagen	14
12	Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)	14
13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
13.1	Wert der schadhaften Bauteile	14
13.1.1	Erläuterungen	14
13.1.2	Wert Baumängel	15
13.2	Freilegungskosten	15
13.3	Risikoabschlag	16
13.4	Altlasten	16
13.5	Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	17
14	Berechnung des Bodenwertes	18
14.1	Flurstück 6830	19
14.2	Flurstück 6831	19
15	Ermittlung des Liquidationswertes (nur Flurstück 6831)	20
16	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	20

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fotos (1 Seite)
Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5 Bescheinigung über Erschließungs- und Straßenbaubeitrag (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7 Baulastauskunft (4 Seiten) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Kopien Grundrisse (2 Seiten) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 34 Seiten, davon 21 Seiten Text und 13 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler “ Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis”
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Nocken 20 42329 Wuppertal
Gegenstand der Wertermittlung	1. Gemarkung Vohwinkel, Flur 6, Flurstück 6830 Verkehrsfläche, Zuwegung 2. Gemarkung Vohwinkel, Flur 6, Flurstück 6831 mit einer aufstehenden Brand-Ruine
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
Bewertungsstichtag	22.04. 2026
Ortsbesichtigung	22.04. 2026 Teilnehmer - der Sachverständige Das Gebäude konnte, soweit möglich (Einsturzgefahr), besichtigt werden.
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).

Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in den Anwendungsbereich der ImmoWertV (Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und der Ableitung der erforderlichen Daten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen. § 6 Abs. 2 der ImmoWertV findet entsprechend keine Anwendung.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nein
Nutzungsverhältnisse	keine
Denkmal	nein
Besonderheiten	Aufgrund des eingestürzten Dachs, war über einen langen Zeitraum (mehrere Jahre), der überwiegende Teil der Flächen der Witterung ausgesetzt. Wände und Böden sind durchfeuchtet und mit Schwarzschimmel befallen. Die Fenster und Türen sind weitgehend verbrand oder unbrauchbar. Das Gebäude kann insgesamt nur noch als Ruine bezeichnet werden. Eine Nutzung ist nicht mehr möglich und kann wirtschaftlich auch nicht wieder hergestellt werden. Im Weiteren wird daher von Abriss (Freilegung) ausgegangen. Wertbestimmend ist daher der Bodenwert von dem die Freilegungskosten abgezogen werden.
wirtschaftliche Einheit	Bei dem unbebauten Grundstück Flur 6 Flurstück 6830 handelt es sich um ein Splittergrundstück, das als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Ohne das Grundstück Flur 6, Flurstück 6831 würde das Grundstück seine wirt-

	schaftliche Bedeutung vollend verlieren. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle die wirtschaftliche Einheit festgestellt.

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Vohwinkel			
Blatt		1203			
Bestandsver-zeichnis		Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	3	Vohwinkel Verkehrsfläche, Nocken	6	6830	24 m²
	5	Vohwinkel Gebäude- und Freifläche Nocken 20	6	6831	1.233 m²
Belastungen					
Abt. II	6	Zwangsversteigerungsvermerk			
Abt. III		nicht wertrelevant			

4.2 Vorhandene Bebauung

4.2.1 Flurstück 6830

unbebaut, Splitterfläche

4.2.2 Flurstück 6831



Ein ehemals zweigeschossiges Gebäude mit Teilunterkellerung und Satteldach.

Das Gebäude ist verfallen, das Dach weitgehend eingestürzt. Eine Instandsetzung ist wirtschaftlich nicht möglich, da die Kosten hierfür den Zeitwert des Gebäudes deutlich übersteigen würden. Im Weiteren wird von Abriss ausgegangen.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt
Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km² und gehört mit seinen rund 360.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes. Die Stadt liegt etwa in der geographischen Mitte des Verdichtungsraums Rhein-Ruhr, südlich des Ruhrgebietes im weiteren Umfeld der Großstädte Düsseldorf (ca. 30 km westlich), Köln (ca. 40 km südlich) und Essen (ca. 23 km nordwestlich). Die Stadt wurde 1929 durch Vereinigung der kreisfreien Städte Elberfeld und Barmen mit ihren zugehörigen Stadtteilen gegründet. Diese Städtefusion spiegelt sich auch heute noch im Stadtbild wider. So hat Wuppertal nach wie vor zwei größere urbane Zentren (Elberfeld und Barmen) und fünf weitere Stadtteile mit überwiegend kleinstädtischen Elementen. Das Stadtgebiet ist in zehn Stadtbezirke eingeteilt, diese sind für statistische Zwecke in insgesamt 69 Quartiere unterteilt. Von nahezu jedem Ort lässt sich jedoch in kurzer Zeit eine erholsame Grünzone oder gar ein ausgedehntes Waldgebiet auf den Höhen erreichen. Wuppertal liegt in einem Bogen der Wupper entlang der Grenzen zum Niederbergischen im Norden und den Oberbergischen Hochflächen im Süden. Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des Stadtgebietes gibt es zahlreiche steile Straßen und Treppen. Daher gilt Wuppertal als die Stadt Deutschlands mit den meisten öffentlichen Treppen. Weltberühmt ist die Stadt für ihre Schwebebahn, die zum Wahrzeichen der Stadt wurde. Sie wurde bis 2004 weitgehend erneuert, umgebaut und modernisiert. Die Schwebebahn bildet nach über 100-jähriger Betriebzeit ein hochmo-

	dernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse. Die Stadt Wuppertal ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Durch das Stadtgebiet führt die A 46, die von Düsseldorf kommend am nördlichen Stadtrand entlangführt und im Osten des Wuppertaler Stadtgebiets auf die von Köln kommende Bundesautobahn A 1 in Richtung Dortmund trifft. Dort beginnt ebenfalls die nach Münster führende A 43. An Bundesstraßen führen die B 7, die B 51, die B 224 und die B 228 durch Wuppertal. Die B 7 ist die Hauptverkehrsachse der Stadt, denn sie verbindet seit 1788 die Stadtteile Barmen und Elberfeld. Am südlichen Stadtrand führt die Landesstraße L418 als vierspurige Schnellstraße von Elberfeld-West nach Ronsdorf. Auch an das Eisenbahnnetz ist Wuppertal gut angebunden. Die Stadt liegt an der Eisenbahnstrecke Köln - Hagen beziehungsweise Düsseldorf - Hagen und ist Fernverkehrshalt. Der Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Elberfeld, die RegionalBahn-Züge und einige RegionalExpress-Züge halten auch in Oberbarmen, Barmen und in Vohwinkel. Daneben gibt es noch die Haltepunkte der S-Bahn in Langerfeld, Unterbarmen, Steinbeck, Zoologischer Garten und Sonnborn. Die industrielle Entwicklung wurde im 19. Jahrhundert durch die Textilindustrie geprägt. Heute sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und Elektrotechnik vorherrschend. Zudem gibt es Verlage und Landwirtschaft. In Cronenberg haben einige führende Unternehmen der Werkzeugindustrie ihren Sitz. 26 Wuppertaler Unternehmen haben sich mit der Stadt Wuppertal zur Wuppertal Marketing GmbH zusammen geschlossen. Wuppertal ist zudem Sitz vielfältiger Bildungseinrichtungen wie der Bergischen Universität Wuppertal, der Kirchlichen Hochschule Wuppertal, der Hochschule für Musik Köln Standort Wuppertal sowie dem Wuppertal-Institut für Klimaforschung.

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Stadtbezirk Quartier Lage	nordöstlich Vohwinkel Mitte Vohwinkel Westring Schulzentrum West
Aussagen zum Wohn-Quartier	Fläche in qkm Bevölkerung davon weiblich davon männlich davon Ausländer Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/qkm) Ausländeranteil (in v.H.) Arbeitslose Leistungsempfänger nach dem SGB II Zugelassene Kfz privater Halter	2,40 4.260 2.184 2.076 534 1.775 12,5 121 254 2.770
nähere Umgebung	Schulzentrum West, Außenbereich	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss Sonnborn (A46) ca. Bushaltestelle ca. S-Bahn Vohwinkel ca. Hauptbahnhof ca. Flughafen Düsseldorf (über A46/A3) ca.	6 km 0,2 km 1,2 km 7 km 36 km
mittlere Entfernung zu umliegenden Gemeinden / Städten	Solingen ca. Remscheid ca. Mettmann ca. Velbert ca.	8 km 19 km 12 km 19 km
Immissionen	Kein Durchgangsverkehr, Immissionen sind nicht zu erwarten. Die Luftqualität wird im Umfeld als gering belastet eingestuft.	
Schulen	- Kindergärten und Grundschulen fußläufig erreichbar - Schulzentrum liegt an	
Infrastruktur	- keine Einkaufsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld - Einkauf des täglichen Bedarfs, niedergelassene Ärzte, Apotheken usw. in Vohwinkel - Amts- und Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. liegen in Barmen und Elberfeld und können mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan Nr. 313 - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan Flächen Gemeinbedarf - Denkmalschutz nein
	Anmerkung zu Aussagen der Behörden: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich usw. nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist der Sachverständige im Rahmen der Bewertung innerhalb der Zwangsversteigerung nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr. Siehe hier auch Punkt 8 “Annahmen und Vorbehalte”.
Erschließung	Gemäß Aussage der Stadt wird das zu bewertende Objekt von der Erschließungsanlage Nocken erschlossen. Die Straße ist im vorbezeichneten Bereich **endgültig befestigt und mit programmgemäßen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen**. Gemäß den Bestimmungen des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit der zurzeit geltenden Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Wuppertal - ist für das genannte Grundstück ein Erschließungsbeitrag für die öffentliche Straße im betroffenen Bereich nicht mehr zu zahlen.
Grundstückszuschnitt	insgesamt unregelmäßig

