

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Baugrundstück
Grüner Weg, 50181 Bedburg-Blerichen,
bebaut mit einer abbruchreifen Blechgarage



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Bedburg, Grüner Weg
- 32 K 21/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 20.07.2025, eingegangen am 05.08.2025
Ortstermin am : 19.09.2025
Wertermittlungsstichtag : 19.09.2025
Qualitätsstichtag : 19.09.2025

Verkehrswert¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte) : **EUR 102.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 7
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 13
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 9
Anzahl der Seiten Anlagen: 4

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 400	9
4.1	Bodenwertermittlung	9
4.2	Verkehrswertermittlung	9
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	10
6	Literatur / Unterlagen	12
7	Anlagenverzeichnis	13

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 20.07.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bedburg, Blatt 2644
eingetragenen, mit einer abbruchreifen Blechgarage bebauten,
Baugrundstücks

Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 400, Erholungsfläche: "Grüner
Weg" in der Größe von 594 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Freitag, den 19.09.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Mitarbeiter der Stadtkasse Bedburg
- Nutzerin des vorderen Grundstücksbereiches (kurzzeitig).

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfun-
gen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Blechgarage von
innen war nicht möglich.

Baubehördliche Unterlagen liegen nach Auskunft der Stadt Bedburg für das
vorliegende Grundstück nicht vor. Das Gutachten ist daher nach den von
außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden.

Angabegemäß wird das vorliegende Grundstück von zwei benachbarten Parteien ohne das Vorliegen eines Miet-/Pachtverhältnisses jeweils als Garten genutzt.

2 Definition des Verkehrswertes

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50181 Bedburg-Blerichen Grüner Weg
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Bedburg, Blatt 2644, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Bedburg
Flur	: 3
Flurstück	: 400
Größe	: 594 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 2: Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) mit vereinfachter Löschungsmöglichkeit für XX gemäß Bewilligung vom 27. August 1964 eingetragen am 7. Juli 1966²

lfd. Nr. 3: Vererbliches Vorkaufsrecht für XX, gemäß Bewilligung vom 4. Mai 1966 eingetragen am 7. Juli 1966²

lfd. Nr. 4: Nachlassinsolvenzverfahrensvermerk³

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 21.08.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bedburg, im Stadtteil Blerichen, am "Grüner Weg". Die Kernstadt Bedburg ist ca. 2,5 km entfernt gelegen. Der "Grüner Weg" ist als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen und mündet in eine Sackgasse. Es handelt sich um eine durchschnittlich bis gute **Wohnlage**.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.000 **Einwohner**. Der Stadtteil Blerichen hat ca. 2.700 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Blerichen vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Kernstadt.

¹ Grundbuch von Bedburg, Blatt 2644, Letzte Änderung 07.05.2024, Ausdruck vom 29.07.2025

² Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule in Blerichen vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Bedburg eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium besucht werden. Die Stadtverwaltung befindet sich in Bedburg. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 11 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bedburg" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Titz" auf die Bundesautobahn 44, die die Verbindung Krefeld - Aachen darstellt, ist ca. 15 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg bzw. Bedburg - Grevenbroich - Neuss - Düsseldorf in Bedburg, in ca. 700 m Entfernung, vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 30 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise sowie aus PKW-Garagen zusammen.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich parallel zur Grundstücksgrenze ein Mehrfamilienhaus; die Balkone sind nach Osten, zum zu bewertenden Grundstück hin, ausgerichtet. Hieraus ergibt sich eine erhöhte Einsichtnahme in das zu bewertende Grundstück. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

Ca. 1.000 m südwestlich verläuft die Bundesautobahn 61. Ca. 150 m nordöstlich verläuft die o.g. Bahnstrecke. Hierdurch kann es zu Beeinträchtigungen durch Verkehr kommen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Bedburg-Blerichen hinausgehen. Anmerkung: Ca. 400 m nördlich ist ein Gewerbegebiet gelegen. Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 594 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 12,5 m an die Straße "Grüner Weg", über den die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 47,5 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 15.08.2025 sind im Kataster für **Altlasten** und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde nicht bekannt.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 14.08.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer alten, einfachen Garage aus Trapez- bzw. Wellblech bebaut (**Bebauung**). Das genaue Baujahr ist unbekannt²; ein Bauantrag für die Garage liegt gemäß Auskunft der Stadt Bedburg nicht vor. Die Garage ist tlw. korrodiert und verbeult.

Das Grundstück ist weiterhin mit drei einfachen, tlw. provisorisch erstellten Holzunterständen bzw. -gardenhäusern bestanden. Das Grundstück ist tlw. mit Rasen bzw. Gras eingegrünt. Es ist mit einigen Gehölzen bestanden und tlw. wird es als Nutzgarten genutzt. Seitlich ist das Grundstück mit einem Betonsockel abgegrenzt. Tlw. ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Bereichsweise sind provisorische Befestigungen und Gartenwege aus Beton- bzw. Waschbetonplatten vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem ungepflegten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonplatten der Befestigungen liegen uneben und sind vielfach gerissen. Der seitliche Betonsockel ist schadhafte. Der Maschendrahtzaun ist überaltert.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

² Anmerkung: Gemäß dem Kaufvertrag/der Bewilligungserklärung aus dem Jahre 1964 zu dem Recht Abt. II, lfd. Nr. 2 ist die Garage bereits vorhanden.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 18.08.2025 so dar, dass die Straße "Grüner Weg" als öffentliche Erschließungsanlage endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten.

Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 14.08.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise sowie PKW-Garagen zusammen.

Zusammenfassende Beurteilung

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Baugrundstück. Im Weiteren wird daher für die Wertermittlung von der Freilegung des Grundstücks von den vorhandenen baulichen Außenanlagen, den sonstigen Anlagen und der Garage ausgegangen, um es für die Neubebauung mit einem Wohnhaus nutzbar zu machen.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 400

4.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

4.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 105.948,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Für eine Bebauung des zu bewertenden Grundstücks müssen üblicherweise die baulichen Außenanlagen und die Garage entfernt werden. Der Unterzeichnete hält hierfür eine Wertminderung für die Freilegung in Höhe von EUR 4.000,- auf den o.g. Vergleichswert für sachgerecht und angemessen. Der Verkehrswert wird somit insgesamt auf

EUR 101.948,- (EUR 105.948,- - EUR 4.000,-)

geschätzt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bedburg, Blatt 2644 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 400, Erholungsfläche: "Grüner Weg" in der Größe von 594 m² wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 19.09.2025 somit auf gerundet

EUR 102.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Baugrundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 400, bebaut mit einer abbruchreifen Blechgarage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Grüner Weg 50181 Bedburg-Blerichen
Wohnlage	: durchschnittlich bis gut
Baujahr	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 594 m ²
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 2: Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) mit vereinfachter Löschungsmöglichkeit für XX gemäß Bewilligung vom 27. August 1964 eingetragen am 7. Juli 1966 ¹ lfd. Nr. 3: Vererbliches Vorkaufsrecht für XX, gemäß Bewilligung vom 4. Mai 1966 eingetragen am 7. Juli 1966 ¹ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

¹ Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

Bergschäden	: keine Bergschadensgefährdung erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau, Eigengrenz- überbauung	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 27.08.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: Angabegemäß wird das vorliegende Grundstück von zwei benachbarten Parteien ohne das Vorliegen eines Miet-/Pachtverhältnisses jeweils als Garten genutzt.
Gewerbebetrieb	: nicht vorhanden
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Das Gutachten ist nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 19.09.2025

Verkehrswert¹ : **EUR 102.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II
des Grundbuches eingetragenen
Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 19.11.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

6 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bedburg, Blatt 2644, Letzte Änderung 07.05.2024, Ausdruck vom 29.07.2025
- Kopien der zwei Bewilligungserklärungen zu den Eintragungen in Abt. II, lfd. Nrn. 2 und 3 aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Bescheinigung der Stadt Bedburg, dass keine Bauakte vorliegt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring-Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bedburg
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Stadt Bedburg, Kopie des Flächennutzungsplanes
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bedburg
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

7 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 3 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 4 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -