

Verkehrs-/Marktwertgutachten

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

Richard-Zanders-Str. 81
in **51469 Bergisch Gladbach**

zum **Wertermittlungsstichtag 09.10.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 09.10.2024**



Verkehrswert: 410.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 410.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 24-000153
Ihr AZ.: 034 K 19/24

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 22. Januar 2025

Dieses Gutachten (Internetversion) umfasst inklusive Deckblatt 25 Seiten ohne Unterlagen und wurde 6-fach (hiervon 1 PDF Dokument) 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	12
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	12
3.2 Objektbezogene Unterlagen	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	13
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	14
5 Lagebeschreibung	19
5.1 Makrolage.....	19
5.2 Mikrolage.....	19
6 Grundstücksbeschreibung	21
7 Verkehrswert.....	25

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

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.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

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), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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,
9. aktualisierte Auflage, 2020,
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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

	Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von		siehe Grundbuchauszug! 13.09.2024 Bergisch Gladbach Gladbach
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:
	1	36	150
			Fläche: 414,00 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	414		520,00			Ja	215.280 €
			Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten				414,00 m ² 414,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
RMH	1921	80 Jahre	26 Jahre	264,00 m ² BGF
PKW-Außenstellplätze	1921	40 Jahre	26 Jahre	2,00 Stk.

Verfahrenswerte	Bodenwert	215.280 €
	Sachwert	408.801 €
Zuschläge	zur Rundung	0,24 % 1.000 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	410.000 €
		inkl. Zuschläge von 1.000 €

Vergleichsparameter	WNFI.	3.830 €/m ²
Mietfläche	Wohnfläche	107 m ²
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	107 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 Bergisch Gladbach vom 08.09.2024 - Az.: 034 K 19/24 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach,

Grundbuchbezeichnung:

- Blatt 1654
- Grundbuch von Gladbach
- Gemarkung Gladbach
- Flur 36
- Flurstücke 150
- Wirtschaftsart und Lage Hof- und Gebäudefläche, Richard-Zanders-Straße 81
- Größe insgesamt 414 m²

Im Bestandsverzeichnis ist folgender Positivvermerk/Herschvermerk für das Bewertungsgrundstück eingetragen:

- Wegerecht an den Grundstücken Gemarkung Gladbach Flur 36 Nr. 147 und 149, eingetragen im Grundbuch von Gladbach Blatt 1518, Abteilung II Nr. 5.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Gläubigerin: siehe Gerichtsakte (Az.: 034 K 19/24)
- Schuldner: Grundstückseigentümer

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:

- Stadtverwaltung Bergisch Gladbach
- Grundbuchamt Bergisch Gladbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt und **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich dies Wertermittlung bezieht, ist der

09.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

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 Werteinfluss 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 09.09.2024 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und der Eigentümer. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und BelWertV 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:
Altlastenauskunft	23.09.2024	23.09.2024
Angaben zum Versteigerungsobjekt	19.09.2024	
Anliegerbescheinigung	25.09.2024	25.09.2024
Auftrag	19.09.2024	08.09.2024
Bauantrag Schwimmbecken	12.12.2024	05.10.1972
Baubeschreibung	12.12.2024	
Baulastenauskunft	30.09.2024	24.09.2024
Baulastenauskunft	12.12.2024	
Baulastenblatt	12.12.2024	16.11.1979
Bauscheine (unterschiedliche Datumsangaben)	12.12.2024	
Beschluss	19.09.2024	08.09.2024
Erschließungsbeiträge	26.09.2024	23.09.2024
Flurkarte	07.10.2024	07.10.2024
Grundbuchauszug Blatt 1654	19.09.2024	13.09.2024
Grundrisszeichnungen, Ansichten (unterschiedliche Datumsangaben)	12.12.2024	
Pläne (unterschiedliche Datumsangaben)	12.12.2024	
Prüfungsbericht	12.12.2024	22.05.1979
Schlussabnahmeschein	12.12.2024	27.05.1979

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 13.09.2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Grundbuch von Gladbach geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1654	1	Gladbach	36	150	414,00

Gesamtfläche 414,00 m²
davon zu bewerten: 414,00 m²

Flurstücksnachvollzug / Identität des Pfandobjektes / 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. 1654 vom 13.09.2024 mit letzter Änderung vom 04.06.2024 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß ist das Flurstück 150 bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis ist folgendes, begünstigendes Recht zugunsten des Bewertungsgrundstückes verzeichnet:

- Wegerecht an den Grundstücken Gemarkung Gladbach, Flur 36, Flurstücke 147 und 149

Beurteilung

Da es sich um ein begünstigendes Recht an einem fremden Grundstück handelt wird dem Recht keine Wertrelevanz zugewiesen.

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 Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1654		1	150	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragung ist vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
10 zu 3:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 19/24).

Beurteilung

Die Eintragung kann nach Zwangsversteigerung oder Aufhebung der Zwangsvollstreckung gelöscht werden und ist somit nicht wertbeeinflussend.

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 Stadt Bergisch Gladbach vom 24.09.2024 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lasten demnach folgende Baulasten:

Baulastenblatt-Nr.:	1023
Seite:	1
Grundstück:	Richard-Zanders-Straße 81
Gemarkung:	Gladbach
Flur:	36
Flurstück:	150
Inhalt der Baulast:	Übernahme des fehlenden Bauwiches zugunsten des auf dem Nachbargrundstück Bergisch Gladbach 2, Wiesenstr. 20 - Gem. Gladbach, Flur 36, Flurstück 50 - geplanten Mehrzweckraumes in einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 2,08 m gemäß grün schraffierter Eintragung im Lageplan des ö. b. V. I. Dipl.-Ing. F. Kulmann vom 25.09.79.

Beurteilung

Die Baulast umfasst eine Fläche von rd. 6,24 m² im hinteren Grundstücksbereich der Einfahrt von der Wiesenstraße aus. Sie stellt sicher, dass für einen Mehrzweckraum auf dem begünstigten Flurstück die Abstandsflächen eingehalten werden und die betroffenen Fläche nicht bebaut werden kann. Da es sich um den Bereich der Zufahrt zu den PKW-Außenstellplätzen handelt und eine Bebauung in diesem Bereich eher nicht zum Tragen kommt, wird die Baulast als nicht signifikant für den bestehenden Bestand und die Nutzung eingeschätzt.

Es ist von Wertneutralität auszugehen.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Kreisverwaltung im Rheinisch-Bergischen Kreis liegt vom 20.09.2024 vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor, so dass ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Onlineauskunft über das Geoportal der Stadt Bergisch Gladbach vom 07.01.2025 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

Gemäß Abfrage über das Geoportal der Stadt Bergisch Gladbach vom 07.01.2025 besteht eine Erhaltungssatzung „Gartensiedlung Gronauer Wald“. Die Ziele sind wie folgt beschrieben:

„Ziele der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald soll dazu dienen, den ursprünglichen Siedlungscharakter, der in vielen Bereichen der Siedlung noch ablesbar ist, zu erhalten. Bauvorhaben aus jüngerer Zeit haben gezeigt, dass die Gefahr besteht, dass dieser Siedlungscharakter zunehmend verloren geht. So wird beispielsweise vorhandene Bausubstanz in bisher kleinteiligem Maßstab abgebrochen und durch großformatigere Neubauten ersetzt, werden bisherige Durchblicke in die privaten Gärten bzw. grünen Innenbereiche durch seitliche Anbauten versperrt oder die ursprünglich grünen Vorgärten zugunsten von PKW-Stellplätzen, Carports oder Garagen zunehmend versiegelt.

Hierdurch verändern sich zunehmend das Aussehen der Siedlung bzw. das Ortsbild und die Stadtgestalt. Mit der Erhaltungssatzung soll daher eine Überformung der erhaltenswerten Siedlungsbereiche, insbesondere ein „AUSDÜNNEN“ von erhaltenswerter Bausubstanz durch einen Abriss und Neubau vermieden werden. Die Siedlung ist vor allem in ihrer städtebaulichen Struktur und Gestalt zu erhalten, der Ursprungsgedanke der Siedlung wieder aufzunehmen und Änderungen an vorhandenen Bauten bzw. Neubauten verträglich für das Gesamtbild zu entwickeln.“

Quelle Erhaltungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach vom 24.11.2024

Beurteilung

Die Erhaltungssatzung hat aus sachverständiger Sicht keinen messbaren Einfluss für die bestehende Bebauung und Nutzung und wird daher als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

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. Erdbeben, Karstgebiet

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 kohlenensäurehaltiges 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).

Anmerkung zu Erdbebengefährdung

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete in Mitteleuropa. Sie ist durch tektonische Störungen in Schollen unterteilt. Weil an diesen Störungen auch aktuell noch Bewegungen stattfinden, gilt die Region als erdbebengefährdet. Hier können Erdbeben ausgelöst werden, die mitunter bis in andere Landesteile spürbar sind und möglicherweise auch viele Kilometer vom Epizentrum entfernt Schäden verursachen. Es ist daher wichtig zu wissen, wo mit welchen Auswirkungen bei Erdbeben zu rechnen ist. Die Erdbebengefährdung beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bestimmter Erdbebenwirkungen auf Bauwerke. Sie wird auf Grundlage statistischer Analysen bisher aufgetretener Erdbeben ermittelt. Zusätzlich fließen Informationen über die Untergrundeigenschaften ein, die die Auswirkungen an der Oberfläche verstärken oder abschwächen können. Damit Bauwerke erdbebensicher geplant und gebaut werden können, benötigen Architekten und Bauingenieure eine auf das Bauwerk und dessen Funktion ausgerichtete Bewertung.

Bei der Bemessung vieler Bauwerke wird die Erdbebengefährdung durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen festgelegt. Bei Bauwerken, deren Funktionsfähigkeit auch im Erdbebenfall erhalten bleiben muss und bei deren Versagen zusätzliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind, müssen aufwendigere Nachweise in Form von standortbezogenen Auswertungen der Erdbebengefährdung geführt werden.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen auch massiver Einwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS-98) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet; bei älteren Gebäuden kann es auch zum vollständigen Einsturz kommen. Unter Berücksichtigung der Bauweise früherer Jahrhunderte kann aus Vergleichen mit aktuellen Beben geschlossen werden, dass die Stärken dieser Beben die Magnitude 6 auf der Richterskala sogar überschritten haben. Das stärkste bekannte Erdbeben in diesem Gebiet ist das Beben von Düren am 18. Februar 1756, dem eine Magnitude von etwa 6,4 zugeordnet wird.

Die Niederrheinische Bucht ist ein tektonisch aktives Gebiet, das von tief reichenden tektonischen Störungen durchzogen wird. Diese unterteilen die Erdkruste in einzelne Schollen. Geologische Untersuchungen zeigen, dass sich die Schollen entlang der Störungen seit Jahrmillionen gegeneinander versetzen. Langfristig betrachtet liegt die durchschnittliche Bewegungsrate bei etwa 0,05 mm pro Jahr. Über kürzere Zeitabschnitte hinweg ist diese Bewegung jedoch nicht stetig, sondern verläuft unvermittelt und ruckartig. „Verhaken“ sich die Schollen, werden Spannungen angestaut. Bei einem Erdbeben wird die so gespeicherte Energie mit einem mehr oder weniger heftigen Ruck frei gesetzt und breitet sich in Form von elastischen Wellen in alle Richtungen aus. Mit zunehmender Entfernung vom Epizentrum nimmt die spürbare Stärke eines Erdbebens ab.

Für die Einwirkung auf Bauwerke sind vor allem die horizontal wirksamen Beschleunigungen von Bedeutung. Diese können zu strukturellen Schäden an baulichen Anlagen führen und deren Tragfähigkeit beeinträchtigen. Derartige Schäden lassen sich vermeiden, wenn Bauwerke den Erfordernissen des Gefährdungsniveaus entsprechen. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung wird in DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ durch die Zuordnung des jeweiligen Standortes zu einer Erdbebenzone und einer geologischen Untergrundklasse beschrieben. In den Erdbebenzonen 1 bis 3 sind auch für Bauwerke des üblichen Hochbaus, beispielsweise Wohnhäuser, erdbebenrelevante Bemessungswerte zu berücksichtigen. In der Erdbebenzone 0, also dem Bereich mit geringerer Erdbebengefährdung, sind auch Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehnhäuser – entsprechend zu planen und zu bemessen.

Für spezielle Bauwerke, von denen bei einer Schädigung eine Gefahr für die Bevölkerung oder die Umwelt ausgehen kann, sind über diese Norm hinausgehende seismologische Gutachten notwendig. So sind konkrete Maßnahmen zum Beispiel für Talsperren durch die DIN 19700 oder für kerntechnische Anlagen durch die KTA-Richtlinie 2201 geregelt. Empfehlungen für die Auslegung chemischer Anlagen gibt ein entsprechender Leitfadens. Eine vollständige Absicherung gegen Schadenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

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

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Erdbeben 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	sehr 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 Kreisstadt Bergisch Gladbach liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 14 km nordöstlich des Stadtzentrums von Köln. Bergisch Gladbach trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 113.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Die Stadt ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein westlich von Bergisch Gladbach.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Bergisch Gladbach insgesamt ca. 42.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 35.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -7.154 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 2.955 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bergisch Gladbach wird dabei neben dem Branchencluster der Bio- und Gentechnologie auch maßgeblich von der Ernährungs- und Werkstoffindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Bergisch Gladbach bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheinisch-Bergischen Kreis derzeit 5,9 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,5 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,1 Punkten für den Rheinisch-Bergischen Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bergisch Gladbach als moderat wachsende Gemeinde mit regionaler Bedeutung (Demographietyp 5) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor.

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

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil „Heidkamp“, ca. 1,3 km südlich des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße (Richard-Zanders-Straße) von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Bergisch Gladbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten („Edeka“, „Kaufland“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum „RheinBerg Galerie“ rd. 1,3 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bergisch Gladbach über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über drei zugehörige Außenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als „gute Wohnlage“ klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Bergisch Gladbach ist über die Bundesstraße B55 sowie über die Autobahnen A4 und A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A4 liegt rd. 4,6 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Bergisch Gladbach-Bensberg“. Die Bushaltestelle „Wiesenstraße“ befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation „Bergisch Gladbach“ (Linie: S11). Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof „Köln Messe/Deutz“ als auch zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“ jeweils ca. 12 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Beurteilung

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

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / tlw. geschlossene und tlw. offene Bauweise / i.d.R. II-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der „Richard-Zanders-Straße“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Gehwege / Parkanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite	
Form / Topographie	nahezu rechteckig / eben	
Grundstücksgröße	414 m ²	
Abmessungen	Breite ca.	7,75 – 10,15 m
	Tiefe ca.	45,00 m
	Straßenfront ca.	7,75 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Gemäß schriftlicher Kanalanschlussbeitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Abwasserwerk vom 24.09.2024 wird folgendes bescheinigt:</p> <p>„Grundstück in Bergisch Gladbach, Richard-Zanders-Straße 81 Gemarkung Gladbach, Flur 36, Flurstück 150</p> <p>Es wird bescheinigt, dass für das vorbezeichneten Flurstücke der einmalige Kanalanschlussbeitrag für den Schmutz- und Regenwasserkanal bereits erhoben wurde.</p> <p>Treten Umstände ein, die die Voraussetzung für die Errechnung des Anschlussbeitrages ändern, z. B. durch Vergrößerung des Grundstückes, weitere Bebauung, Zusammenschluss oder Teilung von Grundstücken, so ist der Anschlussbeitrag unter Anrechnung der bisher festgesetzten Abgaben neu zu berechnen.</p> <p>Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein anfechtbar gewordener Heranziehungsbescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.“</p>	
	<p>Gemäß schriftlicher Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 6 – Stadtentwicklung, Bau und Mobilität vom 23.09.2024 wird folgendes bescheinigt:</p> <p>„Grundstück in Bergisch Gladbach, Richard-Zanders-Straße 81; Gemarkung Gladbach, Flur 36, Flurstück(e) 150 – Eigentümer/Erbbauberechtigter/Erwerber: siehe GBA</p> <p>Das Grundstück wird durch die Erschließungsanlage Richard-Zanders-Straße erschlossen.</p> <p>Das vorgenannte Grundstück unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Beiträge nach §8 Kommunalabgabengesetz NRW können aufgrund einer Änderung der Rechtslage für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße nicht mehr</p>	

	erhoben werden. Entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.		
	Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.“		
	Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen sind.		
Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Bergisch Gladbach	
	per	Online-Abfrage	
	Abfrage vom	07.01.2025	
	Bebauungsplan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 2322 - Gronauer Waldsiedlung (Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald)	
	rechtskräftig seit	30.12.1899 Bzw. Erhaltungssatzung vom 24.11.2024	
	Festsetzungen u.a.	siehe Erläuterungen Denkmalschutz	
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Ausnutzung vorh.	GFZ ca.	0,32	
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / mehrseitige Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
Immissionen	erhöhte Lärmbelastungen (Straße) Berücksichtigung im Bodenwert		
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

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

Richard-Zanders-Str. 81 in 51469 Bergisch Gladbach

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 **09.10.2024** auf:

410.000 €

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 22. Januar 2025



.....
Patrick Wilden