

Gutachten

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

**Am Katterbach 74
in 51467 Bergisch Gladbach**

zum **Wertermittlungsstichtag 24.03.2025** und
zum **Qualitätsstichtag 24.03.2025**



lastenfreier Verkehrswert: 200.000 €

Die Einzelwerte werden wie folgt geschätzt:

- lastenfreier Marktwert ETW Nr.	rd. 188.500 €
- lastenfreier Marktwert TG-Stellplatz Nr. 86	rd. 11.500 €

**Gutachten Nr.: 25-000010
Ihr AZ.: 034 K 23/24**

INTERNETVERSION

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 12. August 2025

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 26 Seiten ohne Unterlagen und wurde 10-fach (hiervon 1 PDF Dokument für die Veröffentlichung im Internet) 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.....	15
5 Lagebeschreibung	19
5.1 Makrolage.....	19
5.2 Mikrolage	19
6 Grundstücksbeschreibung	21
7 Verkehrswert.....	24
7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	24
7.2 Verkehrswert	26

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
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
SONSTIGE LITERATUR	u.a. Grundstücksmarktberichte, BKI in der jeweils gültigen Fassung, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen usw.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in siehe Grundbuchauszüge
Grundbuchauszug vom Blatt 10856 vom 26.03.2025; Blatt 10886
Amtsgericht vom 24.07.2025
Grundbuch von Bergisch Gladbach
Paffrath

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	56	10	387	144	10.000	118,56 m ²
1	56	10	136	144	10.000	1,95 m ²
1	86	10	387	2	10.000	1,64 m ²
1	86	10	136	2	10.000	0,02 m ²

Verfahrenswerte Vergleichswert 196.756 €

Zuschläge zur Rundung 1,64 % 3.244 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB Ableitung vom Vergleichswert 200.000 €

Vergleichsparameter WNFI. 2.680 €/m²

Mietfläche Wohnfläche 74,7 m²
Nutzfläche 0 m²
Σ 74,7 m²

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 20.12.2024 sowie 25.02.2025 - Az.: 034 K 23/24 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach,

Grundbuchbezeichnung:

- Blatt	10856
- Grundbuch von	Paffrath
- Gemarkung	Paffrath
- Flur	10
- Flurstück	387
- Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche, Am Katterbach 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76
- Größe bzw.	insgesamt 8.234 m ² (MEA = 118,56 m ²)
- Flurstück	136
- Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche, Am Katterbach
- Größe	insgesamt 594 m ² (MEA = 1,95 m ²)

sowie

Grundbuchbezeichnung:

- Blatt	10886
- Grundbuch von	Paffrath
- Gemarkung	Paffrath
- Flur	10
- Flurstück	387
- Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche, Am Katterbach 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76
- Größe bzw.	insgesamt 8.234 m ² (MEA = 1,64 m ²)
- Flurstück	136
- Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche, Am Katterbach
- Größe	insgesamt 594 m ² (MEA = 0,02 m ²)

Im Bestandsverzeichnis sind keine Positivvermerke/Herrschvermerke für das Bewertungsgrundstück eingetragen.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Gläubigerin: siehe Gerichtsakte (Az.: 034 K 23/24)
- Schuldner: siehe Gerichtsakte (Az.: 034 K 23/24)

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

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

24.03.2025,

Tag der Objektbesichtigung sein.

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. Bodenschätzten 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, so weit 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 Wert-einflüsse 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 Be-standsauftnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden er-fragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnah- men, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Be-stands 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 ausge-gangen, 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 24.03.2025 statt. Teilnehmer war der unterzeichnende Sachverständige. Eine Innenbesichtigung durch den Schuldner wurde nicht ermöglicht. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung die Tiefgarage besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und 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	11.03.2025	11.03.2025
Anliegerbescheinigung	28.03.2025	28.03.2025
Aufteilungsplan EG	13.05.2025	22.09.2003
Auftrag 34 K 23/24	25.02.2025	
Bauantrag	01.04.2025	22.07.1969
Baubeschreibung	01.04.2025	09.07.1969
Baugenehmigung	01.04.2025	03.04.1970
Baulastenauskunft	28.03.2025	21.03.2025
Bauschein	01.04.2025	03.04.1970
Bericht-Energieberatung	07.05.2025	27.04.2011
Bescheinigung 1	01.04.2025	15.12.1971
Bescheinigung 2	01.04.2025	15.12.1971
Beschluss	07.05.2025	20.12.2024
Beschluss	07.05.2025	25.02.2025
Bewilligungsurkunde Ur-Nr. 1578-2003	13.05.2025	07.10.2003
Bewilligungsurkunde UR-Nr. 1631-2003	13.05.2025	15.10.2003
Bewilligungsurkunde UR-Nr. 332-2004	13.05.2025	17.03.2004
Erschließungskosten	12.03.2025	06.03.2025
Flurkarte	07.03.2025	07.03.2025
Grundbuchauszug Blatt 10856	07.05.2025	20.06.2024
Grundbuchauszug Blatt 10886	04.08.2025	24.07.2025
Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte	01.04.2025	03.04.1970
Lageplan	01.04.2025	03.04.1970
Rohbauabnahmeschein	01.04.2025	01.12.1971
Schlussabnahmeschein	01.04.2025	30.06.1972
Schreiben Baugenehmigung	01.04.2025	29.06.1970
Wohnflächenangaben	01.04.2025	11.07.1969

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 Blatt 10856 vom 26.03.2025; Blatt 10886 vom 24.07.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m ²
	10856	1	Paffrath	56	10	387	144	10.000	118,56
	10856	1	Paffrath	56	10	136	144	10.000	1,95
	10886	1	Paffrath	86	10	387	2	10.000	1,64
	10886	1	Paffrath	86	10	136	2	10.000	0,02

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 122,20 m²
davon zu bewerten: **122,20 m²**

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit den Grundbüchern nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 10856 vom 26.03.2025 mit letzter Änderung vom 23.12.2024 sowie ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 10886 vom 24.07.2025 mit letzter Änderung vom 23.12.2024 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Wohnungs- und Teileigentum

Das Bewertungsobjekt ist nach WEG aufgeteilt. Folgende Einheit ist Bewertungsgegenstand:

144/10.000 MEA an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an allen zu Wohnzwecken dienenden Räumen und Balkon im Erdgeschoß des Hauses Am Katterbach 74, die im Aufteilungsplan mit der Ziffer 56 bezeichnet sind.

Es sind Sondernutzungsrechte an Abstellräumen im Kellergeschoß, einem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage und an den 5 Treppenhausfluren mit vorgelagerten Balkonen vorbehalten.

sowie

2/10.000 MEA an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, der im Aufteilungsplan mit der Ziffer 86 bezeichnet sind.

Es sind Sondernutzungsrechte an Abstellräumen im Kellergeschoß, einem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage und an den 5 Treppenhausfluren mit vorgelagerten Balkonen vorbehalten.

Den bewertungsgegenständlichen Sondernutzungsrechten sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind folgende Rechte verzeichnet:

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter, oder falls eine Verwalter nicht vorhanden ist, Zustimmung durch die anderen Wohnungseigentümer. Ausnahmen:

- Veräußerung durch den teilenden Eigentümer
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung
- Veräußerung durch den Realgläubiger nach Erwerb in der Zwangsversteigerung
- Veräußerung an Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte oder verschwiegerte Person.

Zu 1:

Die Teilungserklärung ist geändert. Mit den in den Wohnungsgrundbüchern von Paffrath Blätter

10801,	10803,	10805,	10807,	10809,	
10811,	10813,	10814,	10815,	10816,	10817,
10818,	10819,	10820,	10821,	10822,	10823,
10824,	10825,	10826,	10827,	10828,	10829,
10830,	10831,	10832,	10833,	10834,	10836,
10838,	10840,	10842,	10844,	10846,	10848,
10850,	10852,	10855,	10856,	10857,	10858,
10859,	10860,	10861,	10862,	10863,	10865,
10867,	10869				

eingetragenen Miteigentumsanteilen ist das Sondereigentum an einem weiteren Balkon - im Aufteilungsplan jeweils mit der Ziffer der zugehörigen Wohnung bezeichnet.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

siehe Grundbuchauszüge

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
10856	3	1	387, 136	Vormerkung, befristete Auflassungsvormerkung	siehe Erläuterungen	
10856	6	1	387, 136	Verfügungsbeschränkung, Zwangsversteigerung ist Angeordnet	siehe Erläuterungen	
10856, 10886	3	1	387, 136	Vormerkung, befristete Auflassungsvormerkung	siehe Erläuterungen	
10886	5	1	387, 136	Verfügungsbeschränkung, Zwangsversteigerung ist Angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

Blatt 10856	
Lfd.-Nr.	Eintragung
3 zu 1:	Befristete Auflassungsvormerkung für a) xxx xxx, geboren am 13.07.1930, b) xxx xxx, geb. xxx, geboren am 07.01.1936, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 17.03.2004 (UR-Nr. 332/2004 M)
6 zu 1:	Die Zwangsversteigerung gem. § 17 Abs. 4 WEG ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 23/24). Eingetragen am 23.12.2024.

sowie

Blatt 10856	
Lfd.-Nr.	Eintragung
3 zu 1:	Befristete Auflassungsvormerkung für a) xxx xxx, geboren am 13.07.1930, b) xxx xxx, geb. xxx, geboren am 07.01.1936, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 17.03.2004 (UR-Nr. 332/2004 M)
5 zu 1:	Die Zwangsversteigerung gem. § 17 Abs. 4 WEG ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 23/24). Eingetragen am 23.12.2024.

Beurteilung

Die Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 332/2004 M) vom 17.03.2004 hat zur Bewertung vorgelegen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Amtsgericht Bergisch Gladbach vom 31.07.2025 sind die Berechtigten verstorben und die vorgenannten Rechte somit lösungsfähig.

Die Eintragungen haben aus Sicht des Unterzeichners für den vorhandenen Bestand somit keinen Werteinfluss.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulisten

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 21.03.2025 vor. Folgende Auskunft wurde bzgl. des Bewertungsgrundstücks

Straße: Am Katterbach 74
Ort: Bergisch Gladbach
Gemarkung: Paffrath
Flur-Flurstück(e): 10 / 387; 136

erteilt:

- dass zu Lasten von oben genannten Grundstück im Sinne des § 85 der BauO NRW 2018 in der zurzeit geltenden Fassung keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorliegen.
- dass auf benachbarten Grundstücken zu Gunsten des o.g. Grundstücks im Sinne des §85 der BauO NRW 2018 keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorliegen.

Es wird daher Lastenfreiheit angenommen.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach liegt vom 11.03.2025 vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen mir keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor. Es liegen auch keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor, so dass ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt wird.

Es wird daher Lastenfreiheit angenommen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß aktueller Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach vom 08.01.2025 nicht in der örtlichen Denkmalliste eingetragen.

Wohnungsbinding

Hinweise für eine Wohnungsbinding liegen gemäß vorliegenden Grundbuchauszügen sowie nach Einsicht in die Grundakte nicht vor.

Instandhaltungsrücklage (WEG)

Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht, sodass die zuständige Hausverwaltung im Ortstermin nicht ermittelt werden konnte. Versammlungsprotokolle der vergangenen Jahre konnten somit nicht angefordert bzw. eingesehen werden. Eine abschließende Beurteilung, ob derzeit Maßnahmen durchgeführt werden sollen oder geplant sind und diese ggf. durch Sonderumlagen finanziert werden müssten, ist somit nicht möglich.

Zur Deckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Sondereigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag zu leisten. Es wird von einer ausreichenden Rücklage ausgegangen.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung liegt nicht vor. Hier wird das Nichtvorhandensein von Kampfmitteln unterstellt.

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. Karstgebiet, Erdbebengefährdung usw.

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 ($(\text{Ca},\text{Mg})\text{CO}_3$). Löst kohlensäurehaltiges 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 Subrosionssenkten ab. An den Rändern einer Subrosionssenke kann ein Nachsacken des Untergrundes Schäden an Bauwerken hervorrufen. Im Bereich von Subrosionssenkten 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 verbessende 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 Jahrtausenden 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 Bedeutungsategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehrhäuser – 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 Leitfaden. 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 (Karstgebiet, Erdbebengefährdung) 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	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 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 30.06.2024 für Bergisch Gladbach insgesamt ca. 43.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 35.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -7.488 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 2.901 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 6,2 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). 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 Kommunentypisierung 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. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheinisch-Bergische Kreis den 157. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil „Katterbach“, ca. 4 km nordwestlich des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Bergisch Gladbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. „Aldi“, „Edeka“, „Netto“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. 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. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer („Rhein“) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz.

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

Verkehrsinfrastruktur

Bergisch Gladbach ist über die Bundesstraße B506 sowie über die Autobahnen A3, A1 und A4 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt rd. 6,7 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Leverkusen-Zentrum“. Die Bushaltestelle „Klutstein Siedlung“ befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Köln gelegenen Bahnhof „Ba“. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 10 km zum IC(E)-Bahnhof „Köln Messe/Deutz“ bzw. rd. 16 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

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 / offene und geschlossene Bauweise / i.d.R. bis zu VII-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der „Am Katterbach“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Gehwege sowie Parken im öffentlichen Straßenraum	
Form / Topographie	unregelmäßig / eben	
Grundstücksgröße	8.370 m ² (MEA 120,52 m ²)	
Abmessungen		
Flurstück 136	Breite ca.	20,00 m – 28,50 m
	Tiefe ca.	28,50 m – 29,00 m
	Straßenfront ca.	20,00 m
Flurstück 387	Breite ca.	115,00 m – 195,00 m
	Tiefe ca.	42,50 m – 80,00 m
	Straßenfront ca.	162,00 m entlang der Straße „Am Katterbach“ und „Katterbachstraße“
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 6, Stadtentwicklung, Bau und Mobilität vom 06.03.2025 wird folgendes für das Grundstück in Bergisch Gladbach, Am Katterbach 74; Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück(e) 387 und 136 bescheinigt:</p> <p>„Das Grundstück Flurstück 387 wird durch die Erschließungsanlagen Am Katterbach und Katterbachstraße erschlossen.</p> <p>Das Grundstück Flurstück 136 wird nur durch die Erschließungsanlage Am Katterbach erschlossen.</p> <p>Das vorgenannte Grundstück, beide Flurstücke, unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW können nach derzeitiger Rechtslage für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße nicht mehr erhoben werden. Entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.“</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG mehr zu zahlen sind.</p>	

	Gemäß vorliegender Anliegerbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Abwasserwerk vom 28.03.2025 wird folgendes für das Grundstück in Bergisch Gladbach, Am Katterbach 74; Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück(e) 387 und 136 bescheinigt:	
	<p>„Es wird bescheinigt, dass die vorbezeichneten Flurstücke im Rahmen eines Unternehmervertrages gemäß § 124 BauGB erschlossen wurde.</p> <p>Eine Beitragspflicht ist demnach nicht gegeben,</p> <p>a) da die Kanalisation durch die Stadt Bergisch Gladbach bereits übernommen wurde. (Wenn Anlage übernommen)</p> <p>b) soweit die Anlagen wie vertraglich vereinbart vom Erschließungsträger voll umfänglich errichtet werden. (Wenn Anlagen noch nicht übernommen bzw. fertig gestellt.)</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>	
	Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag keine Anliegerbeiträge mehr zu zahlen sind.	
Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Bergisch Gladbach
	per	Online-Abfrage
	Abfrage vom	22.07.2025
	Bebauungsplan	nicht vorhanden / Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig
Entwicklungszustand	baureifes Land	
Ausnutzung vorh.	(GRZ, GFZ und WGFZ) aufgrund fehlender Planunterlagen für das Gesamtobjekt nicht abschließend zu ermitteln. Im Wertermittlungsverfahren, hier Vergleichswertverfahren hat die bauliche Ausnutzung nur einen untergeordneten Bedeutung, wird jedoch im Ansatz des Vergleichswertes hinreichend berücksichtigt.	
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / keine Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden	
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteinfluss	
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

7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

War das Jahr 2023 noch geprägt von starker Inflation und deutlichen Umsatzrückgängen, hat sich der Grundstücksmarkt im vergangenen Jahr deutlich verstetigt. Verbraucher- und Baupreisindex sind auf das übliche Maß zurückgegangen und über alle Teilmärkte hinweg zeigen sich nur geringe Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

So liegt die Anzahl der registrierten Kaufverträge mit 976 rd. 3,5 % über dem Vorjahresniveau und der Geldumsatz sank um 2 % auf 369 Millionen Euro. Der Flächenumsatz ist mit 72,5 Hektar auf das in den Vorjahren übliche Niveau zurückgegangen. In den wichtigsten Teilmärkten - bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum – sind leichte Umsatzsteigerungen von ca. 4 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, unverändert blieb.

Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern:

Bensberg	570 bis 930 €
Refrath	790 bis 970 €
Gladbach	480 bis 720 €
Paffrath / Nußbaum	540 bis 720 €
Schildgen	490 bis 660 €
Hand	510 bis 660 €
Moitzfeld	480 bis 630 €
Herkenrath	430 bis 540 €
Herrenstrunden	400 bis 490 €

Die Preise für Gewerbebau land und die Geschäftslagen ließen keine Entwicklung erkennen.

unbebaute Grundstücke		2024	
Anzahl der Verträge		103	
darunter	Individueller Wohnungsbau	32	
	davon	freistehend	14
		DHH	16
		RMH / REH	2
	Mehrfamilienhäuser	3	
	Gewerbe / Industrie	0	
	Werdendes Bauland / Rohbauland	1	
	Arrondierungsflächen	40	
	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	10	
	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15	
	Sonstige	2	

Bebaute Grundstücke

Während die Verkaufszahlen (282 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) um 4,6 % zunahmen, ergab sich beim Geldumsatz ein Minus von rd. 3,7 %.

bebaute Grundstücke		2024
Anzahl der Verträge		353
darunter	Ein- und Zweifamilienhäuser	282
	davon	Erstverkauf 2
		Wiederverkauf 280
	Drei- und Mehrfamilienhäuser	39
	Gemischt genutzte Objekte	20
	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	5
	Sonstige	7

Eigentumswohnungen

Beim Wohnungseigentum lagen die Anzahl der Kauffälle um 1,0 % und der Geldumsatz mit 4,6 % über dem Vorjahresniveau. Die Preisentwicklung bei den erstverkauften Wohnungen war erstmalig seit dem Jahr 2000 abnehmend (- 9 %), während sich der Preisrückgang bei den wiederverkauften Objekten in kleineren und mittleren (- 3 %) sowie den großen Wohnanlagen (0 %) deutlich verlangsamt hat.

Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen schwankten zwischen

500 € und 2.400 € in großen Wohnanlagen
1.300 € und 5.300 € in kleinen und mittleren Wohnanlagen und
3.100 € und 8.500 € bei erstverkauften Wohnungen

Wohnungseigentum		2024
Anzahl der Verträge		417
davon	Erstverkauf aus Neubau	29
	Erstverkauf aus Umwandlung	0
	Wiederverkauf	388

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bergisch Gladbach)

7.2 Verkehrswert

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

Am Katterbach 74 in 51467 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 Vergleichswert zum **24.03.2025** auf:

200.000 €

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 12. August 2025



.....
Patrick Wilden