

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und
Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 23.06.23

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 056/22

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über den Verkehrswert (Marktwert) des

Tiefgarageneinstellplatzes Nr. 45

des Aufteilungsplans

- Teilerbbaurecht -

in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses



Hauptstraße 285 - 297

in

Bergisch Gladbach - Stadtmitte

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und
Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

76/100.000 Miteigentumsanteils

an dem **Erbbaurecht**, eingetragen an dem Grundstück
Gemarkung Gladbach, Flur 18, Flurstücke 490 und 493,
verbunden mit dem Sondereigentum

an dem

**Tiefgarageneinstellplatz Nr. 45
des Aufteilungsplans**

in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses

Hauptstraße 285 - 297

in

Bergisch Gladbach - Stadtmitte

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 23.06.2023

ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast

zu:

10.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 8 Anlagen
mit 11 Seiten und ist in 7-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Liegenschaftskataster, Teilungserklärung	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
2.6.3	Tiefgarageneinstellplatz Nr. 45	12
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Bewertung von Erbbaurechten	13
3.3	Ertragswertverfahren	15
3.3.1	Bodenwertanteil am unbelasteten Grundstück	15
3.3.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.3.3	Barwert der Erbbauzinsreallast	19
3.3.4	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	20
3.3.5	Vorläufiger Ertragswert ohne Erbbauzinsreallast	20
3.3.6	Ertragswert ohne Erbbauzinsreallast	20
3.4	Vergleichswertverfahren	22
4.	Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast	22
5.	Ersatzwertermittlung	23
5.1	Ersatzwert Reallast unter der lfd. Nr. 1 Abt. II	23
5.2	Ersatzwert Reallast unter der lfd. Nr. 2 Abt. II	24
5.3	Ersatzwert Vorkaufsrecht unter der lfd. Nr. 3 Abt. II	24
6.	Allgemeine Hinweise	25
7.	Anlagen	26

0. Zusammenstellung

• Bewertungsobjekt: Tiefgarageneinstellplatz Nr. 45 - Teilerbbaurecht - in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 285 - 297 in 51465 Bergisch Gladbach • Beteiligte Behörden: - Stadtverwaltung Bergisch Gladbach - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach • WEG-Verwalter: Immobilienverwaltung Maskus GmbH Dolmanstraße 14 in 51427 Bergisch Gladbach	
• Ertragswert ohne Erbbauzinsreallast: Jährlicher Rohertrag: 600 € Liegenschaftszinssatz: 4,00 %	10.000 €
• Vergleichswert ohne Erbbauzinsreallast:	10.000 €
• Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast:	10.000 €
• Barwert der Erbbauzinsreallast (Ersatzwert):	800 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 21.11.2022 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 056/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des Tiefgarageneinstellplatzes Nr. 45 des Aufteilungsplans - Teilerbbaurecht - in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 285 - 297 in Bergisch Gladbach erstattet werden.

Weiterhin wird (wie in den Aufträgen 034 K 053/22 und 034 K 054/22) der Wert ermittelt, „mit dem die bestehenbleibenden Rechte in Abt. II Nr. 1 - 3 den Grundbesitz belasten, §§ 50, 51 ZVG. Diese Werte sind gesondert auszuweisen und nicht als Abzug im Rahmen der Wertermittlung auszuweisen.“

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

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

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

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 17.01.2023 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch, Liegenschaftskataster, Teilungserklärung

Das Bewertungsobjekt ist im Teileigentumsgrundbuch von Gladbach auf dem Blatt 4.651 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

„76/100.000 (sechundsiebzig Einhunderttausendstel) Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Gladbach Blatt 6784 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter der Nr. 1 verzeichneten, im Rechtssinne einheitlichen Grundstücks

Gemarkung Gladbach, Flur 18,

- *Flurstück 490, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297*

Größe 3.751 m²

- *Flurstück 493, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297*

Größe 13 m²

in Abteilung II Nr. 1 ... eingetragen ist.

Als Eigentümer ...

Unter Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 16. Juni 1966 (und die Eintragungsbewilligung auf Änderung des Inhalts des Erbbaurechts vom 30. April 1980) ...

