

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **sonstiges Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks

**Wipperfürther Str. 43
in 51429 Bergisch Gladbach**

zum **Wertermittlungsstichtag 09.01.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 09.01.2024**



Verkehrswert: 1.190.000 €
lastenfreier Verkehrswert: 1.190.000 €

**Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 23-000187
Ihr AZ.: 034 K 042/23**

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 28. April 2024

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 23 Seiten ohne Unterlagen und wurde 10-fach (hiervon 1 PDF Dokument) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	7
3 Grundlagen der Wertermittlung	13
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	13
3.2 Objektbezogene Unterlagen	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	16
5 Lagebeschreibung	19
5.1 Makrolage.....	19
5.2 Mikrolage.....	19
6 Grundstücksbeschreibung	21
7 Verkehrswert.....	23

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 steuerli- chen 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 Wertermittlungs- grundlagen 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 Erbbaugrundstü- cken, Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
Sonstiges	Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von			siehe Grundbuchauszug 08.12.2023 Bergisch Gladbach Bensberg-Freiheit	
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
5	14	416	2,00 m ²	
6	14	511	1.426,00 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	1.428		650,00			Ja	928.200 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							1.428,00 m ² 1.428,00 m ²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohn- und Geschäftshaus (ohne Lager- und Garagenflächen)	493,87 m ²	423 m ²
Garagen- und Lagerflächen	0 m ²	0 m ²
PKW-Außenstellplätze	0 m ²	0 m ²
	Σ 493,87 m ²	Σ 423 m ²
WNFl. (gesamt)		916,87 m ²
Verfahrenswerte	Bodenwert	928.200 €
	Ertragswert	1.192.991 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Ertragswert	1.190.000 €
Vergleichsparameter	WNFI.	1.300 €/m ²
	x-fache Jahresmiete	14,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	70 % / 30 %
	Bruttorendite (RoE/x)	7,13 %
	Nettorendite (ReE/x)	5,62 %
Mietfläche	Wohnfläche	493,87 m ²
	Nutzfläche	423 m ²
	Σ	916,87 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	84.846 €
	Jahresreinertrag	66.883 €
Liegenschaftszins	Wohnen	5,02 %
	Gewerbe	6,05 %
	Ø	5,33 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	16,53 %
	Gewerbe	31,92 %
	Ø	21,17 %

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 18.08.2023 - Az.: 034 K 042/23 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Bensberg-Freiheit, Blatt 1220:

- Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 5
- Gemarkung Bensberg-Freiheit
- Flur 14
- Flurstück 416
- Verkehrsfläche, L289
- Größe: 2 m²

sowie

- Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 6
- Gemarkung Bensberg-Freiheit
- Flur 14
- Flurstück 511
- Gebäude- und Freifläche, Wipperfürther Straße 43
- Größe: 1.426 m²

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft:

- Antragsteller: Miteigentümer
- Antragsgegnerin: Miteigentümerin

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

09.01.2024 (Tag der Objektbesichtigung)

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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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.

§40 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.

§41 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.

§42 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
 1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§43 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 Wertbeeinflüsse 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.

§44 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 liegen (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.

§45 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 09.01.2024 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und die beiden Eigentümer sowie der Ehemann der Miteigentümerin. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und 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 vom 31.01.2024	31.01.2024	
Angaben zum Versteigerungsobjekt	11.12.2023	
Auftrag	11.12.2023	07.12.2023
Baugenehmigungsunterlagen (Bauakteneinsicht)	09.04.2024	
Baulastenauskunft	14.12.2023	12.12.2023
Beschluss	11.12.2023	18.08.2023
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	13.12.2023	13.12.2023
Flurkarte	11.12.2023	11.12.2023
Grundbuchauszug Blatt 1220	11.12.2023	08.12.2023

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 08.12.2023.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1220	5	Bensberg-Freiheit	14	416	2,00
	1220	6	Bensberg-Freiheit	14	511	1.426,00

Gesamtfläche

1.428,00 m²

davon zu bewerten:

1.428,00 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgroße

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

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 1220 vom 08.12.2023 mit letzter Änderung vom 21.08.2023 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

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

siehe Grundbuchauszug

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1220	3	5, 6	416, 511	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	siehe Erläuterungen	

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

Lfd.-Nr.	Eintragung
3 zu 5 und 6:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 42/23).

