



PATRICK WILDEN
Immobilienfachverständigenbüro

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus** bebauten Grundstücks

Eibachstr. 23
in **51789 Lindlar**

zum **Wertermittlungstichtag 12.05.2025** und
zum **Qualitätstichtag 12.05.2025**



lastenfreier Verkehrswert: 265.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 25-000022
Ihr Az.: 11 K 7/25

INTERNETVERSION

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 05. November 2025

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 24 Seiten ohne Unterlagen und wurde 5-fach (hiervon 1 PDF Dokument für die Veröffentlichung im Internet) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	6
3 Grundlagen der Wertermittlung	11
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	11
3.2 Objektbezogene Unterlagen	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	12
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	14
5 Lagebeschreibung	18
5.1 Makrolage.....	18
5.2 Mikrolage.....	18
6 Grundstücksbeschreibung	20
7 Verkehrswert.....	23
7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	23
7.2 Verkehrswert	24

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung; Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
10. aktualisierte Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien
GmbH, Köln
- VERSCHIEDENE AUTOREN
Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 –
WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung;
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in
unterschiedlichen Literaturquellen
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ
Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken,
Stand 31.10.2019,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- SONSTIGE LITERATUR
u.a. Grundstücksmarktberichte, BKI in der jeweils gültigen
Fassung, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen
usw.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von				siehe Grundbuchauszug 14.04.2025 Wipperfürth Breun
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
2	57	12	1.252,00 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	1.252		175,00			Ja	219.100 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						1.252,00 m ² 1.252,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
EFH	1962	80 Jahre	17 Jahre	264,00 m ² BGF
Doppelgarage	1978	60 Jahre	13 Jahre	1,00 Stk.

Verfahrenswerte	Bodenwert	219.100 €
	Sachwert	266.275 €
Abschläge	zur Rundung	0,48 % 1.275 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	265.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	2.250 €/m ²
Mietfläche	Wohnfläche	117,72 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	117,72 m ²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Wipperfürth vom 11.04.2025 - Az.: 11 K 7/25 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Wipperfürth,

Grundbuchbezeichnung:

- Blatt 1373
- Grundbuch von Breun
- Gemarkung Breun
- Flur 57
- Flurstück 12
- Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Eibachstraße 23
- Größe insgesamt 1.252 m²

Im Bestandsverzeichnis sind keine Positivvermerke/Herschvermerke für das Bewertungsgrundstück eingetragen.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Gläubigerin: siehe Gerichtsakte (Az.: 11 K 7/25)
- Schuldner: siehe Gerichtsakte (Az.: 11 K 7/25)

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Gemeindeverwaltung Lindlar
- Grundbuchamt Wipperfürth
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

12.05.2025,

Tag der Objektbesichtigung sein.

Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„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.“

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

- (4) Der Verkehrsweit ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen. Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser

Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 12.05.2025 statt. Teilnehmer war der unterzeichnende Sachverständige. Eine Innenbesichtigung durch den Schuldner wurde nicht ermöglicht. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
1. Nachtragsbaugenehmigung Garage	21.05.2025	11.09.1978
2. Nachtragsbaugenehmigung Garage	21.05.2025	21.01.1980
Altlastenauskunft	06.05.2025	05.05.2025
Angaben zum Versteigerungsobjekt	22.04.2025	
Ansichten von Februar 1978	21.05.2025	
Auftrag	22.04.2025	11.04.2025
Baugenehmigung Erweiterung des Wohnhauses	21.05.2025	19.06.1962
Baugenehmigung Garage	21.05.2025	02.05.1978
Baulastenauskunft	28.04.2025	22.04.2025
Bauzeichnungen von April 1962	21.05.2025	
Bebauungsplan 34F und Nachträge	14.08.2025	
Beschluss	22.04.2025	11.04.2025
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	06.05.2025	23.04.2025
Flurkarte	24.04.2025	23.04.2025
Grundbuchauszug Blatt 1373	22.04.2025	14.04.2025
Grundbuchauszüge	02.09.2025	18.08.2025
Grundrisszeichnungen von Februar 1978	21.05.2025	
Lageplan von Februar 1978	21.05.2025	
Prüfvermerk	22.04.2025	06.03.2025
Schreiben Vollstreckungsbehörde	22.04.2025	05.03.2025

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 14.04.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Wipperfürth im Grundbuch von Breun geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1373	2	Breun	57	12	1.252,00

Gesamtfläche 1.252,00 m²
davon zu bewerten: 1.252,00 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 1373 vom 14.04.2025 mit letzter Änderung vom 13.03.2025 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

Eine dingliche Sicherung im Bestandsverzeichnis ist nicht vorhanden.

