

# Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

# Erika Schaks

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

---

## **Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Wuppertal Az: 400 K 052/24**

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



### **Bewertung gemäß dem äußeren Anschein**

über die Flurstücke:           Gemarkung Barmen, Flur 234, Flurstück 131  
  Industriebrache

Christbusch 6, 8  
42285 Wuppertal

Wertermittlungsstichtag: 09.10.2024

Verkehrswert:                   115.000,00 €

# Sachverständigenbüro


Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

# Erika Schaks

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

## Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 400 K 052/24

### Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	Gemarkung Barmen, Flur 234, Flurstück 131, Industriebrache
	Anschrift	Christbusch 6, 8 42285 Wuppertal
	Grundbuch- angaben	Grundbuch von Barmen, Blatt 2810, Flur 234, Flurstück 131, groß 3.578 m <sup>2</sup>
Belastungen	keine wertrelevante Belastungen	
Nutzung	ungenutzt	
Bebauung	alte z.T. mehrgeschossige Fabrikgebäude, alte Garagen- gebäude, Industriebrache  Das Grundstück konnte nur von der Straße her in Augen- schein genommen werden.  <b>Für alle Gebäude ist eine Instandsetzung wirtschaft- lich nicht mehr vertretbar, daher wird von einer Frei- legung des gesamten Grundstücks ausgegangen.</b>	
Umgebung	- Gewerbe-, Mischbebauung, Friedhof - Ritterstraße meist ältere Wohnbebauung	
Verkehrswert	115.000,00 €      Stichtag 09.10.2024	

## Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen .....	4
2	Literatur .....	4
3	Allgemeine Angaben .....	5
4	Gegenstand der Wertermittlung .....	6
4.1	Grundbuchangaben .....	6
4.2	Bebauung .....	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 .....	13
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes .....	13
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien) .....	14
10.1	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden .....	14
10.3	Altlasten .....	17
10.4	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....	17
10.5	Sicherheitsabschlag .....	18
11	Berechnung des Bodenwertes .....	19
12	Liquidationswert .....	20
13	Verkehrswert nach § 194 BauGB .....	20

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotos (4 Seiten)
Anlage 2	Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite)
Anlage 3	Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite)
Anlage 4	Kopie Flurkarte (1 Seite)
Anlage 5	Erschließungsauskunft (2 Seiten)
Anlage 6	Auskunft aus dem Altlastenkataster (5 Seiten)
Anlage 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite)
Anlage 8	Kopie der Bauzeichnungen (5 Seiten)
Anlage 9	Aufstellung der Mieter (1 Seite)

**Das Gutachten besteht aus insgesamt 43 Seiten,** davon 22 Seiten Text und 21 Seiten Anlagen.

## **1 Unterlagen**

- Grundbuchauszug
- Flurkarte
- Planungsunterlagen (Schnitte, Grundrisse)
- Angaben der Stadtverwaltung
- Geoportal

## **2 Literatur**

- 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 (WoFIV) 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/Piebler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

### 3 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber des Gutachtens</b>	Amtsgericht Wuppertal Zwangsversteigerung Eiland 2 42103 Wuppertal
<b>Auftragnehmer</b>	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
<b>Anschrift des Bewertungsobjektes</b>	Christbusch 6, 8 42285 Wuppertal
<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 234, Flurstück 131 mit folgende Bebauung:  alte Fabrikgebäude, z.T. mehrgeschossig, alte Garagengebäude reine Industrielagen, neue Entwicklung noch nicht abgeschlossen
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>09.10.2024</b>
<b>Ortsbesichtigung</b>	<b>09.10.2024</b>  Teilnehmer: - die Sachverständige  Die Liegenschaft konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Ablauf der vom Gericht gesetzten Fristen wurde das Gutachten gemäß dem äußeren Anschein gefertigt.
<b>Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	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.)

<b>Verwendung</b>	<p>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.</p> <p>Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht), in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.</p>
<b>Anwendungsbereich</b>	<p>Aufgrund der im § 1 der Wert V festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in den Anwendungsbereich der Wert V (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung zu Belastungen in Abt. II des Grundbuchs, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.</p> <p>Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.</p>
<b>Gewerbebetrieb</b>	augenscheinlich ungenutzt
<b>Zubehör</b>	nicht ersichtlich
<b>Miet- bzw. Pachtverhältnisse</b>	konnte nicht ermittelt werden

#### 4 Gegenstand der Wertermittlung

##### 4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von		Barmen												
Blatt		2810												
Bestandsverzeichnis	16	<table border="0"> <tr> <td>Gemarkung</td> <td>Flur</td> <td>Flurstück</td> <td>Größe in m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Barmen</td> <td>234</td> <td>131</td> <td>3.578</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gebäude- und Freifläche Christbusch 6, 8 und Hessenberg</td> </tr> </table>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Barmen	234	131	3.578	Gebäude- und Freifläche Christbusch 6, 8 und Hessenberg			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>											
Barmen	234	131	3.578											
Gebäude- und Freifläche Christbusch 6, 8 und Hessenberg														
Belastungen														
Abt.: II	10	Zwangsversteigerungsvermerk												
Abt. III.		für die Wertermittlung nicht relevant												

## 4.2 Bebauung

### 1. Betriebsgebäude Christbusch 8



Massives Fabrik- und Verwaltungsgebäude das vermutlich Ende des 19ten-Anfang des 20ten Jahrhunderts errichtet wurde. Ein genaues Datum ist nicht mehr feststellbar. Die ersten brauchbaren Verwaltungsvorgänge stammen aus dem Jahr 1954 und beziehen sich lediglich auf ein eingeschossiges Garagen- und Lagergebäude. Das hier genannte Gebäude wird in der Akte von 1954 schon als "Bestand" geführt.

Das Gebäude ist unterkellert und hat bis vier Geschosse. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Ursprünglich war das Gebäude Teil einer u.a. metallverarbeitenden Fabrik, die 2009 in Insolvenz ging. Seither sind die Gebäude weitgehend dem Verfall preisgegeben. Nachdem sich 2020 ein Investor gefunden hatte, wurden schon große Teile der Fabrik abgerissen. Das Gebäude steht zwar noch, ist aber praktisch nur noch ein "hohler Vogel".

Da das vorgesehene Investitionsprojekt offensichtlich scheiterte, steht das Gebäude seit 2009 leer und ist ungehindert der Witterung ausgesetzt. Eine Instandsetzung ist wirtschaftlich nicht zu vertreten, wobei das wirtschaftlich gescheiterte Projekt vermutlich ohnehin von Abriss ausging.

Im Weiteren wird von Abriss ausgegangen, so dass das Liquidationsverfahren zu Anwendung kommt.

### 2. Betriebsgebäude Christbusch 6



Baujahr und Zustand sind vergleichbar mit dem o.g. Gebäude. Das wurde schon zu großen Teilen abgerissen. Auch hier ist eine wirtschaftlich Erhaltung nicht möglich. Im Weiteren wird von Abriss ausgegangen.

### 3. Produktionshalle bereits abgerissen

Die ein- und zweigeschossigen Produktionshallen im mittleren Bereich des Grundstücks, die ehemals zwischen Hauptgebäude und Garagengebäude lagen, wurden bereit entfernt.

### 4. Garagengebäude an der Ritterstraße



Das Garagengebäude aus den Jahren 1959/60, mit 15 Garagen und dahinter liegenden Lagerräumen ist noch vorhanden, befindet sich jedoch in einem extrem schlechten Zustand. Die Garagen sind von der Ritterstraße her zugänglich, ein Erhaltung wäre zwar technisch möglich, aber wirtschaftlich ohne Sinn, da damit die künftige bauliche Nutzung, nach Abriss der Betriebsgebäude, eingeschränkt bzw. gefährdet wäre. Im Weiteren muss entsprechend auch hier von Abriss ausgegangen werden.

### 5. Garage - Lager Eckgebäude Christbusch/Ritterstraße



Das Gebäude, aus dem Jahr 1954, wird vermutlich schon lange nicht mehr genutzt. Der Zustand ist extrem schlecht, eine technische und wirtschaftliche Erhaltung ist nicht mehr möglich. Im Weiteren wird auch hier von Abriss ausgegangen.

## 5 Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	kreisfreie Stadt

Stadt	Wuppertal
Einwohnerzahl	rd. 360.000
zur Stadt	<p>Wuppertal ist die größte Stadt im Bergischen Land im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 168 km<sup>2</sup> und gehört mit seinen rund 348.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten, aber immer noch zu den zehn größten Städten in Nordrhein-Westfalen und bildet gleichzeitig eines der Oberzentren des Landes.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Betriebszeit ein hochmodernes, sicheres und verhältnismäßig schnelles Nahverkehrsmittel. Die Wuppertaler Stadtwerke AG betreiben neben der Schwebebahn ein Stadtbusnetz mit CityExpress- und Stadtlinien. In die Nachbarstädte fahren Städteschnellbusse.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

## 5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung	mittig zwischen Elberfeld und Barmen
	Bezirk	Heckinghausen
	Quartier	Hammesberg
	Lage	südöstlich Bahnhof Unterbarmen

Aussagen zum Wohn-Quartier Stand 2023	Fläche in km <sup>2</sup>	1,02
	Bevölkerung	2.591
	davon weiblich	1.285
	davon männlich	1.306
	davon Ausländer	643
	Bevölkerungsdichte (Bevölkerung/km <sup>2</sup> )	2.540
	Ausländeranteil (in v.H.)	24,8
	Arbeitslose	148
Leistungsempfänger nach dem SGB II	376	
zugelassene Kfz privater Halter	1.106	
nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe-, Mischbebauung, Friedhof</li> <li>- Ritterstraße meist ältere Wohnbebauung</li> </ul>	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss (A 46, AS 34) ca.	3,6 km
	Bushaltestelle ab ca.	100 m
	S-Bahn (Velbert, Essen) ca.	250 m
	Schwebebahn ca.	700 m
Parkplätze	auf dem Geländer ausreichend Stellplätze	
Immissionen	Das Objekt liegt in einem Mischgebiet, Immissionen sind zu erwarten.	
Schulen	nicht im Umfeld	
Einkauf usw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs <b>nicht</b> im unmittelbaren Umfeld</li> <li>- großflächige Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte usw. im Bezirk</li> <li>- Amts-, Landgericht, Polizeipräsidium, Krankenhäuser usw. im Stadtgebiet</li> </ul>	

## 6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	<p>Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmowertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächen der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>- Bauerwartungsland</li> <li>- Rohbauland</li> <li>- baureifes Land</li> <li>- sonstige Flächen</li> </ul> <p>Baureifes Land sind 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.</p>
--------------------------	---

Baurecht	<p>Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt folgende Auskünfte erteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan B-Plan 1273_2 (in Bearbeitung)</li> <li>- Planungsrecht vermutlich § 33/34 BauGB</li> <li>- Flächennutzungsplan Gewerbeflächen</li> </ul> <p>Anmerkung:</p> <p>Gemäß Veröffentlichung sollten altengerechte Wohnungen u.ä. gebaut werden. Der Investor scheint insolvent, einen Antrag bzw. eine Entscheidung über die weitere Bebauung steht aus. Im Weiteren muss daher von gewerblichem Bauland ausgegangen werden.</p>
	<p>Anmerkung zu Aussagen der Behörden</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Weiter muss auch mit Änderungen der Planung bezüglich der Bebaubarkeit gerechnet werden. Die Änderungen können durchaus kurzfristig erfolgen, so dass vor einer finanziellen Disposition immer eine Anfrage bei den maßgeblichen Behörden anzuraten ist. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.</p>
Erschließung	<p>Gemäß Aussage der Stadt wird das zu bewertende Grundstück als erschlossen geführt. Erschließungsbeiträge fallen derzeit nicht mehr an. Aktuelle Beiträge sind bezahlt.</p> <p>Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.</p>
Grundstückszuschnitt	trapezförmig
Topographie	vorwiegend eben

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen wird, erfolgt keine Berechnung einer GFZ.

## 8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

Angaben und Ausführungen zu nicht eingesehenen Bauteilen / Räumen basieren auf baujahrestypischen Ausstattungsmerkmalen, Aussagen vor Ort sowie Vermutungen und Schätzungen. **Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Besichtigung nur von außen von der Straße möglich war.**

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen, soweit möglich, den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen bzw. grob überschlägig geschätzt.

Für die von **Behörden, Eigentümern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Teilung, Aufteilung, Kosten, usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

***Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fermündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.***

## 9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall die Liquidation (Bodenwert ./ Freilegungskosten) herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von Gewerbeobjekten, ist das Vergleichswertverfahren ungeeignet. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren wäre aussagefähig, da vergleichbare Objekte auch vermietet/verpachtet werden. Da jedoch keine Erträge möglich sind, muss auch das Ertragswertverfahren verworfen werden.

Sachwertverfahren	Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet ebenfalls aus, da, aufgrund des Zustandes der Gebäude, von Freilegung ausgegangen wird (ohne aufstehende Gebäude kein Sachwert).
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten vom Bodenwert abgeleitet wird. Dem Bodenwert werden die Freilegungskosten entgegengestellt.  Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

## 10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

### 10.1 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

*“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 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)) steht.

Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass Reparaturrückstau / Baumängel durch regelmäßige Instandhaltung nicht entstehen. 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 Scha-

denkbeseitigungskosten 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".

### Wert der Baumängel / Bauschäden

Auf eine Aufzählung vorhandener Schäden wird an dieser Stelle verzichtet, da eingangs die Notwendigkeit des Abrisses der vorhandenen Gebäudesubstanz erläutert wurde.

## 10.2 Freilegungs- und Entsorgungskosten

Wie eingangs schon beschrieben, sind die aufstehenden Gebäude technisch und wirtschaftlich nicht mehr zu erhalten, da eine Instandsetzung den wirtschaftlichen Wert der Gebäude weit übersteigen würde. Die logische Konsequenz hieraus kann nur der Abriss der Gebäude sein.

Nachfolgend werden die Freilegungskosten berechnet, soweit dies ohne Innenbe-sichtigung möglich war. Alle Werte beruhen auf alten unvollständigen Planungs-unterlagen, der Flurkarte und Schätzungen, da nur wenige brauchbare Planungs-unterlagen zur Verfügung standen. Alle Werte sind grob überschlägig und gerundet.

### 1. Betriebsgebäude Christbusch 8

	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €/m <sup>2</sup>	Wert in €
Planungskosten	2600,00	8,00	20.800,00
Entkernung, Trennung von Baustof-fen	2600,00	21,00	54.600,00
Abbrucharbeiten	2600,00	60,00	156.000,00
Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	2600,00	32,00	83.200,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	2600,00	24,00	62.400,00
Gesamtkosten			377.000,00
Sicherheitszuschlag 10 %			37.700,00
<b>grob überschlägige Rückbaukosten</b>			<b>414.700,00</b>

### 2. Betriebsgebäude Christbusch 6

	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €/m <sup>2</sup>	Wert in €
Planungskosten	920,00	8,00	7.360,00
Entkernung, Trennung von Baustof-fen	920,00	21,00	19.320,00
Abbrucharbeiten	920,00	60,00	55.200,00

Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	920,00	32,00	29.440,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	920,00	24,00	22.080,00
Gesamtkosten			133.400,00
Sicherheitszuschlag 10 %			13.340,00
<b>grob überschlägige Rückbaukosten</b>			<b>146.740,00</b>

### 3. Produktionshalle usw.

entfällt, da schon abgerissen

### 4. Garagengebäude an der Ritterstraße

	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €/m <sup>2</sup>	Wert in €
Planungskosten	560,00	8,00	4.480,00
Entkernung, Trennung von Baustoffen	560,00	18,00	10.080,00
Abbrucharbeiten	560,00	40,00	22.400,00
Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	560,00	32,00	17.920,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	560,00	24,00	13.440,00
Gesamtkosten			68.320,00
Sicherheitszuschlag 10 %			6.832,00
<b>grob überschlägige Rückbaukosten</b>			<b>75.152,00</b>

### 5. Ehemaliges Garagengebäude Ecke Christbusch/Ritterstraße

	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €/m <sup>2</sup>	Wert in €
Planungskosten	180,00	8,00	1.440,00
Entkernung, Trennung von Baustoffen	180,00	18,00	3.240,00
Abbrucharbeiten	180,00	40,00	7.200,00
Erdarbeiten/Baumarbeiten usw.	180,00	32,00	5.760,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	180,00	24,00	4.320,00
Gesamtkosten			21.960,00
Sicherheitszuschlag 10 %			2.196,00
<b>grob überschlägige Rückbaukosten</b>			<b>24.156,00</b>

## Zusammenfassung

1.	Wert Abriss Christbusch 8 in €	414.700,00
2.	Wert Abriss Christbusch 6 in €	146.740,00
4.	Wert Abriss Garagengebäude Ritterstraße in €	75.152,00
5.	Wert Abriss Garagengebäude Ecke Christbusch/Ritterstr. In €	24.156,00
Gesamt in €		660.748,00

Anmerkung:

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

### 10.3 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung waren Altlasten in Form von Bauschutt jeder Art zu erkennen.

Gemäß Auskunft der Stadt (Anlage 6) wurde das Grundstück über Jahrzehnte zur Metallverarbeitung und Oberflächenveredelung genutzt. Es liegt ein Verdacht auf Bodenbelastungen vor. Erste Untersuchungen wurden durchgeführt.

Sobald das Grundstück Bestandteil eines bau- oder planungsrechtlichen Verfahrens wird - insbesondere im Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden oder der belasteten Bauwerke -, fordert die Untere Bodenschutzbehörde i.d.R. Untersuchungen ein.

Das damit verbunden Risiko wird im Sicherheitsabschlag (Pkt. 10.5) berücksichtigt.

### 10.4 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt keine Einträge.
Erschließungskosten	Es stehen aktuell keine Erschließungskosten an.  Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.
Grundbuch Bestandsverzeichnis Begünstigungen	keine wertrelevanten Einträge

Grundbuch Abt. II	nur Zwangsversteigerungsvermerk, nicht wertrelevant
	Anmerkung:  Belastungen in Abt. II. des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Augenscheinlich waren keine Überbauungen erkennbar.
Baugrund	Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens 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.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt.
Denkmalschutz	nein
Hausschwamm	nicht wertrelevant, da Abriss
weitere Lasten	<b>Es sind Altlasten zu vermuten.</b>

## 10.5 Sicherheitsabschlag

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.

Das Grundstück konnte nicht betreten werden, eine Einsicht war daher nur bedingt möglich, dies erhöht das Risiko. Nicht sichtbare bzw. nicht erkannte Mängel sind daher möglich, ja sogar wahrscheinlich. Das sich daraus ergebende finanzielle Risiko kann nicht innerhalb der normierten Verfahren berücksichtigt werden.

Das Objekt ist insgesamt als Industriebrache einzustufen, eine Nutzung ist im aktuellen Zustand nicht möglich. Vor einer weiteren Nutzung steht die Beräumung des Grundstücks, **wobei die eventuell notwendige Altlastensanierung ein Kernproblem sein wird**. Die damit verbundenen Kosten können zur Zeit nicht eingeschätzt werden.

Aus diesem Grund wird ein Sicherheitsabschlag von

**15 %**

in Ansatz gebracht.

## 11 Berechnung des Bodenwertes

### Zitat

*Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 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.*

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Richtwertverfahren. Entsprechend der ImmoWertV 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 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 zuständigen Gutachterausschusses weist für den Umgebungsbereich des Bewertungsgrundstücks folgenden Richtwert aus:

### Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	<b>255,00 €/m<sup>2</sup></b>
Lage	Richtwertnummer 22025
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
GFZ	1,8
Nutzungsart	Mischgebiet

Aufgrund der Tatsache, dass der Wert auf der Grundlage der Grundstücksfreilegung

berechnet wird, kann der Wert ohne Anpassung übernommen werden.

#### Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	255,00
* Größe in m <sup>2</sup>	3.578
= Bodenwert in €	912.390,00

## 12 Liquidationswert

= Bodenwert in €	912.390,00
- 15 % Sicherheitsabschlag in €	136.858,50
- geschätzte Freilegungs- und Entsorgungskosten in €	660.748,00
= Liquidationswert in €	114.783,50

## 13 Verkehrswert 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 Baugesetzbuches vorgegeben ist, wird im Allgemeinen als ein Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände zu erzielen wäre. Es handelt sich insoweit um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Im maßgeblichen Bewertungsfall, handelt es sich um eine Industriebrache. Eine weitere Nutzung ist erst nach Klärung der Altlasten und einer Beräumung möglich.

## **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Gewerbegrundstücks Christbusch 6, 8 in Wuppertal mit

**115.000,00 €**

eingeschätzt.

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

Langenfeld, den 17. Januar 2025

**Erika Schaks**

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)  
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D



Foto 1:

Luftaufnahmen aus dem Geoportal

Foto 2:

Gebäudeansicht von Hesselberg / Christbusch 8 und 6



Foto 1:

Gebäudeansicht vom Hesselberg / Christbusch 8



Foto 4: Ansicht von Ecke Hesselberg / Christbusch 8



Foto 5: Ansicht Christbusch 6



Foto 6: Ansicht von der Straße Christbusch



Foto 7: Ansicht Rückseite Christbusch 6 und 8 von der Ritterstraße



Foto 8: Gebäudeansicht Ecke Christbusch / Ritterstraße



Foto 9: Blick in das Eckgebäude Christbusch / Ritterstraße



Foto 10: Reihengaragen an der Ritterstraße



Foto 11: Reihengaragen an der Ritterstraße



Foto 12: Blick auf die Rückseite der Garagen vom Christbusch