

Seitz

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schumannstraße 7
50931 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

34 K 006/23

über das Grundstück

Gemarkung: Refrath, Flur: 5, Flurstück: 1457
51427 Bergisch Gladbach (Refrath)

A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bergisch Gladbach eingesehen werden.** Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum:

- › Wertermittlungsstichtag: 21.06.2023
- › Tag der Ortsbesichtigung: 21.06.2023
- › Qualitätsstichtag: 21.06.2023

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Refrath
Blatt: 2404
Amtsgericht: Bergisch Gladbach

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Refrath
Flur: 5
Flurstück: 1457 Gebäude- und Freifläche,
Am Brücker Bach
Größe: 583 m²

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bergisch Gladbach im Ortsteil Refrath als Eckgrundstück auf der Südwestseite der Straße „Am Brücker Bach“ und der Südostseite der Straße „Am Eichenkamp“. Die Straße „Am Brücker Bach“ verläuft ausgehend von der Straße „In der Auen“ in nordwestlicher Richtung und endet an der Straße „Am Eichenkamp“. Die Straße „Am Eichenkamp“ beginnt am Buchekernweg und endet nach einem Verlauf überwiegend in nordöstlicher Richtung am Ortsrand von Refrath.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Bergisch Gladbach für frei finanzierte Wohnungen als gute Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1457 weist als Eckgrundstück einen regelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Grundstücksabmessungen betragen parallel zur Straße „Am Brücker Bach“ ca. 28 Meter und parallel zur Straße „Am Eichenkamp“ ca. 21 Meter. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umweltschutz (Rheinisch-Bergischer Kreis) – vom 05.06.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut; die historische Bebauung mit einem Einfamilienhaus wurde im Rahmen der avisierten Neuentwicklung des Grundstücks niedergelegt (Abbruchgenehmigung 63-28169-B2-2015-0933-AB für den „*Abbruch eines Einfamilienhauses*“ vom 05.08.2015).

Die mit Baugenehmigung 63-28169-B2-2015-1275-VE für ein „*Wohnhaus (3 WE) mit Garage für 3 Pkw*“ vom 25.02.2016 geplante Neubebauung des Grundstücks mit einem Dreifamilienwohnhaus wurde baulich mit Ausnahme der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Baugrube nicht verwirklicht; eine weitere Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung wurde mit Schreiben vom 13.02.2019 versagt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Bergisch Gladbach liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„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.“

Zur detaillierten Einschätzung des möglichen Umfangs einer zukünftigen Bebauung des Bewertungsgrundstücks wurde der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Hajo Lühring gebeten, eine Eischätzung zu planungs- und bauordnungsrechtlichen Ausnutzbarkeit abzugeben. Lühring führt in seiner Stellungnahme hierzu aus:

„A) Planungsrechtliche Situation“

Ein Bebauungsplan besteht für das Flurstück 1457 nicht. Das Grundstück liegt offenkundig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und nicht im planungsrechtlichen Außenbereich. Demgemäß ist die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (Stichwort: Innenbereich) vorzunehmen.

Im Falle der Anwendbarkeit von § 34 BauGB 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 Erschließung des Flurstückes 1457 ist im Sinne des bundesrechtlichen Begriffes offenkundig gesichert, da dieses Grundstück unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegt, in der auch die Ver- und Entsorgungsmedien liegen.

Art und Maß der baulichen Nutzung beschreiben hierbei die auch in Bebauungsplangebieten i.d.R. vorliegenden Festsetzungen des Gebietstyps im Sinne der Baunutzungsverordnung – BauNVO – (z.B. WA, WR, GE o.ä.) und die prägenden Gebäudehöhen, Geschossflächen bzw. Baumassen und die Ausdehnung in der Grundstücktiefe. Mit Bauweise ist ebenfalls die planungsrechtliche Möglichkeit der geschlossenen, der offenen und der abweichenden Bauweise gemeint, wie sie in der BauNVO angewandt werden.

¹ Abrufdatum: 27.11.2023; abrufbar unter:
<https://bergischgladbach.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c5720292bbbc4f14bc7e671e44cf6693>

Als Einfügungskriterium hinsichtlich „der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ ist in erster Linie die Absolutgröße der überbauten Grundfläche (GF) relevant, nicht die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ).

Im Rahmen der Beurteilung nach §34 ist insbesondere auch zu prüfen, ob eine Situation vorliegt, für die §34 Abs. 2 BauGB greift: In den Fällen, in denen die nähere Umgebung einem Baugebiet nach der BauNVO entspricht, sind dann auch die Maßstäbe der BauNVO für dieses Baugebiet anzuhalten. Es handelt sich dann um ein sogenanntes ‚faktisches Baugebiet‘. Es ist in einem solchen Fall zu prüfen, ob ein Bauvorhaben nach den in der BauNVO festgelegten Kriterien dieses Gebiets zulässig ist. Hierfür sind dann auch die in der BauNVO § 17 genannten Höchstzahlen für GRZ und GFZ als Orientierungswerte relevant, wenn auch nicht verbindlich. Es kommt für diesen Aspekt auch auf die diesbezügliche Situation der näheren Umgebung an. Jedoch ist die Orientierung an den GRZ- und GFZ-Werten erfahrungsgemäß ein guter Beurteilungsrahmen, sofern keine detaillierteren Daten vorliegen. Letztlich ist die Ausnutzung somit so zu beurteilen, als ob ein Bebauungsplan vorläge (daher auch der Verweis auf § 31 Abs. 2 BauGB in § 34 Abs. 2 Halbsatz 2). Aufgrund der hier vorliegenden Gebietsmerkmale kann als faktisches Baugebiet ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet (WR oder WA) im Sinne der BauNVO angenommen werden. Gemäß BauNVO § 17 wären dann die Ausnutzungsparameter GRZ=0,4 und GFZ=1,2 als Orientierung anzunehmen.

Da weder eine Geschossigkeitszahl noch eine Gebäudehöhe in der BauNVO festgelegt wird, ist diesbezüglich hier der Bezug zur Umgebung im Sinne einer Einfügung („prägende Bebauung“) herzustellen.

Das Gebiet ist augenscheinlich (so jedenfalls Schrägluftbilder und streetview-Daten) offensichtlich durch Wohngebäude mit ein und zwei Vollgeschossen, zum Teil mit weiteren erheblichen Dachausbauten der Satteldächer geprägt. Aus dem Gesamteindruck der Umgebung wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich einem Nichtvollgeschoß als zulässig angesehen werden müssen.

Die Bauweise kann hier letztendlich nur als ‚offen‘ angesehen werden, da die für eine geschlossene Bauweise erforderlichen mehr als 50 Meter geschlossener Baulänge entlang der Erschließungsanlage nicht erreicht werden.

Es ist für das Flurstück 1457 bei Beurteilung nach §34 BauGB somit die Ausnutzungsbeurteilung anhand der Kriterien GRZ=0,4 GFZ=1,2, offene Bauweise und zweigeschossig zzgl. einem Nichtvollgeschoß bzw. entsprechende Höhe vorzunehmen.

B) Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bergisch Gladbach vom 14.06.2023 sind begünstigende bzw. belastende Baulisten für das Flurstück 1457 nicht eingetragen.

C) Grunddienstbarkeiten

In Abteilung II des Grundbuchblattes 2404 des Grundbuchs von Refrath ist für das Grundstück ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen und in Abteilung III liegen zwei Grundschuldeintragungen vor. Die

bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes einschränkende Rechte oder Pflichten sind aus dem Grundbuch nicht ersichtlich.

D) Berechnung der theoretisch zulässigen Bebauung/Geschossfläche

Im Folgenden wird die theoretisch mögliche Bebauung auch unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechtes ermittelt.

Zunächst muss der Teil der Grundstücksfläche definiert werden, der überhaupt einer baulichen Hauptnutzung zugeführt werden kann. Diese Fläche ergibt sich im Sinne des planungsrechtlichen Einfürgungsgebotes zum einen aus den fiktiven Baufluchten der vorhandenen Bebauung an der südlichen Seite der Straße ‚Am Brücker Bach‘ sowie der vorhandenen Bebauung an der östlichen Seite der Straße ‚Am Eichenkamp‘ und zum anderen aus den Regelungen der Landesbauordnung zum Abstandsflächenrecht.

Der abstandsflächenrechtliche Mindestabstand von der Nachbargrenze gemäß der Grundregelung in der Bauordnung NRW muss mit 3,00 m gewahrt bleiben:

BauO NRW §6 (5): Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m [...]

In der Anlage ist das Ergebnis dieser Fluchlinien- und Abstandsflächenbetrachtung dargestellt. Straßenseitig ergibt sich die maximale Ausdehnung der möglichen Bebauung aus den Bebauungsfluchten, wobei für die Bebauungsflucht Am Eichenkamp sich zwei denkbare Fluchten ergeben, je nachdem, ob der Vorsprung des Hauses Nr. 26 auf Flurstück 1045 als relevant angesehen wird oder als Ausreißer aus der Fluchtbetrachtung ausgeschlossen wird. Die beiden möglichen Fluchten differieren in ihrer Lage zu Straße um 1,4 bis 1,5 m und führen zu einer Flächendifferenz von ca. 19 m² für die überbaubare Fläche. In der 2019 ausgeläufenen Baugenehmigung wurde der Vorsprung des Nachbargebäudes als wichtig genug betrachtet, um die der Straßengrenze näherliegende Bauflucht als einfügend anzunehmen. Diesem Weg wird auch hier gefolgt. Jedoch sei darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz angesichts der zunehmend restriktiven Auslegung des Einfürgungskriterien durch die Verwaltungsgerichte diese Auslegung nicht zwingend zukünftig beständig sein muss.

Hinsichtlich des fiktiven Baufensters gegen die Grenzen zu den beiden direkten Nachbargrundstücken rückt die Mindestabstandsfläche in den Vordergrund: auch wenn die rückwärtigen Bebauungsfluchten eine Grenzabstand von weniger als 3 Metern suggerieren, ist dennoch die Mindestabstandsfläche vorrangig und das fiktive Baufenster muss einen Mindestabstand von 3 Metern zu den beiden Nachbargrenzen einhalten.

Es ergibt sich somit eine mit Hauptanlagen maximal überbaubare Grundfläche von gerundet ca. 21 Metern mal 13 Metern. (Hinweis: Um exakte Maße zu erhalten, müssten sowohl die Grundstücksgrenzen als auch die Baufluchten durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und bemäßt werden. Die hier heran gezogene Kartendarstellung sind naturgemäß mit Ungenauigkeiten behaftet. Daher wird hier eine Rundung vorgenommen).

Somit wäre ein GR von ca. 273 m² gegeben. Mit der Orientierungsgröße der GRZ von 0,4 für das laut Grundbuch 583 m² große Grundstück wäre eine GR von ca. 233 m² möglich.

Allerdings liegen in der näheren Umgebung auch Gebäude mit einer GR von 296 m² (Im Lüh 3') und von 345 m² (Am Eichenkamp 21 und 23) vor, sodass die sich aus der Orientierung-GRZ ergebende GR hier nicht maßgebend sein kann. Mit der theoretisch möglichen GR von 273 m² ergäbe sich für das Grundstück eine GRZ von (273/583 =) 0,46. Letztlich kommt es bei der Einfügungsbetrachtung aber nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregelungen der BauNVO an, sondern laut Rechtsprechung auf den von außen wahrnehmbaren Eindruck an, den ein Gebäude vermittelt. Aus sachverständiger Sicht ist das Gebäude mit einer GR von 273 m² bei zweigeschossiger Bauweise mit einem aufgesetzten Nichtvollgeschoss in der hier gegebenen Straßenlage und den unmittelbar benachbarten relativ kleinen Gebäuden schon als sehr massiv anzusehen, sodass Zweifel an der eindeutigen Einfügung geäußert werden müssen. Eine Reduzierung der möglichen GR auf etwa 250 m² dürfte daher aus sachverständiger Sicht geboten sein.

Bei entsprechend schonender Außengestaltung des Baugrundstückes wäre zudem auch ein angemessener Versiegelungsgrad zu erzielen, der als Einfügungskriterium ebenfalls relevant ist. So wurden z.B. in der 2019 ausgelaufenen Baugenehmigung notwendige Stellplätze auch im Erdgeschoss angeordnet und der Versiegelungsgrad somit verringert.