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Lindlar vom 04.11.2025 soll eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Lindlar auf dem Flurstück 369 oder im Rahmen einer derzeit geplanten Veräußerung des vorgenannten Flurstückes ein Vorkaufsrecht durch die Gemeinde Lindlar ausgelöst werden und somit für das Bewertungsgrundstück die Erschließung gesichert werden.

Es wird an dieser Stelle empfohlen den Sachverhalt bzgl. der derzeit noch fehlenden Erschließung (Leitungsrechte) mit der Gemeinde Lindlar weiterhin zu verfolgen. Für den Fall, dass eine dingliche Sicherung oder das Vorkaufsrecht für die Gemeinde Lindlar nicht zum Tragen kommt, ist mit erheblichen Investitionen für eine Alternativer Zu- und Abwasserversorgung zu rechnen.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

siehe Grundbuchauszug

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1373	4	2	12	Sonstiges, Zwangsversteigerung	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
4 zu 2:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, 11 K 7/25), eingetragen am 13.03.2025.

Beurteilung

Die vorgenannte Eintragung ist nach Versteigerung löschar und wird daher als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Kreisverwaltung im Oberbergischen Kreis, Kreisbauamt, vom 22.04.2025 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lastet demnach folgende Baulast:

Baulastenblatt-Nr.:	988
Nr.	1
Seite:	1
Grundstück:	Lindlar
Gemarkung:	Breun
Flur:	57 (vormals 13)
Flurstück:	12 (vormals 1055)
Inhalt der Baulast:	Verpflichtung, auf dem Baulastgrundstück Flurstück 12 (vormals Flurstück Nr. 1055) der Grenze zum Baugrundstück (Flurstück Nr. 1447) in Höhe des darauf geplanten Wohnhausanbaus eine Fläche mit einer Tiefe von 1,68 m beginnend an der westlichen Ecke des Bauvorhabens über eine Länge von 9,59 m auf eine Tiefe von 0,0 m auslaufend (Dreieck) von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die auf dem Baulastgrundstück erforderlichen Abstandflächen nicht anrechnen zu lassen. sog. Abstandflächenbaulast

Baulastenblatt-Nr.:	988
Nr.	2
Seite:	2
Grundstück:	Lindlar
Gemarkung:	Breun
Flur:	57 (vormals 13)
Flurstück:	12 (vormals 1055)
Inhalt der Baulast:	Das Baulastgrundstück wurde im Rahmen der Flurbereinigung Breun umgezont und fortgeschrieben. Die Baulast zu Ziffer 1 ruht jetzt auf dem Grundstück Gemarkung Breun, Flur 57, Flurstück Nr. 12.

Beurteilung

Ausweislich des beigefügten Lageplans ist eine Fläche von rd. 0,00 m bis 1,64 m auf einer Länge von 9,56 m = rd. 7,84 m² (Dreieck) von der Abstandflächenbaulast betroffen. Sie liegt an der nord-östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarn Flurstück 15 ehemals 1447 (begünstigtes Grundstück). Dieser Bereich ist als Garten im Grenzbereich gestaltet. Es ergibt sich aus sachverständiger Sicht keine signifikante Einschränkung in der Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstück sowie dessen Ausnutzbarkeit, entsprechend auch keine Wertbeeinträchtigung.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Kreisverwaltung im Oberbergischen Kreis, Umweltamt liegt vom 05.05.2025 vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Gemäß vorliegender Auskunft kann jedoch hieraus nicht geschlossen werden, dass diese Flächen „altlastenfrei“ sind.

