

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

Dipl. Ing. Peter Nieckchen
von dem nach DIN EN ISO/IEC 17024
akkreditierten Institut „IQ-Zert“
zertifizierter Sachverständiger für die
Marktwertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien

Dipl. Ing. Jens Wykowski
von der Landwirtschaftskammer NRW
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für den
Kreis Euskirchen

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR
Essiger Weg 5 • 53881 Euskirchen / Dom-Esch

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach



18.05.2026

Zwangsversteigerung Paffrath, Altenberger-Dom-Straße 26b u.a.
- 34 K 28/25 -
Ihr Schreiben vom 04.05.2026

Sehr geehrte Frau Schmidt,

mit dem o.g. Schreiben übersandten Sie mir das Schreiben von Herrn [REDACTED]
[REDACTED], vom
05.05.2026 in der o.g. Sache, zu dem ich wie folgt Stellung nehme.

Unter **Punkt 1** des Schreibens bemängelt der Miteigentümer die Einstufung des vorderen Grundstücksbereichs in einer Größe von ca. 300 m² als private Wald- und Grünfläche mit einem Bodenwertansatz von EUR 10,-/m². Bäume stünden lediglich im Randbereich des Grundstücks (abfallende Böschung zum Bachbett). Ein Teil dieses Bereichs könne daher mit einer Doppelgarage sowie Kfz-Stellplätzen bebaut werden, weshalb der angesetzte Bodenwert zu gering sei.

Der Einwand erkennt die maßgeblichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und ist aus den folgenden Gründen zurückzuweisen: Garagen und Nebenanlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Baufenster befindet sich jedoch eher in der Mitte des Grundstücks und reicht nicht bis in den betreffenden Grundstücksbereich; dieser vordere Grundstücksbereich liegt vollständig außerhalb. Hier eine Doppelgarage oder Kfz-Stellplätze zu errichten, ist daher planungsrechtlich nicht zulässig. Die Einstufung als private Wald- und Grünfläche ergibt sich zudem aus dem Bewuchs und den weiteren tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten. So verläuft hier ein Bach. Die damit verbundene Böschungssituation und der Verlauf des Gewässers schränken die Nutzbarkeit dieses Grundstücksbereichs erheblich ein. Weiterhin sieht der Bebauungsplan den Erhalt des alten Baumbestandes

Bank: Deutsche Kreditbank AG (DKB)
IBAN: DE23 1203 0000 1308 2957 55
SWIFT-BIC: BYLADEM1001

St.-Nr.: 209/5751/3199

Essiger Weg 5
53881 Euskirchen / Dom-Esch
Tel.: 02251 / 7 17 44
Fax: 02251 / 7 19 58
info@buero-otten.de
www.buero-otten.de

ausdrücklich vor, was eine Beeinträchtigung oder Beseitigung vorhandener Gehölze planungsrechtlich untersagt.

Zusammenfassend entspricht der im Gutachten angesetzte Bodenwert von EUR 10,-/m² einem marktüblichen Ansatz für eine Grundstücksfläche der vorliegenden Art, die weder bebaubar ist noch einer wirtschaftlich relevanten Nutzung zugeführt werden kann.

Unter **Punkt 2** führt der Miteigentümer aus, dass es unzutreffend sei, den als baureif eingestuften Grundstücksbereich aufgrund der Leitungsbaulast im Wert zu mindern. Die bereits verlegten Leitungen ermöglichen vielmehr eine kostengünstigere Erschließung des künftigen Baugrundstücks, da der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur mit geringerem Kostenaufwand verbunden sei.

Der Einwand vermischt zwei grundlegend verschiedene Bewertungsebenen: Unterirdische Leitungstrassen begründen in aller Regel dingliche Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) oder, wie im vorliegenden Fall, öffentlich-rechtliche Schutzstreifen, die die Bebaubarkeit der belasteten Teilfläche dauerhaft einschränken und auf denen auch andere leitungsgefährdende Nutzungen zu unterbleiben haben. Der Betrieb, die Wartung und das Auswechseln der Leitungen müssen gewährleistet bleiben. Diese Beschränkungen sind ein grundstücksbezogener Nachteil, der im Verkehrswert abzubilden ist. Der durchschnittliche Marktteilnehmer würde für eine Fläche, die nicht frei genutzt werden kann, einen geringeren Preis zahlen. Die Wertminderung ist daher sachverständig geboten.