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an dem Tiefgarageneinstellplatz im Tiefgeschoß Nr. 45 verbunden.

An den Pkw-Abstellplätzen im Freien sind Sondernutzungsrechte eingeräumt, ...

Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (eingetragen in den Blättern 4551 bis 4638 und 4643 bis 4693 - ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

... Eintragungsbewilligungen vom 27. Juni 1984 und 15. Oktober 1984 ...

lfd. Nr. 2:

„Das Erbbaurecht ist befristet bis zum 30. September 2078. ...“

In der Teilungserklärung vom 27.06.1984 / 15.10.1984 sind für das Bewertungsobjekt keine Sondernutzungsrechte begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die beiden Flurstücke 490 und 493 (Gesamtfläche 3.764 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Mischnutzung mit Wohnen*“ nachgewiesen.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs außer dem Erbbaurecht keine Rechte vermerkt. In der Abteilung II bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Erbbauzins von 33,11 DM für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Gladbach Blatt 6784 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks Flur 18 Nr. 490 und 493. Nach Bildung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht gemäß §§ 30, 3 WEG an dem belasteten Grundstück unter Aufteilung des in Abteilung II unter Nr. 1 in Blatt 0771 eingetragenen Erbbauzinses unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 27. Juni 1984 hier eingetragen am 30. November 1984.“

lfd. Nr. 2:

„Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines neu festzusetzenden Erbbauzinses als Reallast. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. April 1980 für den jeweiligen Eigentümer ...“

lfd. Nr. 3:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Juni 1984 für den jeweiligen Eigentümer ...“

lfd. Nr. 6:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Zur Bedeutung des Erbbauzinses auf den Verkehrswert siehe unter Ziffer 3.2. **Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ergibt sich folgende Besonderheit:** Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Diese beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden **ohne Berücksichtigung der in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1 - 3 eingetragenen Belastungen** ermittelt. Die Bewertung dieser Belastungen (Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5. Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach bestehen keine Baulasten zu Gunsten oder zu Lasten des Grundstücks mit dem Erbbaurecht.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Tiefgarageneinstellplatzes evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt ist die Immobilienverwaltung Maskus GmbH, Dolmanstraße 14 in 51427 Bergisch Gladbach. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung beträgt das Hausgeld für den zu bewertenden Tiefgarageneinstellplatz monatlich 27 €.

Auf dem zu bewertenden Tiefgarageneinstellplatz steht ein Pkw (s. Anlage 8.2); es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, wem er gehört.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Gemischte Baufläche*“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 57 „*Hammermühle*“ (Rechtskraft 28.09.1974) weist für diesen Bereich folgende Festsetzungen aus:

- MI = Mischgebiet
- geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,2

Das Grundstück mit dem Gebäude Hauptstraße 285 - 297 liegt innerhalb der Erweiterungsfläche des förmlichen Sanierungsgebiets „*Bergisch Gladbach - Stadtmitte*“. Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung steht das Sanierungsverfahren in diesem Bereich kurz vor der Aufhebung; ein Ausgleichsbetrag ist nicht zu erwarten.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Tiefgarageneinstellplatz wird durch die Hauptstraße (Landstraße 286 mit überwiegend beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und einigen Parkmöglichkeiten) und die Sackgasse Hammermühle (dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht befindet sich im Bergisch Gladbacher Stadtteil Stadtmitte, rd. 0,5 km östlich des Konrad-Adenauer-Platzes im Stadtzentrum (siehe Stadtteilübersicht Bergisch Gladbach - Anlage 3).

Bergisch Gladbach mit rd. 113.000 Einwohnern auf rd. 83 km² ist Wirtschafts-, Verwaltungs-, Einkaufs- und Kulturzentrum des Rheinisch-Bergischen Kreises und ein bevorzugter Wohnort in der Nähe des Ballungsraumes Köln/Leverkusen. Die Großstadt Bergisch Gladbach ist in ihrer heutigen Ausdehnung im Jahr 1975 entstanden, als im Rahmen der kommunalen Gebietsreform die beiden bergischen Städte Bergisch Gladbach und Bensberg vereinigt wurden. Rundum von Grün umgeben, bietet Bergisch Gladbach vielfältige Wohnmöglichkeiten, vom Villenviertel bis zur ländlichen Abgeschiedenheit bergischer Streusiedlungen. In Bergisch Gladbach sind alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden. Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung wie Kreisverwaltung, Arbeitsamt, Finanzamt, Amtsgericht und Krankenhäuser. Die Stadt bietet in ihren verschiedenen Stadtteilen, insbesondere in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath, ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie an Freizeit- und Kultureinrichtungen. Durch die A 4, die B 506, die S-Bahnlinie von Köln nach Bergisch Gladbach - Stadtmitte, die Straßenbahnlinie von Köln nach Bergisch Gladbach - Bensberg, das innerstädtische und überörtliche Busliniennetz und den in rd. 15 km erreichbaren Flughafen Köln/Bonn ist Bergisch Gladbach an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der Stadtteil Stadtmitte gehört zum statistischen Bezirk 2 (Stadtmitte, Hebborn, Heidkamp, Gronau), in dem insgesamt rd. 30.000 Einwohner leben, davon rd. 11.000 Einwohner im Stadtteil Stadtmitte.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der nördlichen Seite der Hauptstraße (L 286) rd. 0,1 km östlich der Abzweigung der Odenthaler Straße (L 270) von der Hauptstraße, die in westlicher Richtung nach rd. 0,5 km in das Stadtzentrum führt. Die Nachbarschaft des Bewertungsobjekts ist geprägt durch gemischt genutzte Bebauung. In einem Umkreis von rd. 0,3 km sind mehrere Bushaltestellen fußläufig gut zu erreichen. In wenigen Minuten gelangt man zur Bergisch Gladbacher Fußgängerzone. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen der A 1 und A 3 betragen rd. 6 km bis rd. 8 km.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als gut zu bezeichnen; es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Luftbildern Google Earth (Anlage 4), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5.1 und 5.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6.1 und 6.2) entnommen werden.

Die Freiflächen des Grundstücks mit einer Straßenfrontbreite von rd. 90 m werden als mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplatten befestigte Zuwegungen, Zufahrten und Pkw-Stellplatzflächen sowie geringfügig als Grünfläche mit einzelnen Bäumen genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Bergisch Gladbach vom 14.12.2023 befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt nicht auf einer registrierten Altlastenverdachtsfläche. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem II- bis VII-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit 37 Wohneinheiten, 15 Gewerbeeinheiten und 87 Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkdeck bebaut. Das Gebäude wurde um 1982 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet und befindet sich in einem befriedigenden Unterhaltungszustand.

2.6.3 Tiefgarageneinstellplatz Nr. 45

Am 06.12.1983 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt. Das Teileigentum wurde mit Teilungserklärung vom 27.06.1984 / 15.10.1984 gebildet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Hauptstraße aus über die Straße Hammermühle und die hinter dem Gebäudekomplex verlaufende Andienungsstraße (Flurstück 489) über eine Betonrampe mit Metallrohr- bzw. Metallstabgeländer. Der Tiefgarageneinstellplatz Nr. 45 liegt von der Einfahrt in die Tiefgarage aus gesehen hinten rechts nahe der Ausfahrt aus der Tiefgarage (Lage in der Tiefgarage s. Anlage 7).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden fotografischen Aufnahmen (Anlage 8) zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