Beurteilung

Die vorgenannte Eintragung mit den Lfd.-Nr. 3 ist nach Versteigerung löschar und wird daher als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 6 -Untere Bauaufsichtsbehörde-, vom 12.12.2023 vor. Auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 511) ist demnach folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt-Nr.:	7259
Seite:	1
Grundstück:	Bergisch Gladbach, Wipperfurther Straße 43
Gemarkung:	Bensberg-Freiheit
Flur:	14
Flurstück:	511
Inhalt der Baulast:	Übernahme der fehlenden Abstandfläche gemäß grün schraffierter Darstellung im Lageplan des ö.b.V.l. Dipl.-Ing. Dembowski vom 01.09.03, zuletzt ergänzt am 26.01.04 in einer Tiefe von 0,45 m bzw. 0,55 m und einer Breite von 6,09 m zu Gunsten der geplanten Wohnhauserweiterung auf dem Grundstück Bergisch Gladbach, Wipperfurther Str. 45 a, - Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 14, Flurstück 210 oder dessen Fortschreibung -, mit der Maßgabe, diese Baulastfläche auf Dauer von unzulässigen baulichen Anlagen freizuhalten und sie nicht auf eigene Abstände und Abstandflächen anrechnen zu lassen.

Beurteilung

Ausweislich des beigefügten Lageplans ist eine Fläche von rd. 3 m² von der Abstandflächenbaulast betroffen. Sie liegt an der östlichen Grundstücksgrenze (belastetes Grundstück) zum Nachbarn Wipperfurther Straße 45a (begünstigtes Grundstück). Dieser Bereich ist als Gartenbereich gestaltet und nicht der Bebauung erfasst. Es ergibt sich keine Einschränkung in der Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstück sowie dessen Ausnutzbarkeit, entsprechend auch keine Wertbeeinträchtigung.

Für das Flurstück 416 liegen demnach keine Baulasten vor.

Zugunsten der Flurstücke 416 und 511 sind demnach keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Altlasten

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Kreisverwaltung im Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Umweltschutz vom 31.01.2024 wird folgendes bestätigt:

„das angefragte Grundstück in der Gemarkung Bensberg - Freiheit, Flur 14, Flurstücke 416 und 511, liegt zum Teil innerhalb eines Altstandort (ehem. Tankstelle), welcher im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nach § 8 LBodSchG unter dem Aktenzeichen 66.53.11.155 erfasst ist.

Die o.g. Flurstücke liegen innerhalb einer 1998 durchgeführten Bodenuntersuchung. Bohrpunkte inkl. Probenahme liegen nur 3 der insgesamt 6 ausgeführten Rammkernsondierungen im angefragten Grundstück, sodass detaillierte Informationen zur gesamten Liegenschaft nicht vorliegen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Verunreinigungen des Bodens mit tankstellentypischen Schadstoffen, nicht ausgeschlossen werden. Gefahrenabwehrmaßnahmen sind z. Z nicht notwendig.

Besondere Anforderungen können sich demnach hinsichtlich der Entsorgung von Bodenaushub während zukünftiger Baumaßnahmen ergeben.“

Im Rahmen der vorliegenden Ist-Zustandsbewertung wird der vorhandene Bestand bewertet. Das Bewertungsgrundstück ist im Grunde überwiegend versiegelt. Es wird unterstellt, dass von keiner Gefahr auszugehen ist, solange die Versiegelung nicht aufgebrochen wird.

Für den Makel, der dem Objekt weiterhin anhaftet (Altlasten könnten vorhanden sein), wird ein merkantiler Minderwert in Abzug gebracht (theoretischer Wertverlust). In der anerkannten Wertermittlungsliteratur werden Spanne von rd. 5 % bis rd. 15 % vom Marktwert genannt. In der vorliegenden Wertermittlung werden rd. 5 % als auskömmlich erachtet und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Schätzung handelt. Im Falle einer Neubepanung oder Umplanung und Überprüfung der Bodenverhältnisse können sowohl deutlich geringer als auch deutlich höhere Kosten für eine mögliche Entsorgung von Bodenbelastungen entstehen.

Denkmalschutz

Gem. aktueller Denkmalliste vom 14.11.2023 der Stadt Bergisch Gladbach steht das Objekt nicht unter Denkmalschutz. Im Onlineportal der Stadt Bergisch Gladbach ist das Bewertungsobjekt mit der Haus-Nr. 43 (Straßengebäude mit Garagenanbau, ohne Quer- und hinterem Anbau) als Erhaltenswert gekennzeichnet. Dies wird in den Ansätzen (u.a. BWK) ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus wird Wertneutralität unterstellt (ggfs. steuerliche Vorteile bleiben unberücksichtigt).