Es liegen auch, aus denen im Ortstermin gewonnen Erkenntnisse, keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor, so dass ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Lindlar, Amt für Bauen, Planen, Umwelt vom 14.08.2025 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

Sanierungsgebiet / Veränderungssperre

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Lindlar, Amt für Bauen, Planen, Umwelt vom 14.08.2025 nicht in einem Sanierungsgebiet oder im Bereich einer Veränderungssperre.

Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Lindlar, Amt für Bauen, Planen, Umwelt vom 14.08.2025 nicht in einem Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet.

Kampfmittel

Es wurden keine Recherchen zum Thema Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandener Einschränkungen bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel durchgeführt. Der Sachverständige geht daher ungeprüft davon aus, dass sich für die hier zu bewertenden Grundstücke inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

Es wird unter Berücksichtigung der im Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse nicht von einer durch Kampfmittel ausgelösten Wertbeeinflussung ausgegangen.

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. verlassene Tagesöffnung, oberflächennahen Bergbau und Karstgebiet.

Anmerkung zum Bergbau – verlassene Tagesöffnung

„Als verlassene Tagesöffnung werden im Bergbau, bei in der Vergangenheit aufgegebenen und nicht mehr bergbaulich genutzten Grubenbauen, alle Zugänge von der Tagesoberfläche (über Tage) in das Grubengebäude (unter Tage) bezeichnet.

Im Wesentlichen sind hier Schächte und Stollen zu unterscheiden. Schächte sind senkrechte (seigere) oder auch schräge (tonnlägige) Grubenbaue, Stollen hingegen waagerechte (söhlige) Grubenbaue, welche eine Lagerstätte von der Tagesoberfläche aus erschließen.

Wenn diese nicht dauerhaft sicher verfüllt sind, ist für die Zukunft ein Nachsacken beziehungsweise Abgehen der darin gegebenenfalls eingebrachten Lockermassen und/oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen nicht auszuschließen. Tritt ein solches Ereignis ein, muss in der näheren Umgebung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Vor der Errichtung baulicher Anlagen in unmittelbarer Nähe verlassener Tagesöffnungen des Bergbaus sollten deshalb bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, weitergehende Informationen über eine mögliche Senkungs- und Einsturzgefährdung sowie einen Methangasaustritt an der Tagesoberfläche eingeholt werden.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html)

Anmerkung zum oberflächennahen Bergbau (belegt)

„Unter dem Begriff „Oberflächennaher Bergbau“ sind alle grubenbildlich dokumentierten Grubenbaue zusammengefasst, die in einer Tiefe von 0 – 100 m liegen. Nach den bisherigen Erfahrungen muss davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil dieser meist alten Grubenbaue unzureichend oder gar nicht verfüllt ist.

Je nach Tiefenlage, Abbausituation oder geologischen Verhältnissen ist nicht auszuschließen, dass diese auch heute noch zu Auswirkungen an der Tagesoberfläche führen.

Vor der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Verbreitungsgebiete des oberflächennahen Bergbaus sollten daher bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, weitergehende Informationen über eine mögliche Senkungs- und Einsturzgefährdung an der Tagesoberfläche eingeholt werden.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html)

Anmerkung zu Karstgebiet

„In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.

Chloridgesteine – Stein- und Kalisalz – bestehen im Wesentlichen aus Natriumchlorid (NaCl) oder Kaliumchlorid (KCl) und werden relativ leicht durch Wasser gelöst. Man spricht dabei von Auslaugung. Dieser Auslaugungsprozess kann im Untergrund Hohlräume entstehen lassen.

Sulfatgesteine enthalten Anhydrit (Calciumsulfat CaSO_4) oder Gips ($\text{CaSO}_4 \times 2 \text{H}_2\text{O}$). Anhydrit wird durch Wasseraufnahme langsam zu Gips umgewandelt, wobei das Volumen um mehr als 50 Prozent zunehmen kann. Durch diese Volumenzunahme kann es zu einer Hebung der Geländeoberfläche kommen. Gips und Anhydrit können mit der Zeit aber auch gelöst werden, was im Untergrund zu einer Hohlräumbildung führen kann.

Karbonatgesteine – Kalk- und Dolomitstein – bestehen zu einem großen Teil aus Calciumcarbonat (CaCO_3) bzw. Calciummagnesiumcarbonat ($(\text{Ca,Mg})\text{CO}_3$). Löst kohlensäurehaltiges Wasser den Kalkstein, können im Untergrund Hohlräume entstehen.