Topographie	Gefälle

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Berechnung entfällt, da von Freilegung des Grundstücks ausgegangen wird.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen der Wertermittlung basieren teilweise auf ungeprüften Angaben und Unterlagen, da zum Wertermittlungsstichtag nicht sämtliche wertrelevanten Informationen vollständig oder in überprüfbarer Form vorlagen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besichtigung einer Ruine schon aus Sicherheitsgründen nur eingeschränkt erfolgen kann. Teile des Gebäudes waren aufgrund der starken Beschädigung nicht zugänglich.

Eine technische Untersuchung der Bausubstanz, der haustechnischen Anlagen, verdeckter Bauteile war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Soweit die Wertermittlung auf Angaben Dritter oder auf sachverständigen Annahmen beruht, wurden diese für die Zwecke der Wertermittlung als zutreffend unterstellt, sofern keine gegenteiligen Erkenntnisse vorlagen.

Soweit ersichtlich, ist das Objekt beziehungsweise das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß genehmigt und vermessen (vgl. Flurkarte).

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen zu Grundwasserständen wurden nicht durchgeführt.

Für genauere Berechnungen von Maßen und Flächen, die über die im Gutachten getroffenen Angaben hinausgehen, wäre ein Aufmaß durch ein entsprechend qualifiziertes Ingenieurbüro erforderlich. Ein solches Aufmaß ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens. Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Flächen und Maße wurden aus den alten Planungsunterlagen sowie der Flurkarte abgeleitet sowie teilweise ergänzt, berichtigt und gerundet.

Für behördliche Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten etc. kann keine Gewähr übernommen werden, deren Richtigkeit wird jedoch unterstellt.

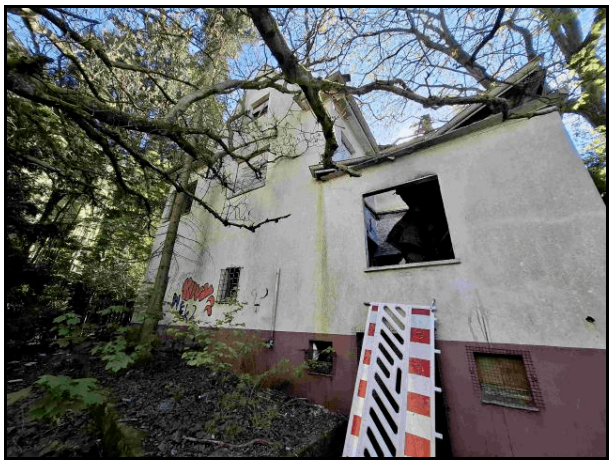
Aus den vorstehenden Annahmen und Unterstellungen können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich, rechtlichen Situation des Objekts wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition hinsichtlich des Objekts jeweils eine schriftliche Bestätigung dieser Angaben einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Liquidationsverfahren (Bodenwert ./. Freilegungskosten) herangezogen werden.
Begründung	Die aufstehende Bebauung ist in einem denkbar schlechten Zustand. Eine wirtschaftliche Instandsetzung ist nicht möglich, da der Wert der notwendigen Instandsetzung weit über dem Wert der Ruine liegt.
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten über die Liquidation ermittelt wird. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung

Art des Gebäudes	 vermutlich ehemals gewerblich genutztes Gebäude
Konstruktionsart	soweit ersichtlich überwiegend massiv
Baujahr	vermutlich zwischen 1919 bis 1939 (gemäß der amtlichen Kartierung der Baujahre im Geoportal)
Dachform	Satteldach (eingestürzt)
Fußboden	nicht mehr vorhanden
Fußbodenbeläge	nicht mehr vorhanden
Außenwände	z.T. eingestürzt
Fassade	soweit noch vorhanden Putz

Wandbekleidungen	nicht mehr vorhanden
Fenster	unbrauchbar oder nicht mehr vorhanden
Eingang	unbrauchbar oder nicht mehr vorhanden

Hinweis:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die dem Sachverständigen nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keine Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

entfällt

12 Alterswertminderung (§ 38, § 4 ImmoWertV)

entfällt

13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

13.1 Wert der schadhaften Bauteile

13.1.1 Erläuterungen

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertmin-

derung und Restnutzungsdauer) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Baumangel/Reparaturrückstau ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Alterswertminderung ausreichend gewürdigt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

13.1.2 Wert Baumängel

Entfällt, da Abriss

13.2 Freilegungskosten

Wie bereits eingangs erläutert, war lediglich eine Teilbesichtigung des Objekts möglich. Da keine bemaßten Pläne zur Verfügung standen, wurden sämtliche Maße auf Basis der Flurkarte überschlägig ermittelt und teilweise geschätzt. Die Angaben dienen daher ausschließlich der Orientierung, für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

	Fläche in m²	Preis/m²	Wert in €
Planungskosten	490,00	8,00	3920,00
Entkernung, Trennung von Baustoffen	490,00	21,00	10.290,00
Abbrucharbeiten	490,00	60,00	29.400,00
Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	490,00	32,00	15.680,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	490,00	24,00	11.760,00
Gesamtkosten			71.050,00
Sicherheitszuschlag 10 %			7.105,00
grob überschlägige Rückbaukosten			**78.155,00**

Die oben angesetzten Werte orientieren sich an aktuellen Kosten, an pauschalen Werten der Wertermittlungsliteratur sowie an Erfahrungswerten des Sachverständigen. Es handelt sich nicht um einen Kostenvoranschlag, daher können die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger ausfallen.

13.3 Risikoabschlag

Das Objekt konnte aus Sicherheitsgründen nur eingeschränkt besichtigt werden. Da keine bemaßten Pläne vorlagen, mussten einzelne Maße geschätzt werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass weitere, im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbare Risiken oder Mängel vorhanden sind. Für deren Vorhandensein wird keine Haftung übernommen.

Unter Berücksichtigung vorgefundenen Gesamtzustandes wird ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von

10 %

als angemessen erachtet. Diese Einschätzung stellt keine Garantie oder Zusicherung hinsichtlich des tatsächlichen Zustands dar, sondern beruht auf der im Rahmen des Gutachtens möglichen Erkenntnislage.

13.4 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten durch den Sachverständigen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten festgestellt werden. Nach Auskunft der Stadt Wuppertal ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster eingetragen Zur endgültigen Klärung etwaiger noch nicht festegestellten Boden- oder Altlastenverunreinigungen wäre gegebenenfalls die Einholung eines gesonderten, durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen zu erstellenden Gutachtens erforderlich.

13.5 Wertbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet,- Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt wurden folgende Baulasten eingetragen: zu Gunsten Flurstücke 6830 und 6831 keine Zu Lasten Flurstücke 6830 und 6831 Baulast Nr. 1513 Baubeschränkung und Abstandsfläche zu Gunsten Flurstück 6833 (Schulzentrum) Die oben aufgeführten Baulasten beeinflussen nicht den Verkehrswert des Grundstücks und bleiben daher in der nachfolgenden Berechnung unberücksichtigt.
Erschließungskosten	Gemäß Auskunft der Stadt gilt die Straße als endgültig befestigt und mit programmgemäßen Straßenentwässerungs- und Beleuchtungsanlagen versehen. Erschließungskosten nach BauGB § 127 sind nicht zu zahlen. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht abschließend beurteilt werden.
Grundbuch Abt. II	keine wertrelevanten Eintragungen
Überbauung	Es konnte keine Überbauung festgestellt werden.
Baugrund	Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt.

naturschutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	Das Gebäude steht **nicht** unter Denkmalschutz (Einsicht in die Denkmalliste am 14.06.2026).
Weitere Lasten	nicht ersichtlich

14 Berechnung des Bodenwertes

Zitat:

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	**360,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer 26005
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnbebauung
Größe	500 m²

Die Daten beziehen sich auf eine reine Wohnbebauung, die größtenteils östlich des Bewertungsobjektes liegt. Eine hinreichende Vergleichbarkeit ist nicht gegeben, der Wert bleibt hier unberücksichtigt.

Aufgrund der besonderen Lage und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird im vorliegenden Fall der Bodenwert für eine Bebauung im Außenbereich (angrenzend) als Grundlage gewählt. Der Wert wird wie folgt angegeben:

Angaben zum Richtwert:

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	**160,00 €/m²**
Lage	Richtwertnummer 19132
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	bebaute Flächen im Außenbereich
GRZ	0,2
Geschosse	I-II

14.1 Flurstück 6830

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

	Bodenrichtwert in €/m²	160,00
*	Grundstücksfläche in m²	24
*	Faktor Verkehrsfläche	0,10
=	Bodenwert Flurstück 6831 in €	384,00

14.2 Flurstück 6831

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

	Bodenrichtwert in €/m²	160,00
*	dem Bauwerk zugeordnete Fläche rd. in m²	250
=	Wert Teilfläche 1 in €	40.000,00
	Bodenrichtwert in €/m²	160,00
*	Faktor Hinterland	0,40
*	Restfläche in m²	983
=	Bodenwert Teilfläche 2 in €	62912,00
=	Bodenwert Flurstück 6831 gesamt in €	102.912,00

15 Ermittlung des Liquidationswertes (nur Flurstück 6831)

		Wert in €
	Bodenwert Flurstück 6831	102.912,00
-	Freilegungskosten (Abriss- einschließlich Entsorgungkosten usw.)	78.155,00
-	Risikoabschlag 10 %	10.291,20
Liquidationswert		**14.465,80**

16 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

*Der Verkehrswert **(Marktwert)** wird 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.*

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert, als der wahrscheinlichste Preis, ist nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde der Verkehrswert der zu bewertenden Flurstücke aus dem Liquidations- und Bodenwert abgeleitet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen berücksichtigt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Werten die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Flurstücke wie folgt eingeschätzt:

2.	**Flurstück 6030**	**380,00 €**
1.	**Flurstück 6031**	**14.000,00 €**

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 08.07.2026



Bernd Schürkämper
Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Anlage 1



Foto 1: Ansicht vorn

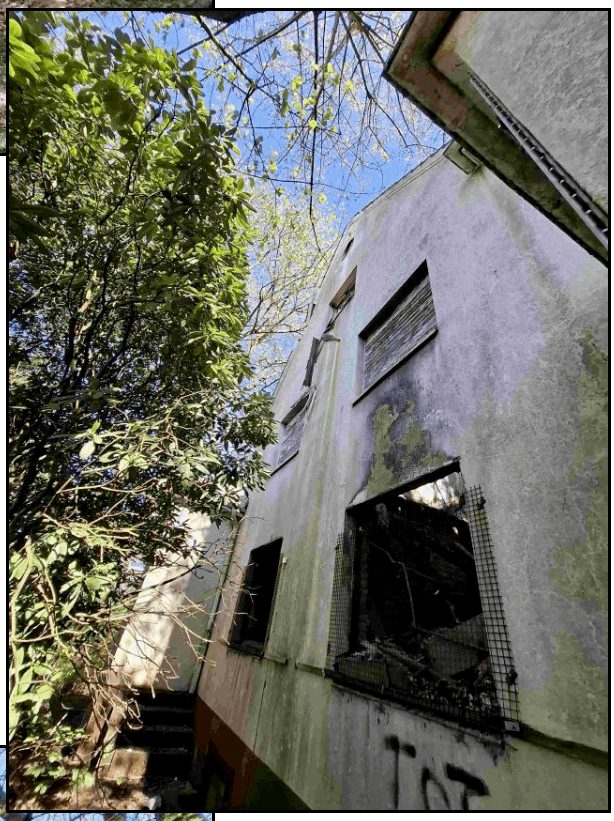


Foto 2: Ansicht von hinten



Foto 3: Gebäude z.T. eingestürzt