

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über ein Baugrundstück (Flurstück 513)
und eine Kleinparzelle (Weg; Flurstück 506)
Altenberger-Dom-Straße 26 b, 51467 Bergisch Gladbach-Katterbach



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Paffrath, Altenberger-Dom-Straße 26 b u.a.
- 34 K 28/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergisch Gladbach Schloßstraße 21 51429 Bergisch Gladbach
Auftrag vom	: 24.09.2025, eingegangen am 09.10.2025
Ortstermin am	: 09.12.2025
Wertermittlungstichtag	: 09.12.2025
Qualitätsstichtag	: 09.12.2025

Verkehrswerte¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	: EUR 302.000,-	(Flurstück 513)
	EUR 2.300,-	(Flurstück 506)
	EUR 304.300,-	

Anzahl der Ausfertigungen:	5
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	21
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	12
Anzahl der Seiten Anlagen:	10

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.1.1	Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)	4
3.1.2	Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)	7
3.2	Lage der Grundstücke	9
3.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.3.1	Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513	13
3.3.2	Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506	14
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513	14
4.1	Bodenwertermittlung	14
4.2	Verkehrswertermittlung	15
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506	15
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Verkehrswertermittlung	15
5.3	Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	16
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	17
7	Literatur / Unterlagen	20
8	Anlagenverzeichnis	21

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 24.09.2025 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Paffrath,
Blatt 11865 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche:
"Altenberger-Dom-Straße 26 b" in der Größe von 987 m², unbebaut,
- Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506, Gebäude- und Freifläche:
"Altenberger-Dom-Straße" in der Größe von 27 m², unbebaut,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 09.12.2025, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war

- die Miteigentümerin

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Grundstücke einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Ein Miet-/Pachtverhältnis liegt angabegemäß nicht vor.

2 Definition des Verkehrswertes

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1)

Stadt	: 51467 Bergisch Gladbach-Katterbach Altenberger-Dom-Straße 26 b
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Grundbuch von	: Paffrath, Blatt 11865, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Paffrath
Flur	: 10
Flurstück	: 513
Größe	: 987 m ²
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, "Altenberger-Dom-Straße 26 b" in der Größe von 987 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk²
lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten... : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch
...zu Lasten des zu Gladbach vom 17.11.2025:
bewertenden Grund- Baulastenblatt Nr. 8409, Seite 1 zu Lasten des
stücks Grundstück Bergisch Gladbach, Altenberger-
Dom-Straße 26 b³, Gemarkung Paffrath,
Flur 10, Trennstück aus Flurstück 504
lfd. Nr. 1: Gestattung, dass auf dem
Baugrundstück "Altenberger-Dom-
Straße XX⁴", Gemarkung Paffrath, Flur 10,
Trennstück aus Flurstück 504 oder dessen
Fortschreibung, anfallenden Regen- und
Schmutzwasser über das o.a.
Baulastgrundstück bis in das öffentliche
Kanalnetz der Altenberger-Dom-Straße zu
entsorgen und Sicherung eines Leitungs-
rechtes zur Verlegung von Ver- und Entsor-
gungsleitungen.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im La-
geplan des ö.B.V.I. Dipl. Ing. Holger Zim-
mermann vom 18.08.08 grün schraffiert dar-
gestellt.⁵

...zugunsten des zu : Baulastenblatt Nr. 8408, Seite 1 zu Lasten des
bewertenden Grundstück Bergisch Gladbach, Altenberger-
Grundstücks Dom-Straße XX⁶, Gemarkung Paffrath,
Flur 10, Trennstück aus Flurstück 504
lfd. Nr. 1: Sicherung eines Geh-, Fahr- und
Leitungsrechtes auf dem o.a. Baulastgrund-
stück mit der Maßgabe, diese im Lageplan des
ö.b.V.I. Dipl. Ing. Holger Zimmermann vom
07.07.08 grün schraffierte Fläche auf Dauer
von unzulässigen baulichen Anlagen und

¹ Grundbuch von Paffrath, Blatt 11865, letzte Änderung 24.06.2025, Ausdruck vom 24.06.2025

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ heute: zu bewertendes Flurstück 513

⁴ heute: Nachbar-Flurstück 512

⁵ Über das zu bewertende dienende Flurstück 513 verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen hin zum herrschenden nördlichen Nachbar-Flurstück 512 ("Altenberger-Dom-Straße XX"). Die vorliegende Baulast sichert dies öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, ab. Dies wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend wertmindernd berücksichtigt.