Das Argument, die vorhandenen Leitungen ermöglichen eine kostengünstigere Erschließung, betrifft eine andere Bewertungsebene: die Baukosten bzw. die Erschließungskosten des Investors. Dies fließt nicht in die Bodenwertermittlung ein. Der Bodenwert bemisst sich nach dem Preis, den ein sachkundiger Käufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das unbebaute Grundstück unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale zahlen würde (§ 16 ImmoWertV). Leitungsrechte und Schutzstreifen stellen dabei objektive Nachteile dar, die den Bodenwert mindern.

Die Wertminderung wegen der Leitungstrasse als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal entspricht der gängigen sachverständigen Praxis und steht im Einklang mit den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Unter **Punkt 3** wendet der Miteigentümer ein, dass das Zuwegungsgrundstück 506 mit einem Wertanteil von lediglich 16 % des Bodenwertes für baureifes Land deutlich zu niedrig bewertet sei. Er argumentiert, dass dieses Grundstück erst die Erschließung der benachbarten Bauparzelle ermögliche und deshalb sein Bodenwert deutlich höher anzusetzen sei.

Der Verkehrswert eines Grundstücks bemisst sich nach dem Preis, den ein sachkundiger Käufer auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt für eben dieses Grundstück zahlen würde – und zwar bezogen auf seine eigenen Eigenschaften und seine eigenständige Nutzbarkeit, nicht bezogen auf den Vorteil, den das Grundstück einem benachbarten Grundstück verschafft. Das vorliegende Zuwegungsgrundstück ist weder selbstständig bebaubar noch eigenständig anderweitig wirtschaftlich nutzbar. Es dient ausschließlich der Sicherstellung der Erschließung einer angrenzenden Parzelle. Auf dem freien Markt würde ein solches Grundstück – für sich betrachtet – keinen Preis erzielen, der demjenigen von baureifem Land entspricht.

In der sachverständigen Praxis wird der Verkehrswert von Zuwegungsgrundstücken häufig, wie auch im vorliegenden Fall, als prozentualer Anteil des Bodenwertes für baureifes Land ermittelt, da die Zuwegungsfläche dem Gesamtgrundstück die Erschließung und damit überhaupt erst die Bebauungsmöglichkeit sichert. Der angesetzte Wertanteil von 16 v.H. des Bodenwertes für baureifes Land ist ein sachgerechter Ansatz für solche reinen Erschließungsflächen. Er liegt innerhalb der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesenen Spanne der Wertanteile solcher Flächen.

Das Argument des Miteigentümers läuft darauf hinaus, den wirtschaftlichen Vorteil, den das Zuwegungs-Flurstück 506 der Hauptparzelle 513 verschafft, auf dessen eigenen Wert zu projizieren. Dies ist methodisch nicht korrekt. Denn der Wert der Erschließungsmöglichkeit ist bereits im Bodenwert des Flurstücks 513 abgebildet: Nur weil die Hauptparzelle über das Zuwegungsgrundstück erschlossen werden kann, konnte sie überhaupt als baureifes Land bewertet werden. Eine doppelte Wertberücksichtigung – einerseits im Bodenwert der Hauptparzelle 513, andererseits in einem erhöhten Wert der Zuwegungsparzelle 506 – würde den Gesamtwert des Grundstückskomplexes überzeichnen.

Entgegen den Ausführungen des Miteigentümers ist der Bodenwert des Zuwegungs-Flurstücks 506 im Gutachten somit sachgerecht und methodisch korrekt gewählt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass aufgrund der Ausführungen des Miteigentümers [REDACTED] eine Korrektur der ermittelten Verkehrswerte, auch nach nochmaliger Überprüfung, nicht gerechtfertigt erscheint. Die Verkehrswerte wurden sachgerecht, nach den anerkannten Regeln und Methoden der Wertermittlung (ImmoWertV), ermittelt.

Mit freundlichen Grüßen


W. Otten

