

Gereon Leuz

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

Datum: 16.06.2026

Az.: 2026-1836

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

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

über das bebaute Grundstück in

42857 Remscheid, Leierkotten 1



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
26.03.2026 ermittelt mit

285.000,00 €

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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Privatrechtliche Situation	5
2.2	Wertminderungen durch im Grundbuch eingetragene Rechte:	7
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4	Gebäudebeschreibung.....	10
4.1	Gebäude A.....	10
4.2	Gebäude B.....	10
4.3	Gebäude C und D	10
4.4	Carport	11
4.5	Außenanlagen	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	11
5.1	Grundstücksdaten.....	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
5.3	Bodenwertermittlung.....	13
5.4	Sachwertermittlung.....	14
5.5	Ertragswertermittlung	17
6	Verkehrswert.....	19
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	21
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
8	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus und einem Carport (ehemaliger Schleifkotten, zu Wohnzwecken umgebaut)
Objektadresse:	42857 Remscheid, Leierkotten 1
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Cronenberg, Blatt 6261, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Cronenberg, Flur 8, Flurstück 2724 (31 m ²) Gemarkung Cronenberg, Flur 8, Flurstück 2725 (1.183 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wuppertal Justizzentrum Eiland 2 42103 Wuppertal Aktenzeichen des Gerichts: 400 K 366/14 Auftrag vom 26.04.2021 und 07.07.2025 (Datum der Auftragsschreiben)
Eigentümer: (Grundbuchstand vom 16.07.2025)	-Name hier nicht abgedruckt-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	26.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	26.03.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Gebäude C und D (vgl. Anlage 3) konnten nicht von innen besichtigt werden, ein Zutritt wurde nicht gewährt.
Teilnehmer am Ortstermin:	-Name hier nicht abgedruckt- - Herr Gereon Leuz (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 16.07.2025
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- Bodenrichtwertauskunft
- Grundrisszeichnungen
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Identitätsbescheinigung
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Wuppertal
- Gewerbemelderegisterauskunft
- Baulastauskunft

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner hat bereits zum Stichtag 24.11.2015 ein Gutachten über o.g. Grundstück erstattet. Auf dieses Gutachten (Nr. 2015-716c-21) wird in Teilen verwiesen.

Das Gebäude A (vgl. Anlage 3) ist im Februar 2021 teilweise abgebrannt. Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Gebäudes wurden seither nicht getroffen. Die Brandruine ist seit Februar 2021 nunmehr seit über 5 Jahren ungeschützt den Witterungsverhältnissen ausgesetzt. Zur Klärung, welche Bauteile des Gebäudes noch verwendbar sind und welche Kosten ein Wiederaufbau/eine Sanierung verursachen würde, wurde vom Zwangsversteigerungsgericht ein Gutachten bei der Ingenieursozietät Schürmann-Kindmann und Partner in Auftrag gegeben, vgl. Anlage 8. Dieses Gutachten ist jedoch nur teilweise verwendbar, da die Fragestellungen zum Objekt nicht gänzlich beantwortet wurden. Es wurde festgestellt, dass Teile des Gebäudes noch verwendbar seien. Die dieser Feststellung zugrunde liegenden Tatsachen sind jedoch bereits wieder über zwei Jahre alt, der Ortstermin hierzu fand bereits am 13.02.2024 statt. Es ist daher davon auszugehen, dass sich der Zustand des Gebäudes in der Zwischenzeit weiterhin verschlechtert hat. Aussagen zu Sanierungskosten wurden im Gutachten der Ingenieursozietät Schürmann-Kindmann und Partner nicht getroffen.

Gemäß telefonischer Absprache mit dem Auftraggeber vom 01.07.2026 und anschließender schriftlicher Beauftragung vom 07.07.2025 wurde der Unterzeichner angewiesen die Sanierungskosten selbst zu schätzen, obwohl dies in diesem umfangreichen Ausmaß nicht Bestandteil seines Bestellungsgebiets „Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ ist, sondern Sachverständigen des Bestellungsgebiets „Schäden an Gebäuden“ zuzuordnen wäre.

Es wird somit vom Unterzeichner nach erfolgter Ortsbesichtigung vom 26.03.2026 auftragsgemäß in freier Einschätzung festgestellt, dass ein Wiederaufbau und eine Sanierung der Gebäudeteile A und B wirtschaftlich nicht sinnvoll und daher der Abriss geboten ist. Den Gebäuden A und B wird in dieser Wertermittlung daher keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen.

Wegen der Besonderheiten der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd berücksichtigt. Insofern findet in dieser Wertermittlung § 8 Abs. 6. ImmoWertV keine Anwendung. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen. Der Betrag der ggf. vorhandenen Wertminderungen durch die Rechte wird im Gutachten gesondert ausgewiesen.

Trotz intensiver Bemühungen war es nicht möglich mit dem derzeitigen Bewohner der Gebäude C und D des zu bewertenden Objektes einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

In diesem Wertgutachten wird unterstellt, dass sich die Gebäude C und D in einem zeitgemäßen Ausbauzustand und Ausstattungsstandard befindet. Hierauf stellen auch die Wertansätze im Ertragswert- und Sachwertverfahren ab. Da jedoch nicht gesagt werden kann in welchem Zustand sie sich tatsächlich befinden, wird ein Risikoabschlag für eventuell notwendige Renovierungsarbeiten vorgenommen. Dieser Risikoabschlag beläuft sich der Höhe nach auf 15 % des ermittelten Gebäudesachwertes der Gebäude C und D.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Cronenberg, Blatt 6261 folgende Eintragungen:

- Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Cronenberg Flur 8 Flurstücke Nr. 877/558, 1231/558 – z.Zt. eingetragen in Cronenberg Blatt 423 -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Februar 1979 – UR.-Nr. 88/79 Notar Ravens – eingetragen am 29. März 1979 und mit dem belasteten Grundstück übertragen am 9. April 1987.
- Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Cronenberg Flur 8 Flurstücke 2102 und 2557 – z. Zt. eingetragen in Cronenberg Blatt 1734 -. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. Februar 1979 – UR.-Nr. 88/79 Notar Ravens – eingetragen am 29. März 1979 und mit dem belasteten Grundstück übertragen am 9. April 1987.
- Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit – Betretungsrecht sowie Recht Gerüste und Leitern aufzustellen um

Wartungs- und Reparaturarbeiten vorzunehmen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Cronenberg Flur 8 Flurstück 2679, zurzeit eingetragen im Grundbuch von Cronenberg Blatt 4378. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. Februar 1990 in Verbindung mit der Urkunde vom 18. Oktober 1988 (UR.-Nr. 1459/88, 159/90 Notar Benk in Velbert) eingetragen im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 4 am 30. Mai 1990.

- Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit – Brunnenleitungsrecht sowie Betretungsrecht – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Cronenberg Flur 8 Flurstück 2679, zurzeit eingetragen im Grundbuch von Cronenberg Blatt 4378. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. Februar 1990 in Verbindung mit der Urkunde vom 18. Oktober 1988 (UR.-Nr. 1459/88, 159/90 Notar Benk in Velbert) eingetragen im gleichen Rang mit den Rechten Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 30. Mai 1990.
- Lfd. Nr. 6: Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums des -Name hier nicht abgedruckt-, zu Gunsten des -Name hier nicht abgedruckt-. Aufgrund einstweiliger Verfügung vom 29.08.2014 (Landgericht Wuppertal, 4 O 252/14) eingetragen am 01.09.2014.
- Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wuppertal, 400 K 366/14). Eingetragen am 30.12.2014
- Lfd. Nr. 8: Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums des -Name hier nicht abgedruckt-, zu Gunsten des -Name hier nicht abgedruckt-. Aufgrund einstweiliger Verfügung vom 07.09.2018 (Landgericht Wuppertal, 4 O 243/18) eingetragen am 05.10.2018.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind

nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Darüber hinausgehende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2 Wertminderungen durch im Grundbuch eingetragene Rechte:

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte wirken sich tlw. wertmindernd aus, ein Abzug erfolgt jedoch wegen der Besonderheiten in der Zwangsversteigerung nicht. Zur Nachvollziehbarkeit der betroffenen Grundstücke vgl. Anlage 3a.

zu lfd. Nr. 1:

Bei den berechtigten Grundstücken Cronenberg, Flur 8 Flurstücke Nr. 877/558, 1231/558 handelt es sich heute um Teile des Flurstücks 2727. Eine Wertminderung ist durch diese Eintragung gegeben (Zugang zum Haus Nr. 2b). Die Wertminderung wird mit 50 % des Wertes der betroffenen Grundstücksfläche (ca. 100 m² x 195,00 €/m²) bemessen. Es ergeben sich 9.750,00 € als Wertminderung.

zu lfd. Nr. 2:

Bei den Grundstücken Cronenberg, Flur 8 Flurstücke 2102 und 2557 handelt es sich heute um das Flurstück 2725 und 2724 (Bewertungsobjekt) und teilweise um die Flurstücke 2726 und 2727. Eine Wertminderung ist gegeben, da das Bewertungsgrundstück der Zufahrt/dem Zugang der Nachbargrundstücke dient. Die Wertminderung korreliert jedoch mit der Eintragung unter lfd. Nr. 1. Eine zusätzliche Wertminderung würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

zu lfd. Nr. 3:

Bei dem Grundstück Cronenberg, Flur 8 Flurstück 2679 handelt es sich nach Recherchen des Sachverständigen heute um das Flurstück 2727. Das Recht bezieht sich auf die Vornahme von Reparatur- und Wartungsarbeiten am grenzständigen Gebäude Leierkotten 2 b. Die Wertminderung korreliert somit mit der Wertminderung unter lfd. Nr. 1 und 2 (Wege- und Zugangsrechte). Eine zusätzliche Wertminderung würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

zu lfd. Nr. 4:

Bei dem Grundstück Cronenberg, Flur 8 Flurstück 2679 handelt es sich nach Recherchen des Sachverständigen heute um das Flurstück 2727. Die tatsächliche Lage des Brunnens und der Brunnenleitung war für den Unterzeichner aus den vorliegenden Schwarz/Weiß-Kopien der Bewilligungsurkunden nicht exakt zu ermitteln. Eine geringe Wertminderung ist auf alle Fälle gegeben, da das Bewertungsgrundstück mit dem Leitungs- und einem weiteren Betretungsrecht belastet ist. Die Wertminderung wird pauschal mit 2.000,00 € bemessen.

zu lfd. Nr. 6, 7 und 8:

Diese Eintragungen sind nicht wertmindernd.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.1 Baulasten und Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Baulast Nr. 6518, lfd. Nr. 6:

Sicherung einer Zufahrt für das Flurstück Nr. 2725 über das Flurstück 2727 (Begünstigung des Bewertungsgrundstücks)

Baulast Nr. 6519, lfd. Nr. 2:

Das Bewertungsobjekt belastende Baulast: Abstandsfläche zu Gunsten des Flurstücks 2727 (vgl. Anlage 9).

Beurteilung:

Die eingetragene Baulast 6519 überschneidet sich mit den im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten unter lfd. Nr. 3 (Wegerechte, Gerüst- und Leiterrecht). Sie wirkt sich nicht zusätzlich wertmindernd aus.

Altlasten:
(vgl. Anlage 5)

Konkrete Hinweise über Altlasten liegen nicht vor. Das Grundstück ist jedoch als altlastverdächtige Fläche der Erhebungsklasse I erfasst (vgl. Anlage 5).

2.3.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Grundstück ist außerdem dargestellt als Überschwemmungsgebiet nach § 32 WHG Wasserhaushaltsgesetz.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Diese Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden insoweit festgestellt, als die Räume in Gebäude B nicht den Anforderungen an

Wohnraum gemäß BauO NRW entsprechen in Bezug auf Raumhöhe, Belichtung und zweiten Rettungsweg. Den Gebäuden A und B wird jedoch ohnehin keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen.

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: (vgl. Anlage 6) Die Morsbachtalstraße stellt in diesem Bereich eine klassifizierte Straße dar und die Stadt Wuppertal ist nicht der Baulastenträger. Das Grundstück unterliegt daher nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach BauGB. Ein Kanalanschluss nach § 8 KAG ist ggf. noch zu erheben. (Stand 26.05.2015 und 21.06.2021).

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.5 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.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern mit je zwei Baukörpern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Gebäude werden vom Vater des Eigentümers genutzt. Das Gebäude A ist im Februar 2021 teilweise abgebrannt. Gebäude A und B sind unbewohnbar.

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), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung TrinkwV), Brandschutzvorschriften (BauO-NRW, DIN 4102) und Landeswassergesetz (§ 61 a Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen) sind nicht überprüft worden.

Vom Unterzeichner wurde bereits zum Stichtag 24.11.2015 ein Gutachten über das vorgenannte Grundstück erstattet, Gutachten-Nr. 2015-716c-21. Die Gebäude A und B sind nicht bewohnbar und teilweise abgebrannt. Auf die im Vorgutachten abgedruckte Gebäudebeschreibung dieser beiden Gebäudeteile wird daher verwiesen, auf eine aktuelle Gebäudebeschreibung der abrisswürdigen Teile verzichtet.

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Gebäude A

- keine aktuelle Beschreibung -

4.2 Gebäude B

- keine aktuelle Beschreibung -

4.3 Gebäude C und D

Die Gebäude C und D mit den dazugehörigen Außenanlagen konnten nicht von innen besichtigt werden, der Zutritt wurde nicht gewährt. Eine ausführliche Beschreibung erfolgt daher nicht.

Es handelt sich nach äußerem Anschein um einen eingeschossigen und einen zweigeschossigen Baukörper, jeweils mit Satteldach. Die Fassaden sind im EG verputzt, im 1. OG mit Holz verkleidet, straßenseitiger Giebel unverputzt, Mauerwerk tlw. schadhaft. Die Dacheindeckung besteht tlw. aus Betondachsteinen und tlw. aus Bitumenschweißbahn. Nach Angaben des Eigentümers handelt es sich um eine exklusive Ausstattung. Durch das Gebäude fließt (offenbar in sichtbarer Weise) der Bachlauf „Leyersiepen“. Die Wohnfläche wurde mit ca. 500 m² angegeben. Ermittlung und Berechnung des Unterzeichners mittels WuNDa (Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystem) ergaben im Vorgutachten ca. 261 m². Aufgrund zwischenzeitlich vorliegender Grundrisspläne konnten aktuell ca. 250 m² als Wohnfläche ermittelt werden. Auf dem Grundstück befindet sich zudem der ehemalige Ziegelschornstein des früheren

Schleifkottens. Nach äußerem Anschein machen die Gebäudeteile C und D einen vernachlässigten Eindruck.

4.4 Carport

Gebäudeart:	eingeschossiger, in Holzständerkonstruktion errichteter Carport an der südlichen Grundstücksgrenze
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	keine erkennbar
Nutzfläche:	überdachte Fläche ca. 45 m ²
Außenansicht:	offene Holzkonstruktion, stark überwuchert mit Efeu

4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Hoffläche, tlw. Asphalt, tlw. Kopfsteinpflaster
- unbefestigte Grundstücksteilflächen
- größerer Gartenteich
- Einfriedung überwiegend keine vorhanden, straßenseitig durch mehrere Meter hohe Betonstützmauer
- dichter, verwilderter Pflanzenbewuchs mit Bäumen und Sträuchern
- Außenanlagen insgesamt sehr stark vernachlässigt

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 42857 Remscheid, Leierkotten 1, zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wuppertal	6261	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Cronenberg	8	2724	31 m ²
Cronenberg	8	2725	1.183 m ²
Fläche insgesamt:			1.214 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

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

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 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. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude sowie dem Wert der Außenanlagen ermittelt. Zusätzlich wird zur Plausibilisierung eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-30 ImmoWertV 2021) durchgeführt.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Das vorliegende Gutachten ist daher in Teilen nicht unmittelbar mit dem Vorgutachten vom 24.11.2015 vergleichbar.

5.3 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt 195,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.214 m ²

I. Bodenrichtwert

abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	195,00 €/m ²
--	---	-------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,00	E 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	195,00 €/m ² E 2
Fläche (m ²)	800	1.214	× 0,912	E 3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	eingeschränkt baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	177,84 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	177,84 €/m ²
Fläche	×	1.214 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	215.897,76 €
		<u>rd. 216.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 insgesamt 216.000,00 €.

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 entnommen, in der das Bewertungsgrundstück liegt. Eine lagebedingte Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

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 aufgrund der größeren Grundstücksgröße mit dem Faktor 0,912.

5.4 Sachwertermittlung

Das Modell für die Sachwertermittlung ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 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 §§ 24-26 ImmoWertV 2021 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 (§ 35 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gebäude C+D	Gebäude A+B	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	918,00 €/m² BGF	1.005,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	397,00 m²	240,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	364.446,00 €	241.200,00 €	
Baupreisindex (BPI) 26.03.2026 (2010 = 100)	x	111,5/100	190,6/100	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	406.357,29 €	459.727,20 €	
Regionalfaktor	x	1,00	1,00	
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	406.357,29 €	459.727,20 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	0 Jahre	
• prozentual		57,50 %	100,00 %	
• Faktor	x	0,425	0,0	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	172.701,85 €	0,00 €	4.000,00 €
Zusammenfassung				
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)				176.701,85 €
Außenanlagen und sonstige Anlagen (5 %)	+			8.835,09 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=			185.536,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+			216.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=			401.536,94 €
Sachwertfaktor	x			0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-			0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=			341.306,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-			54.505,27 €
Sachwert	=			286.801,13 €
	rd.			287.000,00 €

5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde anhand der Daten aus WuNda (Wuppertaler- Navigations- und Datenmanagementsystem) sowie der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (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 und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

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 pauschal mit 5 % der Herstellungskosten geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die vermutlich teilweise bereits im 17. Jh. errichteten Gebäude wurden zuletzt in den Jahren 2003-2006 modernisiert und renoviert. Die Gebäude A und B sind jedoch aktuell nicht bewohnbar und abrisswürdig. Auf Grund des vorgefundenen Zustands wird die Restnutzungsdauer für die Gebäudeteile C und D in Anlehnung an die Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“ mit 34 Jahren geschätzt, die RND für die Gebäudeteile A und B beträgt 0 Jahre.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude nach § 23 ImmoWertV erfolgt nach der linearen mathematischen Funktion (Wertminderung in % = $100 \times \text{Alter} : \text{GND}$).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Der Ausbauzustand der Gebäude C und D unklar. Es wird aus diesem Grund ein Risikoabschlag vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-54.505,27 €
• Abriss und Entsorgung der Brandruine Gebäude A und des Gebäudes B	-20.000,00 €	
• Risikoabschlag wegen des ungewissen Ausbauzustands -15% aus Gebäudesachwert Gebäude C und D von 176.701,85 €	-26.505,27 €	
• Pflegerückstand Außenanlagen / allg. Schönheitsreparaturen, pauschal	-8.000,00 €	
Summe		-54.505,27 €

Der Bewertungssachverständige kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes oder Abrisskosten nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig).

Die Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Abrisskosten und Modernisierungskosten werden in der Höhe angesetzt wie sie üblicherweise von potentiellen Erwerbern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden bzw. am Markt durchsetzbar sind. D.h. die erforderlichen Investitionen werden wertmäßig und nicht kos-

tenmäßig berücksichtigt, die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können daher von den im Gutachten in Abzug gebrachten Werten abweichen.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren 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 Sachwertfaktor 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 2026 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser. Demnach liegen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 400.000,00 € zwischen 0,78 und 1,28, im Mittel bei 1,06. Sachwertfaktoren steigen tendenziell mit niedrigeren vorläufigen Sachwerten. Aufgrund der Außenbereichswohnlage an der zeitweise lebhaft befahrenen Morsbachtalstraße und des Gesamtzustands des Objektes wird ein Sachwertfaktor im unteren Bereich der Spanne von 0,85 als angemessen erachtet.

5.5 Ertragswertermittlung

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

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

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021 getrennt vom Wert der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem maßgeblichen Liegenschaftszinssatz als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts bestimmt.

Der auf die Gebäude entfallende Reinertragsanteil ergibt sich aus der Differenz von Gesamtreinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens. Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer.

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus C+D	1	Wohnhaus	250,00		5,50	1.375,00	16.500,00
Carport	2	Carport		2,00	40,00	80,00	960,00
Einfamilienhaus A+B	3	Wohnhaus	-		-	0,00	0,00
Summe			250,00	2,00		1.455,00	17.460,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.460,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.514,20 €
jährlicher Reinertrag	= 12.945,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,75 % von 216.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 8.100,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.845,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,039
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 92.259,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 216.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 308.259,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 308.259,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 54.505,27 €
Ertragswert	= 253.753,92 €
	rd. 254.000,00 €

5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Sie wurde aus dem Mietspiegel der Stadt Wuppertal unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Gebäudeart und der vorherrschenden Ausstattung abgeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass sich für das Gesamtobjekt (Gebäudeteile C und D sowie den Carport) eine Miete von 1.455,00 € zzgl. Nebenkosten monatlich erzielen lässt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt und als entsprechender Anteil am Rohertrag zum Ansatz gebracht. Dieser Wertermittlung liegen die folgenden Ansätze - modellkonform ermittelt gemäß ImmoWertV 2021 - zu Grunde:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	453,00
Instandhaltungskosten	----	----	3.712,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	349,20
Summe			4.514,20 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Nach den Angaben des Grundstücksmarktberichts 2026 des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal liegt der Liegenschaftszinssatz für ähnliche Objekte (Dreifamilienhäuser) in einer Bandbreite von 1,60 % bis 5,40 %, ermittelt aus einer Stichprobe von n = 5. Zinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegen üblicherweise niedriger, werden aber für Wuppertal nicht abgeleitet.

