



## Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

34 K 007/23

über die Grundstücke

Wohnbaugrundstück Flurstücke 1426 und 464/50 (2.107 m<sup>2</sup>)  
private Wegefläche Flurstücke 735, 817 und 818 (649 m<sup>2</sup>)

51429 Bergisch Gladbach (Bockenbergr)

## 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:

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

## B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

### B.1 Eintragungen im Grundbuch

---

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Bensberg-Honschaft  
Blatt: 7821  
Amtsgericht: Bergisch Gladbach

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Bensberg-Honschaft	
Flur:	2	
Flurstücke:	464/50	Gebäude- und Freifläche Overather Straße 57 Größe: 38 m <sup>2</sup>
	735	Verkehrsfläche Hubertushöhe Größe: 37 m <sup>2</sup>
	817	Verkehrsfläche Vinzenz-Pallotti-Straße

	Größe: 0 m <sup>2</sup>
818	Verkehrsfläche Hubertushöhe
	Größe: 612 m <sup>2</sup>
1426	Gebäude- und Freifläche Hubertushöhe
	Größe: 2.069 m <sup>2</sup>

## B.2 Lage und Verkehrslage

---

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bergisch Gladbach im Ortsteil Bockenberg als Zweifrontengrundstück auf der Südwestseite der Straße „Hubertushöhe“ und der Nordseite der Overather Straße, wobei die Erschließung des Grundstücks Flurstücks 1426 ausschließlich über die Straße „Hubertushöhe“ erfolgt. Die Straße „Hubertushöhe“ erschließt als Privatstraße ausgehend von der Vinzenz-Pallotti-Straße das umliegende Wohngebiet und wird u.a. gebildet durch die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 735, 817 und 818.

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

Die Wohnlage ist hinsichtlich der Umgebungsbebauung (gut durchgrünt in offener Bauweise) als gute Wohnlage zu beurteilen. Die erheblichen Lärmimmissionen beeinträchtigen jedoch die Wohnqualität erheblich.

## B.3 Grundstücksgestalt

---

Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 1426 und 464/50 bilden zusammen das Wohnbaugrundstück als wirtschaftliche Grundstückseinheit, die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 735, 817 und 818 stellen einen Teil der Privatstraße „Hubertushöhe“ dar. Das Wohnbaugrundstück bestehend aus den Grundstücken Flurstücke 1426 und 464/50 weist einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt zur Straße „Hubertushöhe“ ca. 14 Meter. Das Areal des Wohnbaugrundstücks fällt von der nördlichen zur südlichen Grundstücksgrenze hin um ca. zehn Meter ab.

## B.4 Bodenbeschaffenheit

---

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

## B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

---

### B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut. Die mit Baugenehmigungen vom 13.03.2019 geplante Neubebauung des Grundstücks Flurstück 1426 mit drei Wohngebäuden (sieben Wohnungen) und einer Tiefgarage (zehn Tiefgaragenstellplätze) sowie einem Carport mit vier Pkw-Stellplätzen wurde baulich mit Ausnahme der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Baugrube nicht verwirklicht. Mit Schreiben vom 07.02.2022 teilt die Untere Bauaufsichtsbehörde mit, dass die Baugenehmigung erloschen sei und eine Wiederaufnahme der Bauarbeiten auf Grundlage der vorgenannten Baugenehmigung nicht mehr möglich ist.

### B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem<sup>1</sup> 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 Einschätzung zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Ausnutzbarkeit abzugeben. Lühring führt in seiner Stellungnahme hierzu aus:

---

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

### **„A) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation**

*Ein Bebauungsplan besteht für das Flurstücke 464/50 und 1426 nicht. Demgemäß ist die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (Stichwort: Innenbereich) vorzunehmen oder eventuell nach § 35 BauGB (Stichwort: Außenbereich). Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB – Innenbereich) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB).*

*Offenkundig liegen die beiden Flurstücke nicht im klassischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und stellt auch keinen sogenannten ‚Außenbereich im Innenbereich‘ dar, der letztlich auch den Kriterien des § 35 BauGB entspricht. Hierfür ist die eventuell als ‚Außenbereich im Innenbereich‘ infrage kommende Fläche schlicht nicht groß genug, um den Zusammenhang der bestehenden Bebauung in ausreichendem Maße zu unterbrechen. Demgemäß ist die Situation nach § 34 BauGB zu beurteilen.*