⁶ heute: Nachbar-Flurstück 512

sonstigen Hindernissen freizuhalten und zu Gunsten des Grundstückes Bergisch Gladbach, Altenberger-Dom-Straße 26 b¹, Gemarkung Paffrath, Flur 10, Trennstück aus Flurstück 504 oder dessen Fortschreibung, nutzen zu lassen. Verkehrssicherungspflicht und Kostenteilung bleiben ggfls. einer privatrechtlichen Regelung vorbehalten.²

Baulastenblatt Nr. 8410, Seite 1 zu Lasten des Grundstücks Bergisch Gladbach, Altenberger-Dom-Straße 26, Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 426

lfd. Nr.1. Sicherung eines Geh- und Fahr- und Leitungsrechtes auf dem o.a. Baulastgrundstück mit der Maßgabe, diese im Lageplan des ö.b.V.I. Dipl. Ing. Holger Zimmermann vom 13.05.08 grün schraffierte Fläche auf Dauer von unzulässigen baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und zu Gunsten der Grundstücke Bergisch Gladbach, Altenberger-Dom-Straße XX³ und 26 b⁴, Gemarkung Paffrath, Flur 10, Trennstücke aus Flurstück 504 oder deren Fortschreibung, nutzen zu lassen. Verkehrssicherungspflicht und Kostenteilung bleiben ggfls. einer privatrechtlichen Regelung vorbehalten.²

¹ heute: zu bewertendes Flurstück 513

² Die vorliegenden beiden Erschließungsbaulasten sichern die Zuwegung und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen des zu bewertenden herrschenden Flurstück 513 zu Lasten der dienenden nördlichen Nachbar-Flurstücke 512 ("Altenberger-Dom-Straße XX") bzw. 426 ("Altenberger-Dom-Straße XX") öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, ab. Dies wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend implizit berücksichtigt.

³ heute: Nachbar-Flurstück 512

⁴ heute: zu bewertendes Flurstück 513

Baulastenblatt Nr. 8411, Seite 1 zu Lasten des Grundstücks Bergisch Gladbach, Altenberger-Dom-Straße XX, Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 455

lfd. Nr. 1: Gestattung, das auf den Baugrundstücken "Altenberger-Dom-Straße XX¹ und 26 b²", Gemarkung Paffrath, Flur 10, Trennstücke aus Flurstück 504 oder deren Fortschreibung, anfallenden Regen- und Schmutzwasser über das o.a. Baulastgrundstück bis in das öffentliche Kanalnetz der Altenberger-Dom-Straße zu entsorgen und Sicherung eines Leitungsrechtes zur Verlegung von Versorgungsleitungen. Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan des ö.B.V.I. Dipl. Ing. Holger Zimmermann vom 13.05.08 grün schraffiert dargestellt.³

3.1.2 Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)

Stadt	: 51467 Bergisch Gladbach-Katterbach Altenberger-Dom-Straße
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Grundbuch von	: Paffrath, Blatt 11865, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Gemarkung	: Paffrath
Flur	: 10

¹ heute: Nachbar-Flurstück 512

² heute: zu bewertendes Flurstück 513

³ Die vorliegende Erschließungsbaulast sichert die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. des zu bewertenden herrschenden Flurstücks 513 zu Lasten des dienenden südwestlichen Nachbar-Flurstücks 455 ("Altenberger-Dom-Straße XX") öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, ab.

Dies wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend implizit berücksichtigt.

Flurstück : 506

Größe : 27 m²

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : lfd. Nr. 2: Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506, Gebäude- und Freifläche, "Altenberger-Dom-Straße" in der Größe von 27 m²

lfd. Nr. 3/ zu 2: Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Nr. 430¹, eingetragen im Grundbuch von Paffrath, Blatt 1568, Abt. II Nr. 3; eingetragen am 21. August 1978 in Blatt 6341.²

lfd. Nr. 4/zu 2: Kanalrecht an dem Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Nr. 430¹, eingetragen im Grundbuch von Paffrath, Blatt 1568, Abt. II Nr. 4; eingetragen am 21. August 1978 in Blatt 6341.²

¹ heute: Flurstück 455 (und 454) ("Altenberger-Dom-Straße XX")

² Diese Grunddienstbarkeiten zugunsten des zu bewertenden herrschenden Grundstücks 506 und zu Lasten des dienenden südwestlich angrenzenden Flurstücks 455 sichern das Geh- und Fahrrecht über den, an die "Altenberger-Dom-Straße" angrenzenden Grundstücksbereich bzw. das Recht, an die bestehende Kanalleitung auf diesem dienenden Grundstück anzuschließen, ab. Dies wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend implizit berücksichtigt.