Kampfmittel

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

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. Erdbeben

Anmerkung zu Erdbeben

Gemäß Online-Dienst des „Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen - Landesbetrieb -, Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ wird für das Bewertungsgrundstück kein Hinweis auf eine Erdbebengefährdung ausgewiesen.

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete Deutschlands. Für den Schutz der Bevölkerung und die erdbebensichere Auslegung von Gebäuden sind innerhalb der Erdbebenzonen 0-3 die Regelungen der DIN 4149:2005-4 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Auch die vom Geologischen Dienst NRW ausgewiesenen geologischen Untergrundklassen sind dabei zu beachten.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen von Erdbebeneinwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS 1998) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet, bei älteren Gebäuden kann es zum vollständigen Einsturz kommen.

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

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Erdbeben) 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	keine Gefährdung
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	auffällig
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: 31.12.2022). 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 30.06.2022 für Bergisch Gladbach insgesamt ca. 42.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 35.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -6.761 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.026 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bergisch Gladbach wird dabei neben dem Branchencluster der Bio- und Gentechnologie auch maßgeblich von der Werkstoff- und Ernährungsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Bergisch Gladbach bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheinisch-Bergischen Kreis derzeit 5,5 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,2 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Dezember 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,6 Punkten für den Rheinisch-Bergischen Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bergisch Gladbach als moderat wachsende Gemeinde mit regionaler Bedeutung (Demographietyp 5) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. 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 „Bensberg“, ca. 3,7 km südöstlich 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. 600 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten („Aldi“, „Rewe“) und einem Einkaufszentrum („Schloß Center“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bergisch Gladbach über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt städtisch geprägten Umfeld leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über zehn zugehörige Außen-/ sowie drei Garagenstellplätze.

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

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Bergisch Gladbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A4 und A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A4 liegt rd. 1,8 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Bergisch Gladbach-Bensberg“. Sowohl die Bushaltestelle „Feuerwache“ als auch die Stadtbahnstation „Bensberg“ (Linie: 1) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof „Köln Messe/Deutz“ bzw. rd. 11 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

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

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	gemischt genutzte Immobilien / überwiegend offene Bebauung / i.d.R. II- bis III-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der Wipperfürther Straße.	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Gehwege sowie PKW-Parkflächen	
Form / Topographie	unregelmäßig / nahezu eben	
Grundstücksgröße	1.428 m ²	
Abmessungen	Breite ca.	20,60 – 35,00 m
	Tiefe ca.	49,60 – 57,40 m
	Straßenfront ca.	35,00 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	Es lag eine schriftliche Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich Umwelt und Technik – Verkehrsflächen, vom 11.12.2023 vor. Demnach wird folgendes bescheinigt: „Das Grundstück wird durch die Straße Wipperfürther Straße erschlossen. Das vorgenannte Grundstück unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch BauGB). Jedoch können Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für die erschlossenen Flurstücke für den Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung sowie für die Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen erhoben werden, soweit nicht die Beitragspflicht nach dem BauGB gegeben ist. Über die Höhe und den Zeitpunkt der Fälligkeit des Betrages können zurzeit keine Angaben gemacht werden. Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.“	
	Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG mehr zu zahlen sind.	
Baurecht	Abfrage bei der	Kreisverwaltung im Rheinisch-Bergischen Kreis
	per	Online-Abfrage
	Abfrage vom	17.04.2024
	Bebauungsplan	nicht vorhanden / Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig

Entwicklungszustand	baureifes Land		
Ausnutzung vorh.		GFZ rd. 0,90	
Überbau	Es besteht ein Überbau entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von rd. 22,50 m² auf dem benachbarten Grundstück (Flurstücke 417 und 661). Ob es sich um einen rechtmäßigen Überbau handelt war im Rahmen der Wertermittlung nicht zu klären. Zur Zahlung einer Überbaurente liegen keine Angaben vor. Es wird der dauerhafte Verzicht auf Überbaurente unterstellt.		
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

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

Wipperfürther Str. 43 in 51429 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 Ertragswert zum **09.01.2024** auf:

1.190.000 €

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 28. April 2024

.....

Patrick Wilden