*Gemäß § 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 1426 ist unzweifelhaft gegeben, da dieses Grundstück mittels einer Privatstraße (Hubertushöhe) unmittelbar an eine öffentliche Straße (Vinzenz-Pallotti-Straße) angebunden ist, und diese Privatstraße durch privatrechtliche Grunddienstbarkeiten und – in baurechtlicher Sicht einzig entscheidend – begleitende bauordnungsrechtliche Baulasten als Erschließungsanlage verbindlich gesichert ist. Das Flurstück 464/50 ist allerdings nicht über die Flurstücke 817 und 818 erschlossen, da nicht in den Baulasten als begünstigt erfasst. Es liegt zwar – wie auch das Flurstück 1426 - unmittelbar an der Overather Straße, die jedoch als ehemalige Bundesstraße B55 und heutige Landestraße 136 gemäß Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau (straßen.nrw) vom 11.02.2019 – enthalten in der Bauakte zur verfristeten Baugenehmigung – durch den Landesbetrieb als Straßenbaulastträger offenkundig nicht als Erschließungsstraße gesehen wird.*

*Die Art und das Maß der baulichen Nutzung beschreiben 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 Grundstückstiefe. Mit Bauweise ist ebenfalls die planungsrechtliche Möglichkeit der geschlossenen, der offenen und der abweichenden Bauweise gemeint, wie sie in der BauNVO angewandt werden.*

*Als Einfügekriterium 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 als Orientierungswerte für GRZ und GFZ relevant, wenn auch nicht verbindlich. Es kommt für diesen Aspekt auch auf die diesbezügliche Situation der näheren Umgebung an. Jedoch ist die Ori-*

entierung 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 Hs. 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 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 hier im Sinne des § 34 BauGB offensichtlich durch die nördlich der Overrather Straße bestehenden Wohngebäude mit ein und zwei Vollgeschossen geprägt. Die eingeschossige Bebauung ist dabei z.T. durch die Hanglage mit einem als zulässigerweise als Wohnraum genutztem Untergeschoss versehen, sodass auch diese Gebäude auf der Hangseite den Eindruck einer Zweigeschossigkeit erwecken. Aus dem Gesamteindruck der Umgebung wird daher eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als zulässig angesehen werden müssen. Ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss dürfte hier angesichts der prägenden Bebauung und der bestehenden Höhenverhältnisse nicht zulässig sein.

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 die beiden Flurstücke bei Zulässigkeit einer Beurteilung nach §34 BauGB somit die Ausnutzungsbeurteilung anhand der Kriterien GRZ=0,4 GFZ=1,2, offene Bauweise und zweigeschossig bei entsprechende Höhe vorzunehmen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Flurstück 464/50 nicht eigenständig als erschlossen gelten kann (s.o.).

Eine gesonderte bauordnungsrechtliche Betrachtung der Flurstücke ist nicht erforderlich. Die bestehenden Erschließungsbaukosten zu Lasten der Flurstücke 817 und 818 und zugunsten 1426 sind eindeutig.

Gemäß Schriftstück des Landesstraßenbetriebes (straßen.nrw) in den verfristeten Baugenehmigungen wird einer Erschließungsführung an die Overrather Straße nicht zugestimmt. Da die Erschließungsbaukosten und auch die Grunddienstbarkeiten nicht das Flurstück 464/51 begünstigen, wird dieses daher als ‚nicht erschlossen‘ in den weiteren Betrachtungen als Baugrundstücksteil nicht berücksichtigt. Das Baugrundstück wird daher nur mit den 2.069 m<sup>2</sup> des Flurstückes 1426 angesetzt und die 38 m<sup>2</sup> des Flurstückes 464/51 nicht weiter erfasst.

## **B) Grundbuchliche Situation**

Neben den diversen Grunddienstbarkeiten (Erschließungsrechte) betreffend die Flurstücke 735, 817 und 818 als dienende Grundstücke für die diversen Anliegergrundstücke sind in der Abteilung II unter der laufenden Nr. 4 eine Bauungsbeschränkung in der Höhe eingetragen sowie unter der laufenden Nummer 10 ein Schmutz- und Regenwasserkanalrecht sowie ein Betretungsrecht zugunsten des nördlich gelegenen Nachbarflurstückes 1425.

Die Bebauungsbeschränkung begrenzt die zulässige Höhe der Bebauung auf 187,50 über NN. Ausweislich des Lageplanes zur verfristeten Baugenehmigung die höchsten Geländehöhen des Baugrundstückes an der nördlichen Grenze zu Flurstück 1425 und belaufen sich auf knappe 178 Meter, also ca. 9,5 m tiefer als die maximal zulässige Gebäudehöhe. Da das Einfügungsgebot durch die prägenden Umgebungsbebauung die Geschossigkeit bereits auf 2 Vollgeschosse begrenzt, ist eine negative Auswirkung dieser privatrechtlichen Bebauungsbeschränkung auf die baurechtlich zulässige Ausnutzung faktisch nicht gegeben.

Das Leitungsrecht wird gemäß der Angaben im Lageplan zur verfristeten Baugenehmigung an der westlichen Grenze des Baugrundstückes ausgeübt und liegt somit in der ohnehin für die eigenen Abstandsflächen freizuhaltenden Zone von 3 Metern. Es stellt somit keine wesentliche Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit dar.

### **Theoretische Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes**

Die Überlegungen zur theoretisch möglichen Ausnutzbarkeit müssen beginnen mit der Ermittlung der Flächen, die im Sinne der Einfügung nach §34 BauGB überhaupt als durch Gebäude überbaubar betrachtet werden können. Diese ergeben sich aus den vorhandenen tatsächliche Bebauungsfluchten und den Mindestabstandsflächen von 3 Metern und führen zu einem fiktiven Baufenster wie in der Anlage dargestellt.

Dessen Fläche beläuft sich auf 1.180 m<sup>2</sup> und entspricht ca. 57 % der Baugrundstücksgröße von 2.069 m<sup>2</sup> und ergäbe bei Vollausnutzung eine GRZ von 0,57.

Da jedoch die überbaute Absolutfläche (GR) für die Einfügung relevant ist, sind die GR der näheren Umgebung zu betrachten (GR aus Liegenschaftskarte ermittelt):

Grundstück	GR
Hubertushöhe 1	196 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 3/3a	197 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 5	255 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 7	222 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 9	222 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 2	187 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 4	130 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 6	161 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 6a	224 m <sup>2</sup>
Hubertushöhe 8	316 m <sup>2</sup>
Vinzenz-Pallotti-Str. 3	432 m <sup>2</sup>
Overather Str. 57	117 m <sup>2</sup>

Es ergibt sich, dass ein Nachbarobjekt als Ausreißer (Vinzenz-Pallotti-Str. 3) aus der Betrachtung ausgeschlossen werden muss. Aus den verbleibenden Vergleichsobjekten ergibt sich eine GR von ca. 220 m<sup>2</sup> für ein sich einfügendes Gebäude. Angesichts der Ausdehnung des fiktiven Baufensters ist es auf Flurstück 1426 auch möglich, mehrere Gebäude mit jeweils annähernd einer GR von ca. 220 m<sup>2</sup> zu errichten, sofern diese im Bauungszusammenhang einen hinreichend getrennten Eindruck machen. So werden z.B. Tiefgaragen, die nicht aus dem Geländeoberfläche herausragen und somit für die normalen Betrachter nicht wahrnehmbar sind, bei Einfüfungsbetrachtungen regelmäßig auch nicht berücksichtigt. Daher wäre es hier durchaus auch möglich zwei Gebäudekörper auf eine Tiefgarage aufzusetzen und letztlich eine GR von ca. 440 m<sup>2</sup> zu erzielen.

Grundsätzlich kann man dies auch vergleichen mit einer möglichen Realteilung des Baugrundstückes, die dann ebenfalls zu zwei Baukörpern auf der gleichen Fläche führt. Es ist also die Tatsache, dass es sich hier um ein Baugrundstück handelt, kein Hinderungsgrund, eine Einfügung mit zwei Baukörpern zu erzielen, da es auf die tatsächlichen Grundstücksgrenzen und die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO bei der Einfüfungsbetrachtung nicht ankommt.

Somit wäre also bei 2 Vollgeschossen und zwei Baukörpern je 220 m<sup>2</sup> GR eine der Wohnnutzung zuführende Bruttogeschoßfläche von ca. 880 m<sup>2</sup> zu erzielen, wobei bei entsprechender architektonischer Ausgestaltung aufgrund der Hanglage diese u.U. sogar größer sein könnte. Im Zusammenspiel mit dem Stellplatzbedarf, der voraussichtlich nur mittels einer Garagennutzung im Untergeschoss/Tiefgarage gedeckt werden kann, wäre aber die Benennung eine solchen zusätzlichen Flächengröße spekulativer Natur.

Der Stellplatzbedarf ist hier nur schätzbar, da die Zahl der notwendigen Stellplätze im Wesentlichen von der Anzahl der Wohnungen abhängig ist. Eine exakte Berechnung setzt eine konkrete und bereits recht detaillierte Planung voraus. Die Stellplatzberechnung der verfristeten Baugenehmigungen sind zur Schätzung nicht heranziehbar, da sie noch auf einer anderen Rechtslage bzgl. der Stellplatzermittlung beruhen. Geregelt ist die Anzahl in der StellplatzVO NRW vom 14. März 2022. Bei ca. 8 Wohnungen ergäben sich nach StellplatzVO NRW 8 PKW-Stellplätze sowie 12 Fahrradstellplätze, zzgl. der Zufahrtflächen. Gestützt auf Erfahrungswerte wären dafür überschlägig etwa 300 bis 320 m<sup>2</sup> Tiefgaragen- oder Außenanlagenfläche erforderlich.

Geht man von 880 m<sup>2</sup> BGF aus, ergibt sich mit einem Faktor von 0,75 (Erfahrungswert) für die tatsächliche Nettonutzfläche (Wohnen) eine Wohnfläche von ca. 660 m<sup>2</sup>. Mit einem anzunehmenden Wohnungsmix von Kleinwohnungen von ca. 50-60 m<sup>2</sup> bis zu Einfamilienwohnungen von ca. 100 bis 120 m<sup>2</sup> wären 8 Wohneinheiten hier realistisch umsetzbar, zumal Abstellräume auch im Untergeschoss einrichtbar wären.

Hinweis: Die verfristeten Baugenehmigungen sind nur bedingt als Projektvorlagen nutzbar, da sich neben den Ermittlungsregeln des Stellplatzbedarfes auch im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Regelungen durch die Novellierungen der Bauordnung und weiterer Vorschriften gegenüber dem Bauantragsstand vom Oktober 2017 bis zum Stichtag 17.02.2023 zum Teil gewichtige Änderungen ergeben haben.

Schlussendlich ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Berechnungen auf pauschalisierten Annahmen beruhen, die erkennbar generalisiert sind und durch entsprechende zukünftige architektonische Konkretisierungen, bauplanungsrechtliche Maßnahmen bzw. Bauantrags- und Baugenehmigungssituationen durchaus auch andere Ausfüllungen erhalten könnten.“

## B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

---

Die zuständige Fachdienststelle – Fachbereich Umwelt und Technik (Stadt Bergisch Gladbach) – teilt mit Schreiben vom 01.06.2023 mit: „Die Flurstücke 464/50 und 1426 werden durch die Privatstraße Hubertushöhe erschlossen. Die Flurstücke 735, 817 und 818 sind Bestandteil dieser privaten Erschließungsanlage und gelten daher nicht als erschlossen im Sinne des Beitragsrechts. Die vorgenannten Grundstücke unterliegen nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127ff Baugesetzbuch (BauGB).

Jedoch können Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für die erschlossenen Flurstücke für den Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung sowie für die Verbesserung von Straßen Wegen und Plätzen erhoben werden, soweit nicht die Beitragspflicht nach BauGB gegeben ist.“

## B.7 Baubeschreibung

---

### B.7.1 Bauart und Baujahr

Die Bewertungsgrundstücke sind unbebaut. Die mit Baugenehmigungen vom 13.03.2019 geplante Neubebauung des Grundstücks Flurstück 1426 mit drei Wohngebäuden (sieben Wohnungen) und einer Tiefgarage (zehn Tiefgaragenstellplätze) sowie einem Carport mit vier Pkw-Stellplätzen wurde baulich mit Ausnahme der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Baugrube nicht verwirklicht. Mit Schreiben vom 07.02.2022 teilt die Untere Bauaufsichtsbehörde mit, dass die Baugenehmigung erloschen sei und eine Wiederaufnahme der Bauarbeiten auf Grundlage der vorgenannten Baugenehmigung nicht mehr möglich ist.

*Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:*

- › Baugenehmigung 63-28908-B2-2018-1283-VE für „3 Wohngebäude (7 WE) mit Tiefgarage (10 Pkw), Carport (4 Pkw), Bauteil 1: Wohngebäude ‚Ost‘ (1 WE)“ vom 13.03.2019
- › Baugenehmigung 63-28908-B2-2018-1284-VE für „3 Wohngebäude (7 WE) mit Tiefgarage (10 Pkw), Carport (4 Pkw), Bauteil 2: Wohngebäude ‚West‘ (1 WE)“ vom 13.03.2019
- › Baugenehmigung 63-28908-B2-2018-1284-VE für „3 Wohngebäude (7 WE) mit Tiefgarage (10 Pkw), Carport (4 Pkw), Bauteil 3: Wohngebäude (5 WE), Tiefgarage (10 Pkw), Carport (4 Pkw)“ vom 13.03.2019
- › Mitteilung zur erloschenen Baugenehmigung vom 07.02.2022

#### ***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 ingenieurbioologischen 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. Die Schuldnerin wurde fernmündlich anlässlich des fernmündlichen Gesprächs am 24.11.2023 auf die Erfordernis einer Standsicherheitsüberprüfung hingewiesen.

Nach fernmündlicher Auskunft der Schuldnerin betragen die Kosten für die Erstellung der Baugrube ca. 50.000,00 €. 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

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2023

**1.000.000,00 €**

in Worten: eine Million Euro