

WERTGUTACHTEN (Kurzfassung)



WERTMITTLUNGSOBJEKT

Private Erschließungsflächen

GEMARKUNG

Refrath

FLUR

22

FLURSTÜCK(E)

98, 100

ADRESSE

Halbenmorgen (o. Hausnr.)

51427 Bergisch Gladbach

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

23. April 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT BERGISCH GLADBACH

Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach
Verfahren Nr. 034 K 013/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1	Auftraggeber	3
2	Ortstermin	3
3	Sachverständiger	3
4	Grund der Gutachtenerstellung	3
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	3
6	Unterlagen zur Wertermittlung	3
7	Zu den Objekten:	4
8	Ermittlung des Bodenwerts.....	4
B	WERTE	6
1	Schlussbestimmungen.....	6
C	ANLAGEN	7
1	Fotos	7
2	Katasterplan	8

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach
Geschäfts-Nr.: 034 K 013/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 23. April 2025 nahmen teil:
Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Wertgutachten (Wertschätzung) im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a
ZVG. Auftrag vom 17.03.2025, Aktenzeichen: 34 K 13/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

23. April 2025

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Ablichtungen der Grundbuchblätter
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster

7 Zu den Objekten:

Es handelt sich um zwei Flurstücke, die der Erschließung weiterer Grundstücke dienen.

1.)

Im Fall des Flurstücks **Refrath, Flur 22, Flurstück Nr. 100** sind dies die Grundstücke Halbenmorgen 60, 62, 64 und 66. Das Flurstück Nr. 100 bildet den Gehweg zu den jeweiligen Grundstückszugängen der Reihenhäuser. Eine höherwertige Nutzung ist aufgrund der Erschließungsfunktion des Flurstücks zugunsten der genannten Drittgrundstücke ausgeschlossen. Es verlaufen Kanal- und Hausanschlußleitungen für die genannten Drittgrundstücke unterirdisch auf dem Flurstück. Eine Regelung zur anteiligen Übernahme von Instandhaltung oder Pflege der Fläche des Flurstücks ist nicht vereinbart.

2.)

Die Fläche des Flurstücks **Refrath, Flur 22, Flurstück Nr. 98** ist eine einer Einzelgarage vorgelagerte Fläche. Sie dient als Zufahrtsfläche (Erschließungsfläche) zur Garage und kann wegen ihrer Orientierung und Größe nicht als zusätzliche Stellplatzfläche genutzt werden. Eine Bebauung ist ausgeschlossen. Zur Benutzung der Garage muss der Eigentümer / Nutzer der Garage die Fläche des Flurstücks Nr. 99 überfahren. Eine Nutzung durch andere Dritte ist damit ausgeschlossen. Soweit erkennbar, verlaufen keine öffentlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen über das Flurstück.

8 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Bodenwert in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft steht.

8.1 Bodenrichtwert

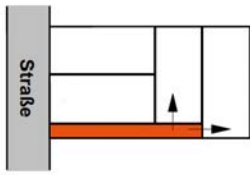
Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Bergisch Gladbach 850 €/m².

Bewertung der beiden Flächen:

Für beide Flächen ist zu unterstellen, dass aufgrund der Zwangsversteigerung nicht zwangsläufig die Eigentümer begünstigter Drittgrundstücke die Objekte erwerben. Insofern ist die Bewertung unter der Vorgabe zu erstellen, dass die Flurstücke durch nicht begünstigte Dritte ersteigert werden könnten, für die eine vorhandene Erschließung (Leitungen, Kanal, etc.) keinen Wertvorteil ausmacht.

Der Grundstücksmarkt beurteilt solche Erschließungsflächen hinsichtlich ihrer (eingeschränkten) Nutzbarkeit für den Eigentümer. Erschließungsflächen werden üblicherweise als Bruchteilswert zonal übereinstimmender Bodenrichtwerte für Bauland bewertet. Der Bruchteilswert für Stellplätze und Garagengrundstücke liegt zwischen $\frac{1}{2}$ und $\frac{3}{4}$ des Baulandrichtwerts.

Diese Einordnung gilt jedoch nicht für Erschließungsflächen deren Nutzung auch durch Dritte erfolgt bzw. auf denen eine alleinige Nutzung durch den Eigentümer nicht möglich ist, was in diesem Fall zutrifft. Im örtlichen Grundstücksmarktbericht (Seite 26) sind diese Flächen als „Private Erschließungsflächen“ bezeichnet:

4. Private Erschließungsflächen			
a) Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	11	16 % 2 - 33 %	

Es sind die Spanne der ausgewerteten Kauffälle, der Durchschnittspreis und die Anzahl der Fälle veröffentlicht. Die Preisangaben beziehen sich auf einen Prozentwert des zonalen Bodenrichtwerts. Demnach wäre ein Wertansatz von 16% des zonalen Bodenrichtwerts ein marktkonformer Wertansatz für private Erschließungsflächen. Angesichts des Ausbaugrads (dauerhafte Ausführungsart, fertiggestellter Zustand mit geringen Anforderungen an Wartung / Erhaltung der Oberflächen) und der zukünftig gesicherten umliegenden Gebietsnutzung (Wohngebiet) wird der Ansatz auf 25% (Bruchteil 25/100) erhöht.

Ausgehend vom zonalen Bodenrichtwert ergeben sich für die beiden Flurstücke die folgenden Bodenwerte:

Flurstück Nr. 98, Hoffläche vor Garage:

Größe:	12 m ²
Bodenrichtwert:	850 €/m ²
Bruchteilswertansatz:	25/100
Wert der Erschließungsfläche:	2.550,00 €
auf volle 100 € gerundet:	2.600 € (Verkehrswert)

Flurstück Nr.100, Gehweg:

Größe:	71 m ²
Bodenrichtwert:	850 €/m ²
Bruchteilswertansatz:	25/100
Wert der Erschließungsfläche:	15.087,50 €
auf volle 100 € gerundet:	15.100 € (Verkehrswert)

Es sind keine weiteren wertrelevanten Merkmale (boG) bekannt oder offensichtlich, die eine zusätzliche Anpassung der Werte erforderlich machen würden, weswegen die zu ermittelnden Verkehrswerte der beiden Flurstücke ihren oben ermittelten Bodenwerten entsprechen.

B WERTE

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke zum Wertermittlungstichtag, dem 23. April 2025, geschätzt (und auf volle 100,00 € gerundet) auf

2.600,00 €

für das Flurstück Refrath, Flur 22, Flurstück Nr. 98

sowie

15.100,00 €

für das Flurstück Refrath, Flur 22, Flurstück Nr. 100

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

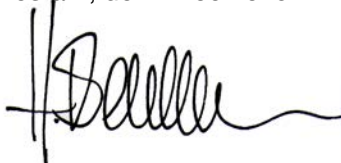
Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit den Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 17.06.2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



C ANLAGEN

1 Fotos

1.1 Ansicht von Norden



1.2 Ansicht Südwesten



2 Katasterplan



**Rheinisch-Bergischer Kreis
Katasteramt**

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Flurstück: 105 u.a.
Flur: 22
Gemarkung: Refrath
Halbenmorgen 66, Bergisch Gladbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