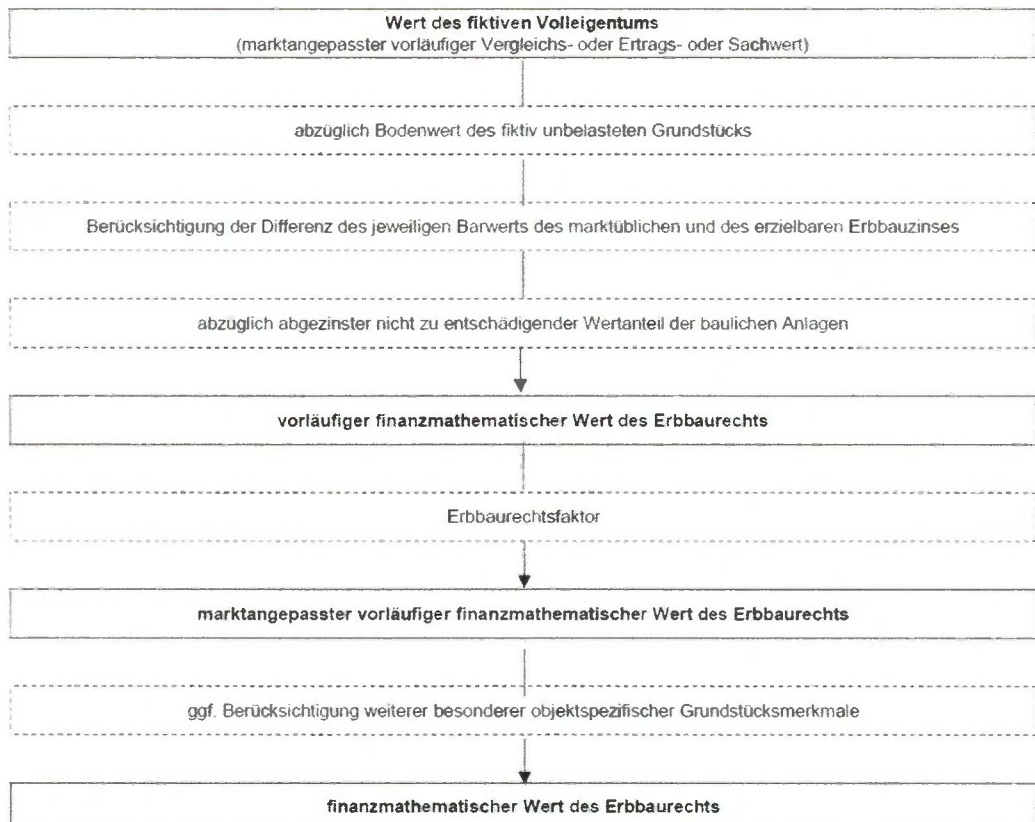
- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegeben-

heiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

3.2 Bewertung von Erbbaurechten

Ablaufschema: finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht



Der Verkehrswert eines Erbbaurechts ist gemäß ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Gebäudewertanteil) und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (Bodenwertanteil des Erbbaurechts).

Erbbaurechtsfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbau-rechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

3.3 Ertragswertverfahren

Der Wert des fiktiven Volleigentums soll über das Ertragswertverfahren ermittelt werden.

3.3.1 Bodenwertanteil am unbelasteten Grundstück

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Geschosszahl: III

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und
Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 16 -

- Geschossflächenzahl: 0,8
- Tiefe: 30 m
- Breite: 12 m

zum Stichtag 01.01.2023 zu 560 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in diesem Jahr in Bergisch Gladbach bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festgestellt werden konnte. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weicht von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks jedoch durch seine höhere bauliche Ausnutzung ab. Hierfür wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks mit dem zu bewertenden Erbbaurecht insgesamt zu:

$$3.764 \text{ m}^2 * 560 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 2.213.232 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil am unbelasteten Grundstück ergibt sich für den Tiefgarageneinstellplatz entsprechend dem Miteigentumsanteil am Erbbaurecht zu:

$$2.213.232 \text{ €} * 76/100.000 = 1.682 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 1.700 \text{ €}$$

3.3.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück

keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen; das Anbringen eines Erbbaurechtsfaktors ist insofern nicht erforderlich.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren sind nachhaltig erzielbare Erträge zugrunde zu legen. Im Regelfall bilden dabei die tatsächlich erzielten Einnahmen den Ausgangspunkt. Sie müssen daraufhin überprüft werden, ob sie in absehbarer Zeit nachhaltig erzielt werden können.

Das Bewertungsobjekt ist jedoch nicht vermietet.

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach liegen die Mieten für Tiefgaragenstellplätze im Stadtgebiet zwischen 30 € und 80 €. Aktuell werden im Internet in Bergisch Gladbach einige Tiefgaragenstellplätze zwischen rd. 50 € und 95 € zur Miete angeboten.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung des Alters, des Zustands und der Lage der Tiefgarage im Stadtgebiet eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 50 € als nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast:

Jährlicher Rohertrag:

$$50 \text{ €} * 12 = 600 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 24 \%$$

Reinertrag:

$$600 \text{ €} * 0,76 = 456 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach für gemischt genutzte Häuser mit einem gewerblichen Mietanteil zwischen 30 \% und 60 \%} \\ = 3,1 \%^2 \end{array}$$

$$^1 \text{ Verwaltungskosten} = 39 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten} = 90 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 600 \text{ €} * 0,02 = 12 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 141 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 24 \%$$

² mit einer Spanne von 1,6 % - 4,1 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art, der Bauart und des Alters des Bewertungsobjekts	=	4,00 %
--	---	--------

Anteil des Bodenwertes des unbelasteten Grundstückes am Reinertrag:

1.700 € * 0,0400	=	68 €
------------------	---	------

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

456 € - 68 €	=	388 €
--------------	---	-------

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,00 % und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren (Laufzeit des Erbbaurechts)

=	22,109
---	--------

Gebäudewertanteil:

388 € * 22,109	=	8.578 €
----------------	---	---------

=	rd. 8.600 €
---	-------------

3.3.3 Barwert der Erbbauzinsreallast

Das Erbbaurecht ist begründet worden am 16.06.1966 (UR.Nr. 869/1966 des Notars Helmut Zimmermann in Bergisch Gladbach) und neu-gefasst worden am 30.04.1980 (UR.Nr. 507/1980 des Notars Dr. Hartmut Beckmann in Engelskirchen) mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2078. Somit beträgt die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags 2078 - 2023 = 55 Jahre. Der Erbbaurechtsvertrag enthält eine Anpassungsklausel (Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen). Nach Angabe des Erbbaurechtsgebers wurde der Erbbauzins im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten zum 01.05.2021 auf 37,50 €/Jahr angepasst.

Der Barwert der Erbbauzinsreallast (Ersatzwert) ergibt sich durch Kapitalisierung des Erbbauzinses mit dem o.a. objektorientierten Liegen-

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und
Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 20 -

schaftszinssatz in Höhe von 4,00 % bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 55 Jahren zu:

$$\begin{aligned}
 37,50 \text{ €} * 22,109 &= 829 \text{ €} \\
 &= \text{rd. } 800 \text{ €}
 \end{aligned}$$

3.3.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil - errechnet aus der kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins - ergibt sich mit einem anzusetzenden angemessenen Liegenschaftszinssatz von 4,00 % **ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast** in Höhe von 800 € zu:

$$\begin{aligned}
 (1.700 \text{ €} * 0,040 - 37,50) * 22,109^3 + 829 \text{ €} \\
 \text{oder } 1.700 \text{ €} * 0,04 * 22,109 &= 1.503 \text{ €} \\
 &= \text{rd. } 1.500 \text{ €}
 \end{aligned}$$

3.3.5 Vorläufiger Ertragswert ohne Erbbauzinsreallast

• Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	1.500 €
• Gebäudewertanteil des Tiefgarageneinstellplatzes	=	8.600 €

Summe	=	10.100 €
	=	rd. 10.000 €

3.3.6 Ertragswert ohne Erbbauzinsreallast

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

³ Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 4,00 % und einer Laufzeit von 55 Jahren

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG's“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG's“):

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. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorliegend nicht gegeben. Gemäß den letzten Protokollen zur Eigentümerversammlung steht die Zahlung einer Sonderumlage z.Zt. nicht an. Allerdings sollten gemäß dem Protokoll zur vorletzten Eigentümerversammlung am 15.09.2021 Angebote für Pumpen in der Tiefgarage eingeholt werden, „um den Hochwasserschutz zu gewährleisten.“ Ein Wertabschlag kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Somit ergibt sich der Ertragswert des Bewertungsobjekts ohne die Erbbauzinsreallast zu:

• vorläufiger Ertragswert ohne Erbbauzinsreallast	=	10.000 €
• „boG's“	=	0 €

	=	10.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach weist für weiterverkaufte Tiefgaragenstellplätze einen durchschnittlichen Kaufpreis - abgeleitet aus 40 Verkaufsfällen - einen Mittelwert von 10.500 € aus. Nach einer aktuellen Anfrage in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Tiefgaragenstellplätze auf Erbbaugrundstücken in den letzten Jahren in Bergisch Gladbach im Mittel knapp unter 10.000 € weiterverkauft.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 liegen die Kaufpreise der Eigentumswohnungen auf Erbbaugrundstücken in Abhängigkeit vom jährlichen Erbbauzins pro m² Wohnfläche bis zu 37 % unter den Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen mit Eigentumsanteil am Grund und Boden. Für Tiefgaragenstellplätze auf Erbbaugrundstücken liegt keine entsprechende Auswertung vor. Vorliegend beträgt der Erbbauzins rd. 2 €/m² Nutzfläche. Überträgt man die Ergebnisse der Auswertung des Gutachterausschusses auf Tiefgaragenstellplätze, ergibt sich bei einem jährlichen Erbbauzins von 2 €/m² nach den Angaben im Grundstücksmarktbericht eine Abweichung von rd. - 12 %, also ein Umrechnungsfaktor von 0,88. Der Vergleichswert ohne die Erbbauzinsreallast ergibt sich somit überschlägig zu:

$$\begin{aligned} 10.500 * 0,88 + 800 \text{ €} &= 10.040 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 10.000 \text{ €} \end{aligned}$$

4. Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.3.6: **10.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4: **10.000 €**

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und
Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 23 -

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG des Tiefgarageneinstellplatzes Nr. 42 des Aufteilungsplans - Teilerbbaurecht - in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 285 - 297 in Bergisch Gladbach wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

10.000 €

Nachrichtlich: Der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB ergibt sich zu:

10.000 € - 800 € = rd. **9.000 €**

5. Ersatzwertermittlung

In der Abteilung II des Erbbaugrundbuchs sind als Reallasten unter der lfd. Nr. 1 ein Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks und unter der lfd. Nr. 2 eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines neu festzusetzenden Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks eingetragen. Unter der lfd. Nr. 3 ist ein Vorkaufsrecht für den Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück eingetragen.

5.1 Ersatzwert Reallast unter der lfd. Nr. 1 Abt. II

Das Erbbaurecht ist begründet worden mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2078. Somit beträgt die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags 2078 - 2023 = 55 Jahre. Nach Angabe des Erbbaurechtsgebers wurde der Erbbauzins im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten zum 01.05.2021 auf 37,50 €/Jahr angepasst.

Der Barwert der Erbbauzinsreallast (Ersatzwert) ergibt sich durch Kapitalisierung des Erbbauzinses mit dem o.a. objektorientierten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,00 % bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 55 Jahren zu:

$$\begin{aligned} 37,50 \text{ €} * 22,109^4 &= 829 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 800 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Ersatzwert für die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 wird somit angegeben mit:

800 €

5.2 Ersatzwert Reallast unter der lfd. Nr. 2 Abt. II

Für die Eintragung unter der lfd. Nr. 2 kann kein Wert ermittelt werden, da nicht absehbar ist, wann und in welchem Umfang ein Erbbauzins neu festzusetzen ist bzw. festgesetzt werden kann. Der Ersatzwert wird somit angegeben mit:

0 €

5.3 Ersatzwert Vorkaufsrecht unter der lfd. Nr. 3 Abt. II

Das an dem Tiefgarageneinstellplatz bestehende Vorkaufsrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts. Der Ersatzwert wird somit angegeben mit:

0 €

⁴ Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 4,00 % und einer Laufzeit von 55 Jahren

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Stadtteilübersicht Bergisch Gladbach
4. Luftbilder Google Earth
5. Übersichtskarten
6. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
7. Tiefgaragengeschoss gemäß Aufteilungsplan (Ausschnitt)
8. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 23.06.2023



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden 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 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes
und des Beleihungswertes

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch
Gladbach:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte