

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, 02.02.23

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

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 17.01.2023

ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast

zu:

21.000 €

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
4.	Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast.....	12
6.	Allgemeine Hinweise	14
7.	Anlagen	15

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 4 -

0. Zusammenstellung

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: | Tiefgarageneinstellplatz Nr. 45
- Teilerbbaurecht -
in der Tiefgarage
des Wohn- und Geschäftshauses
Hauptstraße 285 - 297
in
51465 Bergisch Gladbach |
| <ul style="list-style-type: none">• Beteiligte Behörden: | - Stadtverwaltung Bergisch Gladbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach |
| <ul style="list-style-type: none">• WEG-Verwalter: | Immobilienverwaltung Maskus GmbH
Dolmanstraße 14
in
51427 Bergisch Gladbach |
| <ul style="list-style-type: none">• Ertragswert ohne Erbbauzinsreallast: | 21.000 €
Jährlicher Rohertrag: 960 €
Liegenschaftszinssatz: 3,20 % |
| <ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert ohne Erbbauzinsreallast: | 21.000 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast: | 21.000 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Barwert der Erbbauzinsreallast (Ersatzwert): | 1.000 € |

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.

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 11 -

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

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: | 21.000 € |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.4: | 21.000 € |

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG des Tiefgarageneinstellplatzes Nr. 45 des Aufteilungsplans - Teilerbbaurecht - in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 285 - 297 in Bergisch Glad-

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und
Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 13 -

bach wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage
auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller
wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

21.000 €

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

21.000 € - 1.000 € = **20.000 €**

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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 02.02.2023

(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

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechniken bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 02.12.2004 (BGBl. I S. 3146) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

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:**

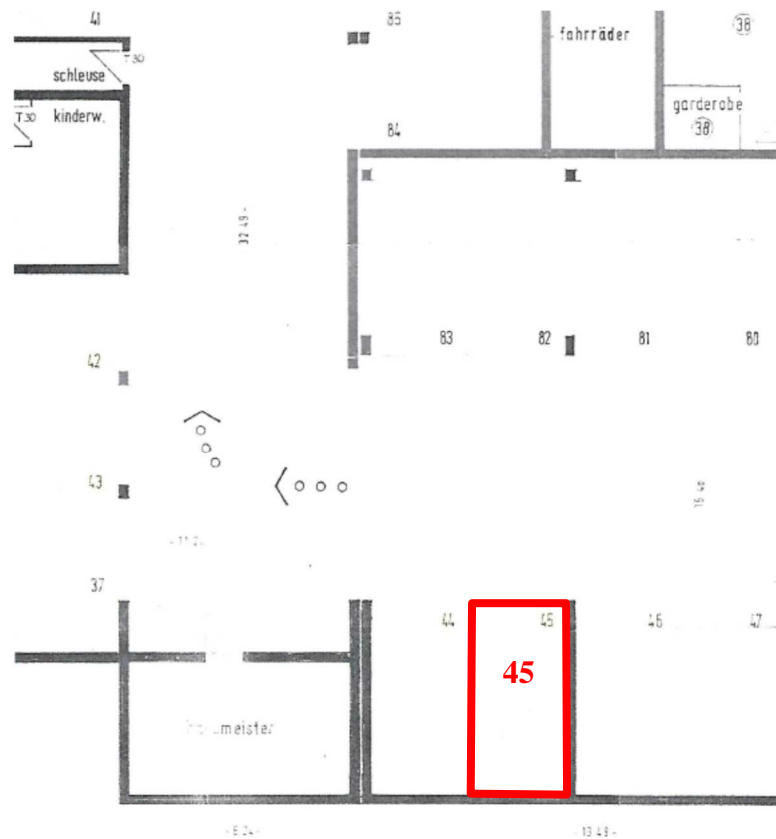
Grundstücksmarktberichte

Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 18 -

Tiefgaragengeschoß gemäß Aufteilungsplan

Anlage 7

(Ausschnitt)



Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 19 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 8.1



Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 285 - 297



Rückwärtige Ansicht mit Zufahrt zur Tiefgarage



Tiefgarageneinfahrt

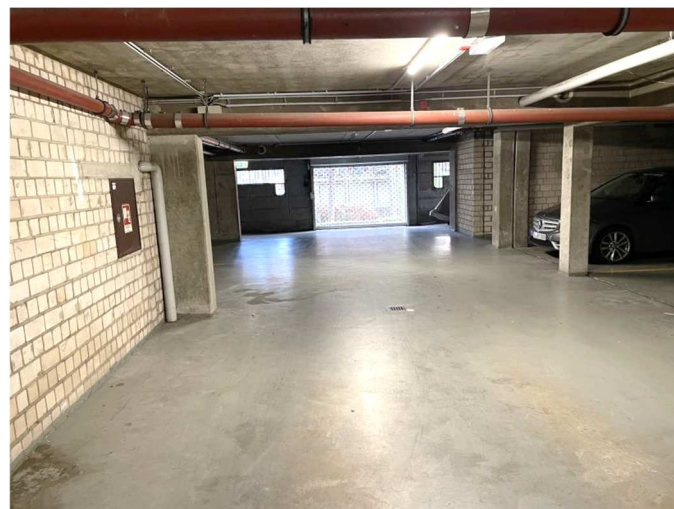
Erbbaurecht Stellplatz Nr. 45 in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstr. 285 - 297, Bergisch Gladbach - 20 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 8.2



Tiefgarageneinstellplatz Nr. 45



Ausfahrt Tiefgarage



Ausfahrt Tiefgarage