Gemäß Bauordnung NRW 2018 sind Nichtvollgeschosse mit nicht mehr als 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses definiert (die Unterscheidung Staffel- und Dachgeschoss gibt es nicht mehr!). Somit ergeben sich nunmehr folgende Werte:

GR: 250 m²

BGF: [2 x 250 m² + (0,75 x 250)] = 687,5 m²

Die wertrelevante GFZ ergibt sich somit zu (687,5 / 583 =) 1,18.

Die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche ergibt sich bei einem Umrechnungsfaktor von 0,75 (Erfahrungswert) dann zu (687,5 x 0,75=) 515,6 m².

Schlussendlich ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Berechnungen auf pauschalierten Annahmen beruhen, die erkennbar generalisiert sind und insbesondere durch entsprechende zukünftige architektonische Konkretisierungen, bauplanungsrechtliche Maßnahmen bzw. Bauantrags- und Baugenehmigungssituationen (oder auch Ausstellung eines Bauvorbescheides) durchaus auch andere Ausfüllungen erhalten könnten.“

B.6

Beitragsrechtlicher Zustand

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich Umwelt und Technik (Stadt Bergisch Gladbach) - vom 01.06.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut; die historische Bebauung mit einem Einfamilienhaus wurde im Rahmen der avisierten Neuentwicklung des Grundstücks niedergelegt (Abbruchgenehmigung 63-28169-B2-2015-0933-AB für den „*Abbruch eines Einfamilienhauses*“ vom 05.08.2015).

Die mit Baugenehmigung 63-28169-B2-2015-1275-VE für ein „*Wohnhaus (3 WE) mit Garage für 3 Pkw*“ vom 25.02.2016 geplante Neubebauung des Grundstücks mit einem Dreifamilienwohnhaus wurde baulich mit Ausnahme der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Baugrube nicht verwirklicht; eine weitere Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung wurde mit Schreiben vom 13.02.2019 versagt.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Abbruchgenehmigung 63-28169-B2-2015-0933-AB für den „*Abbruch eines Einfamilienhauses*“ vom 05.08.2015
- › Baugenehmigung 63-28169-B2-2015-1275-VE für ein „*Wohnhaus (3 WE) mit Garage für 3 Pkw*“ vom 25.02.2016
- › Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 30.01.2019
- › Versagung der Verlängerung der Baugenehmigung mit Anhörungsschreiben vom 13.02.2019

Hinweis zur vorhandenen Baugrube

Geländesprünge in Form von Böschungen sind im Allgemeinen nur bis zu bestimmter Höhe und Neigung ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen standsicher. Die möglichen Sicherungsmaßnahmen von Geländesprüngen reichen von einfachen ingenieurbioptischen Bauweisen, die vor allem zum Schutz der Oberfläche vor Erosion dienen, über konstruktive Böschungssicherungen und flach gegründete Stützbauwerke bis hin zu massiven Stützkonstruktionen, beispielsweise zur tief reichenden Stabilisierung von Rutsch- oder Kriechhängen.

Bei der vorhandenen Baugrube besteht der Böschungsschutz gegen Niederschlagswasserbeanspruchung durch eine Folienabdeckung. Grundsätzlich problematisch sind Folienabplanungen bei länger als ein Jahr bestehenden Baugruben insbesondere in der Nähe von benachbarten Fundamenten und kellergeschossigen Bauteilen.

Folienabdeckungen sind nicht als Ersatz für hangsichernde Maßnahmen zu betrachten. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt keine Standsicherheitsüberprüfung der vorhandenen Baugrube bzw. Böschungen. Soweit bekannt, besteht die Baugrube seit länger als einem Jahr. Die Schuldnerin wurde ferner mündlich am 24.11.2023 auf die Erfordernis einer Standsicherheitsüberprüfung hingewiesen.

Nach fernmündlicher Auskunft der Schuldnerin betragen die Kosten für die Erstellung der Baugrube ca. 25.000,00 €. Rechnungsnachweise konnten hierzu nicht nachgewiesen werden. **Der vorhandenen Baugrube wird aus sachverständiger Sicht kein Werteinfluss beigemessen;** in diesem Zusammenhang sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Standdauer bis zur Wiederaufnahme der Bautätigkeit nach erneuerter Baugenehmigung zu beachten.

C

Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023

550.000,00 €

in Worten: fünfhundertfünfzigtausend Euro