Das vorliegende Bewertungsobjekt hat eher die Prägung eines üblicherweise selbstgenutzten, sehr individuellen Ein- bis Zweifamilienhauses mit Gartennutzung, für die üblicherweise höhere Preise bezahlt werden als für Renditeobjekte. Einerseits liegt das Anwesen zwar sehr abseits und idyllisch, andererseits jedoch in einem engen Tal mit eingeschränkter Belichtung und Besonnung ohne direkte Infrastruktur. Der Liegenschaftszinssatz wird daher mit 3,75 % bestimmt und angesetzt.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ansätze im Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Vgl. die Ansätze im Sachwertverfahren.

6 Verkehrswert

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichsten Bereich des Stadtgebietes von Wuppertal. Es befindet sich im Außenbereich und ist mit einem zu Wohnzwecken umgebauten ehemaligen Schleifkotten, bestehend aus vier Gebäuden sowie einem Carport bebaut. Zwei Gebäude (A und B) sind in einem desolaten Zustand und unbewohnbar, zwei Gebäude (C und D) werden durch den Vater des Eigentümers genutzt. Eine Miete wird nicht bezahlt. Die Wertminderungen durch die im Grundbuch eingetragenen Rechte wurden unter Ziffer 2.2 des Gutachtens ermittelt, aber wegen der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht in Abzug gebracht.

Das Objekt liegt in landschaftlich idyllischer Umgebung direkt am Morsbach, jedoch auch direkt an der lebhaft befahrenen Morsbachtalstraße. Durch die Enge des Tales und den hohen Baumbewuchs ist die Besonnung und Belichtung nach Einschätzung des Unterzeichners unterdurchschnittlich. Eingeschränkt wird der Käuferkreis überdies durch die verschachtelte, unübersichtliche Bebauung mit eingeschränkter Funktionalität. Das historisch entstandene Gebäudeensemble wurde zwar in den Jahren 2003-

2006 saniert und modernisiert, seither sind jedoch keine weiteren erkennbaren, substanzerhaltende Maßnahmen mehr erfolgt, so dass sich das Anwesen heute in einem vernachlässigten Gesamtzustand befindet. Zudem sind die Gebäudeteile A und B nicht bewohnbar. Das Gebäude A ist im Februar 2021 teilweise abgebrannt, das Gebäude B wurde in Mitleidenschaft gezogen. Sicherungsmaßnahmen wurden bis heute nicht getroffen. Die Brandruine ist seit Februar 2021 nunmehr seit über 5 Jahren ungeschützt den Witterungsverhältnissen ausgesetzt.

Die Verkäuflichkeit des Grundstücks wird auf Grund der Wohnlage, des Zustands, der verschachtelten Baulichkeit, der Brandruine und der unklaren Mietverhältnisse (es wird keine Miete bezahlt) als schwierig eingestuft.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit 287.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt 254.000,00 €.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 42857 Remscheid, Leierkotten 1, verzeichnet im

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wuppertal	6261	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Cronenberg	8	2724, 2725

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 aus den Verfahrensergebnissen abgeleitet und unter stärkerer Gewichtung des Sachwertes mit

285.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend 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, 16.06.2026

gez. Gereon Leuz

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

BGB:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

ImmoWertV 2021:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 283:

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

-in der jeweils gültigen Fassung-

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

8 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 3a: Identitätsnachweis der Grundstücke
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster
- Anlage 6: Bescheinigung über Erschließungskosten-, Straßenbau- und Kanalschlussbeiträge nach § 8 KAG
- Anlage 7: Grundrisspläne
- Anlage 8: Gutachten der Ingenieursozietät Schürmann-Kindmann und Partner zum Gebäudezustand
- Anlage 9: Lageplan zur Baulast Nr. 6519



Brandruine Gebäude A



Brandruine Gebäude A



Brandruine Gebäude A, EG



Brandruine Gebäude A, Treppe zum DG



Schimmelschaden in Brandruine Gebäude A



Gebäude B, EG



Gebäude C, Zugang



Gebäude C und B (links)
Zugang zu Gebäude A und B (mitte)
Gebäude A (rechts)



Gebäude D von der Morsbachtalstraße aus



Carport, mit Efeu überwuchert