Unterirdische Hohlräume können zu Gefahren führen, da sie die Tragfähigkeit des Gesteins herabsetzen. Brechen die Hohlräume in sich zusammen, kann schlagartig und ohne Vorwarnung ein lokal begrenzter Erdfall an der Erdoberfläche auftreten. Durch den Lösungsprozess müssen jedoch nicht immer Hohlräume entstehen. Die Gesteine können sich auch einfach nur auflösen und die Geländeoberfläche sackt zu sogenannten Subrosionssenken ab. An den Rändern einer Subrosionssenke kann ein Nachsacken des Untergrundes Schäden an Bauwerken hervorrufen. Im Bereich von Subrosionssenken besteht ein erhöhtes Erdfallrisiko.

Bei der Nutzung des Untergrundes, beispielsweise durch eine Bebauung oder eine Bohrung zur Installation von Erdwärmesonden, ist es wichtig zu wissen, wo lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine vorkommen. Kalk- und Dolomitsteine gibt es in Ostwestfalen, im südlichen Münsterland, Sauerland, Bergischen Land, in der Eifel und im Raum Ibbenbüren. Gips und Anhydrit sowie Stein- und Kalisalze sind in Ostwestfalen, im nördlichen Münsterland und am nordöstlichen Niederrhein verbreitet.

In besonders gefährdeten Gebieten können Feinnivellements und Frühwarnsysteme Abhilfe schaffen. Außerdem können zur Vermeidung von Gebäudeschäden den Baugrund verbessernde Maßnahmen durchgeführt werden.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html)

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (verlassene Tagesöffnung, oberflächennahen Bergbau und Karstgebiet) aus sachverständiger Sicht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingeschätzt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	sehr gering
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	gering
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als sehr gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die Gemeinde Lindlar liegt im Oberbergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 17 km östlich von Bergisch Gladbach bzw. rd. 31 km östlich von Köln. Lindlar beherbergt rd. 21.800 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft die Agger südlich von Lindlar.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Lindlar insgesamt ca. 9.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.088 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 563 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Lindlar wird dabei neben dem Branchencluster Medien & Marketing auch maßgeblich von der Holz- und Möbel- sowie von der Kunststoffindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Lindlar bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 5,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Oberbergischen Kreis derzeit 5,6 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,8 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: April 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 98,9 Punkten für den Oberbergischen Kreis, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Lindlar als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischer Region (Demographietyp 8) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil „Scheel“, ca. 5,5 km nordöstlich des Ortskerns von Lindlar. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 3,3 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. „Aldi“, „Rewe“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Lindlar über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer („Agger“) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als einfach bis mittel beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Lindlar ist über die Bundesstraßen B506 und B237n sowie über die Autobahn A4 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,9 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Engelskirchen“. Die Bushaltestelle „Scheel“ befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof „Engelskirchen“ mit Regionalzugesanbindung. Lindlar selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof „Köln/Bonn Flughafen“ als auch zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“ jeweils ca. 29 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine einfache bis mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse wird die Wohnlage, als insgesamt einfach bis mittel beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / überwiegend offene und tlw. geschlossene Bebauung / i.d.R. bis zu II-geschossig mit tlw. ausgebautem DG	
Zuwegung	kein direkter Straßenzugang / dinglich gesichertes GFL-Recht (siehe Erläuterungen zur Erschließung und zum GBA)	
	Eibachstraße und Brunnenweg augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / tlw. Gehwege	
Form / Topographie	unregelmäßig / nahezu eben	
Grundstücksgröße	1.252 m ²	
Abmessungen	Breite ca.	31,00 m – 45,00 m
	Tiefe ca.	31,00 m – 38,00 m
	Straßenfront ca.	derzeit keine dingliche Sicherung der Erschließung über benachbarte Flurstücke
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse im Bereich des öffentlichen Straßenraum angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Lindlar, Amt für öffentliche Verkehrsflächen und Anlage vom 23.04.2025 wird folgendes bescheinigt:	
	<p>- „Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass das bebaute Grundstück:</p> <p>Eibachstraße 23, Gemarkung: Breun, Flur 57, Flurstück: 12, Blatt 1373, Eigentümer xxx, Eibachstr. 23, 51789 Lindlar an einer öffentlichen Straße liegt und für den derzeit bestehenden Straßenausbauzustand keine Beiträge zu entrichten sind.</p> <p>Inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt für eventuelle Erweiterungen oder Verbesserungen vorhandener Anlagen Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) oder Straßenanliegerbeiträge im Sinne von §§ 8/8a Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) erhoben werden, ist zurzeit nicht abzusehen.</p> <p>Das bebaute Grundstück ist an die gemeindliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation und Trinkwasserversorgung angeschlossen. Laut Mitteilung des Gemeindewerkes Wasser und Abwasser Lindlar fallen für dieses Grundstück keine Kanal- und Wasseranschlussbeiträge mehr an.</p> <p>Aus dieser Bescheinigung werden Ansprüche der Gemeinde Lindlar nicht berührt. Der Antragsteller bzw. der Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigte kann aus der Erteilung dieser Bescheinigung keinerlei Rechte für sich herleiten.“</p>	

Anmerkung zur Lage an einer öffentlichen Straße	<p>Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Lindlar vom 14.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück entgegen der vorgenannten Auskunft nicht an einer öffentlichen Straße gelegen. Die Sicherung der Erschließung erfolgt demnach dinglich für ein Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 369. Das Leitungsrecht hingegen ist für die Gemeinde Lindlar demnach auf Flurstück 10 bestellt und nicht direkt für den Grundstückseigentümer des Bewertungsgrundstück eingetragen.</p> <p>Weitere Erläuterungen hierzu befinden sich in den Erläuterungen zum Grundbuch.</p>		
	<p>Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen im öffentlichen Straßenraum demnach keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG mehr zu zahlen sind.</p>		
Baurecht	Abfrage bei der	Gemeindeverwaltung Lindlar	
	per	E-Mail	
	Abfrage vom	13.08.2025	
	Bebauungsplan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 34 F – Frielingsdorf/Scheel	
	rechtskräftig seit	29.12.1994 (B-Plan) bzw. 06.11.2006 (V. Änderung), sowie 17.08.2007 (VI. Änderung)	
	Festsetzungen u.a.	Mischgebiet (§ 6) - MI	
		Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
		Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
		Baugrenzen	-----
		Anzahl der Vollgeschosse	II
		offene Bauweise	o
		Dachneigung	25° - 48°
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Ausnutzung vorh.	GFZ ca.	0,15	
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / keine Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
Immissionen	lagertypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteeinfluss		
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		

Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Verkehrswert

7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2024 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 2974 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 7 % mehr Kauffälle bearbeitet als 2023. Der Geldumsatz lag mit 616,9 Mio. € rd. 28 % höher als im Vorjahr. Mit 1410,8 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 75 % höher als im Vorjahr.

Mit 23 Zwangsversteigerungsverfahren wurden vier Verfahren mehr abgeschlossen als im Jahr zuvor. Der 5-jährige Mittelwert liegt bei 18 Verfahren (10-jähriges Mittel: 42).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2024 um 4 % auf 378 Kauffälle gestiegen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2024 um rd. 2 %. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 171 €/m² (Kap. 4.1, nicht mit Kap. 4.7 vergleichbar).

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs veränderten sich gegenüber 2023 unterschiedlich (Nadelwald ±0 %, Mischwald +13 %, Laubwald -17 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist bei 0,50 €/m² geblieben. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte eine Preissteigerung von 10 % auf 1,65 €/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2024 wurden rd. 14 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2023. Die 1445 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 454 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 30 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 268.000 € auf dem Vorjahresniveau (-1 %). Bei Doppel- und Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit 229.000 € rd. 2 % über dem Niveau von 2023.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 241.000 € unter dem Vorjahresniveau (-4 %). Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige Verkäufe (23) ausgewertet werden konnten. (Quelle: GMB für den Oberbergischen Kreis 2025)

7.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Eibachstr. 23 in 51789 Lindlar

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **12.05.2025** auf:

265.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 05. November 2025



.....
Patrick Wilden