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath, Flur 10, Flurstück 507 (Blatt 6341). Bezug: Bewilligung vom 13.06.2008 (UR-Nr. 864/2008, Notar Dr. Hans-Jürgen von Dickhuth-Harrach, Köln). Eingetragen am 01.08.2008 in Blatt 8121 und hierher übertragen am 12.10.2009.²

lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk³

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten zu Lasten bzw. zugunsten des zu bewertenden Grundstücks : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 17.11.2025 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Bergisch Gladbach, im Ortsteil Katterbach, an der "Altenberger-Dom-Straße", ca. 1 km vom Zentrum Katterbach/Schildgen entfernt. Die "Altenberger-Dom-Straße" (Landstraße 101) ist als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat einschließlich aller Stadtteile ca. 114.000 **Einwohner**. Der Stadtteil Katterbach hat ca. 5.000 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt (ca. 5,5 km) sowie im Zentrum von Köln (ca. 15 km) vorhanden.

¹ Grundbuch von Paffrath, Blatt 11865, letzte Änderung 24.06.2025, Ausdruck vom 24.06.2025

² Die Belastung dieser Grunddienstbarkeit zu Lasten des dienenden zu bewertenden Flurstücks 506 und zugunsten des herrschenden südöstlich angrenzenden Flurstücks 507 ("Altenberger-Dom-Straße XX") wird unter Punkt 5.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule am Ort vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine Hauptschule, vier Realschulen, zwei Gesamtschulen und fünf Gymnasien im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach besucht werden.

Die **Stadtverwaltung** befindet sich in Bergisch Gladbach (ca. 5,5 km) bzw. im Stadtteil Bensberg (ca. 10 km).

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Köln-Dellbrück" auf die Bundesautobahn 3, die die Verbindung Düsseldorf - Frankfurt darstellt, ist ca. 8,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Refrath" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Olpe - Köln - Aachen darstellt, ist ca. 10,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Burscheid" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Trier darstellt, ist ca. 12 km entfernt. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist die nächstgelegene Bushaltestelle ca. 100 m von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinie Bonn - Bornheim - Brühl - Hürth - Köln - Thielenbruch befindet sich in Köln-Dellbrück, in ca. 7 km Entfernung. Eine Haltestelle der S-Bahnstrecke Bergisch Gladbach - Köln - Düsseldorf befindet sich in Bergisch Gladbach, in ca. 5,5 km Entfernung. Ein Regionalbahnhof ist in Leverkusen (ca. 9 km) vorhanden.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Auf dem südwestlich gelegenen Flurstück 106 ist eine Trafostation vorhanden. Rückwärtig grenzen Holzungsgrundstücke mit altem Baumbestand an.

Durch die stark befahrene "Altenberger-Dom-Straße" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Die vorliegenden beiden Grundstücke bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit.

Gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt für Umweltschutz, vom 22.10.2025, sind die vorliegenden Grundstücke nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) erfasst. Es liegen der Behörde keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.11.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich der zu bewertenden Grundstücke selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist.

Über das zu bewertende Flurstück 513 verläuft der "Katterbach". Die vorliegenden Grundstücke liegen jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 22.10.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Altenberger-Dom-Straße" als erstmalig hergestellt gilt. Für die vorliegenden Grundstücke sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Gemäß Bescheinigung des Abwasserwerks der Stadt Bergisch Gladbach vom 22.10.2025 sind die einmaligen Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ebenfalls abgegolten.

Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Stadtplanung der Stadt Bergisch Gladbach vom 27.10.2025 weist der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 26 "Klutstein" vom 15.08.1968 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- nur Einzelhäuser

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

- max. 2 Familien pro Haus
- Dachneigung 28°-35°
- außerhalb des Baufensters: "Baumbestand ist zu erhalten".

Bei dem **Flurstück 513** handelt es sich, bei getrennter Veräußerung der beiden zu bewertenden Grundstücke, um Rohbauland¹, da eine Erschließung über Nachbargrundstücke zwar öffentlich-rechtlich durch Baulast, jedoch nicht grundbuchlich, abgesichert ist. Einer unmittelbaren Zuwegung von der "Altenberger-Dom-Straße" ständen die tatsächlichen Gegebenheiten ("Katterbach" im vorderen Grundstücksbereich) und die planungsrechtliche Ausweisung ("Baumbestand ist zu erhalten") entgegen. *Damit es sich um baureifes Land handelt, muss die Erschließung gesichert sein; dies ist der Fall, wenn die beiden Flurstücke zusammen veräußert werden. Dies liegt der weiteren Wertermittlung zugrunde.*

Das **Flurstück 506** liegt vollständig außerhalb der bebaubaren Fläche und ist als eine private Wegfläche anzusprechen.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Für die Stadt Bergisch Gladbach gilt eine **Baumschutzsatzung**.

¹ Das zu bewertende **Flurstück 513** liegt in einem Bereich, der planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Ohne die gemeinsame Veräußerung zusammen mit dem Flurstück 506 ist die Erschließung jedoch nicht gesichert. Dann handelt es sich um Rohbauland im Sinne des § 3 Absatz 3 ImmoWertV:

"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."

3.3.1 Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513

Das zu bewertende Grundstück ist 987 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 17,5 m an die öffentliche "Altenberger-Dom-Straße". In diesem Bereich verläuft die "Altenberger-Dom-Straße" teilweise als Brücke über den hier verlaufenden "Katterbach". Das Grundstück ist maximal ca. 63 m tief. Aufgrund des im vorderen Grundstücksbereich quer verlaufenden "Katterbachs" und des dortigen zu erhaltenden Baumbestands (s.o.) erfolgt die **Zuwegung** derzeit über die Nachbargrundstücke. Als öffentlich-rechtliche Absicherung ist eine Baulast zu Lasten der nördlichen Nachbar-Parzellen 512 und 426 vorhanden; eine analoge grundbuchliche Absicherung ist jedoch nicht gegeben. Zugunsten des, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Flurstücks 506 ist eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht; siehe Punkt 3.1.2: Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3/zu 2) zu Lasten des südwestlichen Flurstücks 455 eingetragen, so dass nur bei gemeinsamer Veräußerung beider Flurstücke für das vorliegende Grundstück die Zuwegung derzeit gesichert wäre.

Die **Topographie** des Grundstücks ist im vorderen Grundstücksbereich leicht geneigt und tlw. etwas terrassenförmig angelegt. Im rückwärtigen Bereich ist es weitgehend eben.

Wie bereits erwähnt, verläuft im vorderen Grundstücksbereich der "Katterbach". Im Übrigen ist der **Baugrund** nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Eine Zufahrt ist z.T. mit einer wassergebundenen Decke, tlw. mit Schotter befestigt. Das Grundstück ist im Übrigen mit Rasen eingegrünt und mit Gehölzen (v.a. im vorderen Grundstücksbereich am "Katterbach" tlw. alter Baumbestand, im rückwärtigen Bereich Obstbäume) bestanden. Es wird derzeit als Teil der Außenanlagen des Nachbar-Flurstücks 512 (Wohnhaus-Grundstück "Altenberger-Dom-Straße XX") genutzt. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Brennholz-Unterstand als Holzkonstruktion vorhanden.

Hinweis: Den Außenanlagen wird im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** verlaufen über das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Fernwärme- und Kanalanschluss, hin zum Nachbar-Flurstück 512. Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser sowie die Sicherung eines entsprechenden Leitungsrechtes (siehe Punkt 3.1.1) ist, wie bereits erwähnt, zu Lasten des zu bewertenden dienenden Grundstücks öffentlich-rechtlich gegenüber der Baubehörde abgesichert. Eine grundbuchliche Absicherung zugunsten des Nachbar-Flurstücks 512 ist jedoch nicht vorhanden.

3.3.2 Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506

Das zu bewertende Grundstück ist 27 m² groß und hat einen dreieckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südwesten an das, nicht im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 455, über welches die **Zuwegung** erfolgt. Dies ist, wie bereits erwähnt, durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht; siehe Punkt 3.1.2: Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3/zu 2) abgesichert.

Es stellt somit die Zuwegung zu der Bauparzelle 513 dar.

Die **Topographie** des Grundstücks ist leicht geneigt.

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Es ist, als Teil der Zufahrt zum o.g. Baugrundstück 513, z.T. mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Teilweise ist es auch mit Gehölzen bestanden.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513

4.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

4.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 302.376,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Paffrath, Blatt 11865 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche: "Altenberger-Dom-Straße 26 b" in der Größe von 987 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 09.12.2025, somit auf gerundet

EUR 302.000,-

geschätzt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 2.322,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Paffrath, Blatt 11865 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück 506, Gebäude- und Freifläche: "Altenberger-Dom-Straße" in der Größe von 27 m² wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch das in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Recht*, zum Wertermittlungstichtag, dem 09.12.2025, somit auf gerundet

EUR 2.300,-

geschätzt.

5.3 Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

In Abteilung II des Grundbuches ist die folgende Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.

lfd. Nr. 1: "Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath, Flur 10, Flurstück 507 (Blatt 6341). Bezug: Bewilligung vom 13.06.2008 (UR-Nr. 864/2008, Notar Dr. Hans-Jürgen von Dickhuth-Harrach, Köln). Eingetragen am 01.08.2008 in Blatt 8121 und hierher übertragen am 12.10.2009."

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert der Belastung durch die in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit wird somit zum Wertermittlungstichtag, dem 09.12.2025 auf

EUR 100,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 10,... ...Flurstück 513, unbebaut (Baugrundstück) ...Flurstück 506, unbebaut (private Erschließungsfläche)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Altenberger-Dom-Straße 26 b 51467 Bergisch Gladbach-Katterbach
Wohnlage	: durchschnittlich
Grundstücksgrößen	: 987 m ² Flurstück 513 27 m ² Flurstück 506
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: zugunsten des Flurstücks 506 lfd. Nr. 3/ zu 2: Geh- und Fahrrecht lfd. Nr. 4/zu 2: Kanalrecht
Eintragungen in Abt. II	: zu Lasten des Flurstücks 506 lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ¹
Baulasten...	: Ver-/Entsorgungsleitungsrecht
...zu Lasten des zu bewertenden Flur- stücks 513	
...zugunsten des zu bewertenden Flur- stücks 513	: Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu Lasten des Flurstücks 512 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu Lasten des Flurstücks 426 Ver-/Entsorgungsleitungsrecht zu Lasten des Flurstücks 455
Baulasten zugunsten/zu Lasten des zu bewer- tenden Flurstücks 506	: keine Eintragungen vorhanden

¹ Die Belastung dieser Grunddienstbarkeit zu Lasten des dienenden zu bewertenden Flurstücks 506 und zugunsten des herrschenden südöstlich angrenzenden Flurstücks 507 ("Altenberger-Dom-Straße XX") wurde unter Punkt 5.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld, es ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: die zu bewertenden Grundstücke sind unbebaut, somit nicht öffentlich gefördert und unterliegen damit keiner Wohnungsbindung
Nutzung der Objekte	: die Grundstücke werden derzeit als Teil der Außenanlagen des Nachbargrundstücks 512 ("Altenberger-Dom-Straße XX") genutzt; Miet-/Pachtverhältnis liegen angabegemäß nicht vor
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Die vorliegenden beiden Grundstücke bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 513 grenzt zwar an die "Altenberger-Dom-Straße". Wegen des in diesem Bereich verlaufenden "Katterbaches" und der gemäß Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume erfolgt die Zuwegung jedoch über das Nachbargrundstück 455. Dies ist grundbuchlich lediglich zugunsten des Flurstücks 506 abgesichert. Daher können m.E. beide zu bewertenden Grundstücke nur zusammen veräußert werden.
Wertermittlungsstichtag	: 09.12.2025

Verkehrswerte¹

(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

Flurstück 513 : EUR 302.000,-

Flurstück 506 : EUR 2.300,-

EUR 304.300,-

Wert der Belastung
durch die in Abt. II, lfd.
Nr. 1 des Grundbuches
eingetragene Grund-
dienstbarkeit zu Lasten
des Flurstücks 506

: EUR 100,-

(Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht)

Euskirchen/Dom-Esch, den 09.02.2026

W. Otten

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Paffrath, Blatt 11865, letzte Änderung 24.06.2025, Ausdruck vom 24.06.2025
- Kopien der Bewilligungserklärungen zu den in Abt. II bzw. im Bestandsverzeichnis eingetragenen Rechten aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergisch Gladbach
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Rheinisch-Bergischer-Kreis
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergisch Gladbach
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach, Amt für Umweltschutz
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge der Stadt Bergisch Gladbach, Abwasserwerk
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Kopie des Bebauungsplanes Nr. 26 "Klutstein"
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Inbesitznahmebericht der Bruckhoff Zwangsverwaltung, Köln vom 03.09.2025

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 : Lageplan Baulast zu Lasten des Flurstücks 513 (Leitungsrecht, Baulastenblatt Nr. 8409)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 : Lageplan Baulast zugunsten des Flurstücks 513 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Baulastenblatt Nr. 8408)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 3 : Lageplan Baulasten zugunsten des Flurstücks 513 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Baulastenblatt Nr. 8410 bzw. Leitungsrecht Baulastenblatt Nr. 8411)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 4 : Lageplan Grunddienstbarkeit zu Lasten des Flurstücks 506 (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht, Abt. II, lfd Nr. 1)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 5 : Lageplan zu den Grunddienstbarkeiten zugunsten des Flurstücks 506 (Geh-, Fahrrecht bzw. Leitungsrecht, Best.-Verz. lfd. Nr. 3/zu 2 bzw. 4/zu 2)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 6 : Bebauungsplan
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 10 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -