

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



### WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Einfamilienhaus  
und Doppelgarage**

### GEMARKUNG

**Bensberg-Freiheit**

### FLUR

**1**

### FLURSTÜCK(E)

**771, 772**

### ADRESSE

**Graf-Adolf-Straße 4**

**51429 Bergisch Gladbach**

### SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

#### Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

### WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

### QUALITÄTSSTICHTAG

**04. Februar 2025**

### AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Bergisch Gladbach  
51429 Bergisch Gladbach**

Verfahren Nr. 034 K 135/24

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

**Rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Wesentliche verwendete Literatur:**

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024, GAA Stadt Bergisch Gladbach

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

| Tab.-Nr. 01                          |                                                       |                         |                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG |                                                       |                         |                       |
| Nr.                                  |                                                       |                         |                       |
| 1.                                   | Datum Ortstermin                                      | 4. Februar 2025         |                       |
| 2.                                   | Wertermittlungsstichtag                               | 4. Februar 2025         |                       |
| 3.                                   | Wohnfläche                                            | 92,00 m <sup>2</sup>    |                       |
| 4.                                   | Nutzfläche                                            | 30,00 m <sup>2</sup>    |                       |
|                                      |                                                       | Flurstück Nr. 771       | Flurstück Nr. 772     |
| 5.                                   | Grundstücksfläche                                     | 1.916,00 m <sup>2</sup> | 247,00 m <sup>2</sup> |
| 6.                                   | Bodenwert                                             | 1.571.120 €             | 202.540 €             |
| 7.                                   | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | kein Ansatz             | kein Ansatz           |
|                                      | <b>Verkehrswert</b>                                   | <b>1.774.000 €</b>      |                       |
|                                      | Kalkulatorischer Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 771   | 1.571.000 €             |                       |
|                                      | Kalkulatorischer Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 772   | 203.000 €               |                       |

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                        |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>                                         | <b>5</b>  |
| 1        | Auftraggeber .....                                                     | 5         |
| 2        | Ortstermin .....                                                       | 5         |
| 3        | Sachverständiger .....                                                 | 5         |
| 4        | Grund der Gutachtenerstellung .....                                    | 5         |
| 5        | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....                           | 6         |
| 6        | Unterlagen zur Wertermittlung .....                                    | 6         |
| 7        | Zum Objekt: .....                                                      | 6         |
| <br>     |                                                                        |           |
| <b>B</b> | <b>LAGE .....</b>                                                      | <b>7</b>  |
| 1        | Nähere Umgebung, regionale Lage .....                                  | 7         |
| 2        | Verkehrsanbindung .....                                                | 8         |
| 3        | Lage im Gemeindegebiet .....                                           | 8         |
| 4        | Lageeinstufung für die Wertermittlung.....                             | 9         |
| <br>     |                                                                        |           |
| <b>C</b> | <b>GRUNDSTÜCK .....</b>                                                | <b>10</b> |
| 1        | Größe, Zuschnitt und Orientierung .....                                | 10        |
| 2        | Kataster.....                                                          | 10        |
| 3        | Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser (Wohnhausgrundstück) ..... | 10        |
| 4        | Topografie .....                                                       | 11        |
| 5        | Altlasten .....                                                        | 11        |
| 6        | Erschließungszustand .....                                             | 11        |
| 7        | Maß der baulichen Nutzung .....                                        | 12        |
| 8        | Augenblickliche Nutzung .....                                          | 12        |
| 9        | Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....                   | 12        |
| <br>     |                                                                        |           |
| <b>D</b> | <b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>                                   | <b>13</b> |
| 1        | Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....                              | 13        |
| 2        | Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....                                  | 15        |
| <br>     |                                                                        |           |
| <b>E</b> | <b>BAULICHE ANLAGEN .....</b>                                          | <b>16</b> |
| 1        | Baubeschreibung des Wohnhauses .....                                   | 16        |
| 2        | Ausstattung (nur informativ) .....                                     | 17        |
| 3        | Baujahr .....                                                          | 17        |
| 4        | Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen .....                    | 18        |
| 5        | Bruttogrundfläche des Wohngebäudes .....                               | 19        |
| 6        | Außenanlagen .....                                                     | 19        |
| <br>     |                                                                        |           |
| <b>F</b> | <b>VERWERTUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK.....</b>                 | <b>20</b> |
| 1        | Projektentwicklung (Tiefenerschließung, Nachverdichtung) .....         | 20        |
| 2        | Neubebauung mit gehobener Privatbebauung .....                         | 20        |
| 3        | Sanierung des bestehenden Gebäudes.....                                | 20        |
| 4        | Grundstücksteilung bei Neubau / Sanierung des Bestandsgebäudes .....   | 20        |
| 5        | Besonderheiten wegen Lagemerkmale und Käuferzielgruppen .....          | 21        |

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>G</b> | <b>VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG.....</b>                   | <b>22</b> |
| <b>H</b> | <b>VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....</b>                        | <b>23</b> |
| 1        | Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV .....             | 23        |
| 2        | Vergleichspreise.....                                       | 23        |
| 3        | Ableitung von Vergleichspreisen.....                        | 23        |
| 4        | Ermittlung des Bodenwerts.....                              | 28        |
| 5        | Verkehrswert (Marktwert) .....                              | 29        |
| <b>I</b> | <b>ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DES GRUNDSTÜCKS .....</b> | <b>30</b> |
| 1        | Ermittlung des Bodenwerts.....                              | 30        |
| 2        | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....  | 32        |
| 3        | Aufbauten und Aufwuchs auf dem Grundstück.....              | 32        |
| <b>J</b> | <b>VERKEHRSWERT.....</b>                                    | <b>33</b> |
| 1        | Kalkulatorische Einzelwerte (ZVG) .....                     | 33        |
| 2        | Schlussbestimmungen.....                                    | 34        |
| <b>K</b> | <b>ANLAGEN .....</b>                                        | <b>35</b> |
| 1        | Fotodokumentation.....                                      | 35        |
| 2        | Zeichnungen und Pläne .....                                 | 41        |

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
51429 Bergisch Gladbach  
Geschäfts-Nr.: 034 K 135/24

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 04. Februar 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Miteigentümerin, Antragstellerin
- Frau XXX, Rechtsbeistand, Antragstellerin
- Herr XXX, für den Antragsgegner
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung (außer Doppelgarage) sowie einer Außenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG. Auftrag vom 20.11.2024, Aktenzeichen: 034 K 135/24

## **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

### **04. Februar 2025**

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.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 04. Februar 2025 abgeschlossen.

## **6 Unterlagen zur Wertermittlung**

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 04.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 07.01.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 07.01.2025
- Ablichtungen der Grundbuchblätter (11.09.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.01.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 21.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.03.2025
- Bauakte

## **7 Zum Objekt:**

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Bensberg der Stadt Bergisch Gladbach im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es besteht aus zwei Flurstücken. Es ist mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Flachdach und einer Doppelgarage bebaut. Es handelt sich um eine gute städtische Zentrumswohnlage. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind weitere 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Teilkeller vorhanden. Das Wohnhaus wurde 1950 bezugsfertig und 1955 erweitert. Eine durchgreifende Modernisierung erfolgte bislang nicht. Der Hauszugang erfolgt über die Westseite des Wohnhauses. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem instandsetzungsbedürftigen Unterhaltungszustand; es wurden einzelne Schäden an Fassade, Dacheindichtung, Außenbekleidungen, Kelleraußenwänden festgestellt.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulasten vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war vorhanden. In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Belastungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der sehr gefragten Lage, der Übergröße des Grundstücks und des nicht restriktiven örtlichen Planungsrechts ist bei einer Veräußerung / Versteigerung mit großem Interesse vermögender privater und gewerblicher Bieter zu rechnen, die die vorhandene Bebauung und Nutzungsart des Grundstücks nach Erwerb / Zuschlag entsprechend ihren Verwertungsvorstellungen verändern werden. Die bestehende Wohnhausbebauung dürfte diesbezüglich ein Verwertungshindernis darstellen und wird in der Bewertung als nicht mehr werthaltiger Gebäudeaufbau betrachtet.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

## **B LAGE**

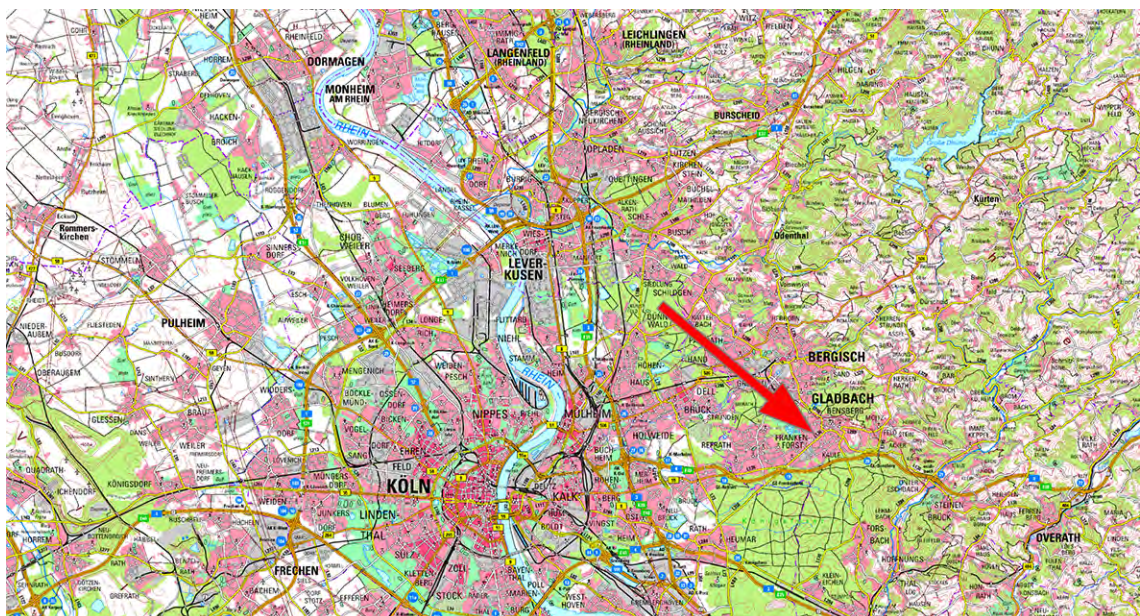
### **1 Nähere Umgebung, regionale Lage**

Bergisch Gladbach ist eine Großstadt (114.000 Einwohner) in direkter Nachbarschaft zu Köln (rd. 15 km bis zu dessen Innenstadt). Sie ist die größte Kommune und Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes. Auch die Bildungseinrichtungen, die lebendige Kultur- und Sportszene, das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot insbesondere in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath haben ihren Anteil am städtischen Image.

Mittelständische Gewerbebetriebe wie Saint-Gobain (Grünzweig & Hartmann - Dämmstoffherstellung), Krüger Instant (Nahrungsmittelproduktion) oder Miltenyi Biotec sind überregional ein Begriff. Auf dem ehemaligen Siemens-/Interatom-Gelände entstand 1995 ein Technologiepark, der heute ca. 140 Betriebe mit rd. 2.000 Beschäftigten beherbergt.

Die Tageserholungsanlagen Saaler Mühle und Paffrath sowie der Königsforst mit etwa 1.360 Hektar zusammenhängender Waldfläche bieten vielseitige Möglichkeiten für die aktive Freizeitgestaltung. Wegen der reizvollen Landschaft, der guten Infrastruktur und der Nähe zum Ballungskern Köln/Leverkusen ist Bergisch Gladbach ein bevorzugter Wohnort.

#### **Ausschnitt aus der DTK 100**



Quelle: Landesvermessungsamt NRW



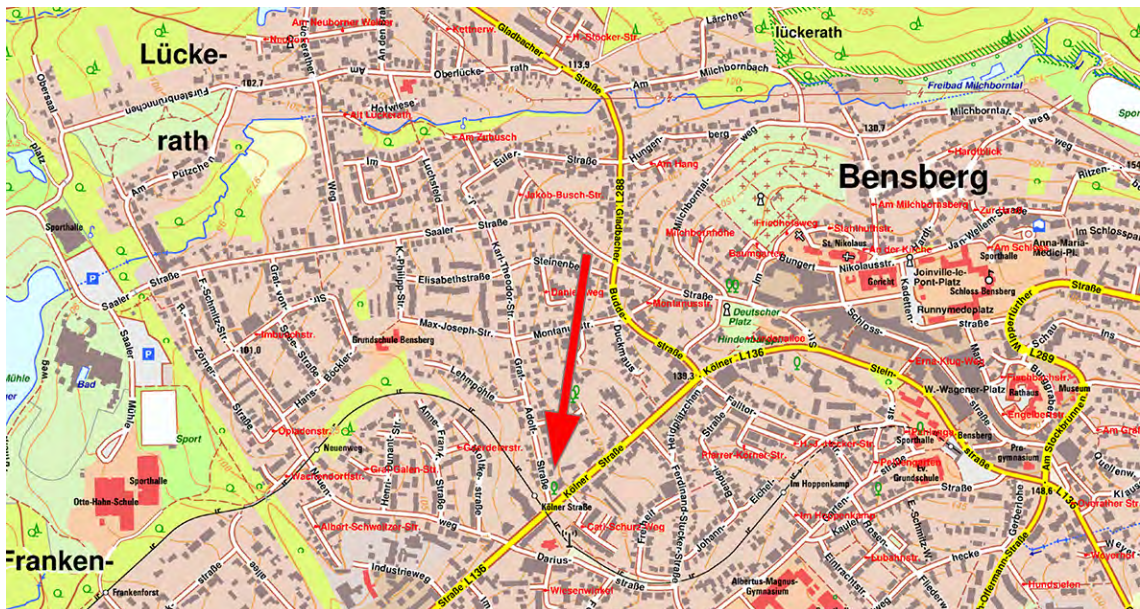
## 2 Verkehrsanbindung

Durch die Autobahn A 4 (Aachen-Köln-Olpe), die Bundesstraße B 506, die S-Bahnlinie Köln-Bergisch Gladbach-Zentrum, die Stadtbahnlinie Köln-Bensberg, das innerstädtische und überörtliche Busliniennetz und den nach rd. 14 km erreichbaren Konrad-Adenauer-Flughafen Köln/Bonn ist Bergisch Gladbach an den überörtlichen Verkehr angebunden.

## 3 Lage im Gemeindegebiet

Bensberg ist ein Stadtteil von Bergisch Gladbach. Bensberg liegt im Süden der Stadt Bergisch Gladbach und grenzt an die Städte Köln, Overath und Rösrath. Eine besondere Sehenswürdigkeit ist das neue Schloss Bensberg, heute ein Nobelhotel. Nicht weit entfernt befindet sich das burg-ähnliche Alte Schloss mit dem Rathaus, das 1962–1972 nach Plänen des Architekten Gottfried Böhm für die damalige Stadt Bensberg gebaut wurde. Heute bildet Bensberg zusammen mit den Stadtteilen Bockenberg, Kaule, Moitzfeld, und Lückerath den Statistischen Bezirk 5. Das Grundstück liegt in einem historisch gewachsenen gehobenen Wohngebiet des Stadtteils an der „Graf-Adolf-Straße“.

### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW



#### 4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

| Tab.-Nr. 02              |                                                                    |                                             |         |         |            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|---------|------------|
| EINORDNUNG DER WOHNLAGES |                                                                    |                                             |         |         |            |
| Nr.                      | Kriterium                                                          | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft |         |         | Gewichtung |
|                          |                                                                    | ungünstig                                   | neutral | günstig |            |
| 1.                       | Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)          |                                             |         | 0,10    | 10%        |
| 2.                       | Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)                     |                                             | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 3.                       | Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)                             |                                             | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 4.                       | Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)                      |                                             | 0,10    | 0,05    | 15%        |
| 5.                       | Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage    |                                             | 0,10    |         | 10%        |
| 6.                       | Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung) |                                             | 0,10    | 0,05    | 15%        |
| 7.                       | Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen       |                                             | 0,05    | 0,05    | 10%        |
| 8.                       | Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen         |                                             | 0,10    |         | 10%        |
| 9.                       | Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)     |                                             | 0,10    |         | 10%        |
|                          | Gewichtung (Note, Punkte)                                          | 0                                           | 1       | 2       | 100%       |

|                                                 |         |             |        |  |
|-------------------------------------------------|---------|-------------|--------|--|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | 1,35    |             |        |  |
| Einstufung des Grundstücks                      | < 0,66  | 0,66 - 1,33 | > 1,33 |  |
|                                                 | einfach | mittel      | gut    |  |

Im vorliegenden Fall sind überwiegend positive Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**gut**“ im städtischen Kontext zu bezeichnen.

## **C GRUNDSTÜCK**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### **1 Größe, Zuschnitt und Orientierung**

**Die genauen Abmessungen des Grundstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.**

Flur 6, Flurstück Nr. 771 (nach Osten schmal zulaufend)

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Grundstückstiefe:  | ca. 76,70 m – 82,60 m    |
| Grundstücksbreite: | ca. 12,15 m - 30,60 m    |
| Grundstücksgröße:  | ca. 1.916 m <sup>2</sup> |

Flur 6, Flurstück Nr. 772 (dreiecksförmig)

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Grundstückstiefe:  | max. 55 m              |
| Grundstücksbreite: | max. 9 m               |
| Grundstücksgröße:  | ca. 247 m <sup>2</sup> |

Nördlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Osten orientiert. Die Erschließungsstraße „Graf-Adolf-Straße“ begrenzt das Grundstück nach Westen.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Gemeinde:   | Bergisch Gladbach |
| Gemarkung:  | Bensberg-Freiheit |
| Flur:       | 6                 |
| Flurstücke: | 771, 772          |

### **3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser (Wohnhausgrundstück)**

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

#### 4 Topografie

Leichte Hanglage des Grundstücks nach Westen, leichtes Gefälle der Erschließungsanlage auf Höhe des Grundstücks nach Norden.

#### 5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 07.01.2025 vor. Hiernach besteht für das Wohnhausgrundstück kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

#### 6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Wohnhausgrundstück ist Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Graf-Adolf-Straße“ - einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom, Erdgas) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Graf-Adolf-Straße“. Die Straße „Graf-Adolf-Straße“ ist mäßig befahren. Sie verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen und Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Zugang zum Wohnhaus / Zufahrt zur Garagen erfolgen über die Vorgartenfläche.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Auskunft liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

*§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.*

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

| Tab.-Nr. 03                                                       |                                      |                                            |                                                           |                 |      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|------|
| PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB |                                      |                                            |                                                           |                 |      |
| Nr.                                                               | Planungsrechtliches Kriterium        |                                            | Bestandssituation                                         | Übereinstimmung |      |
|                                                                   |                                      |                                            |                                                           | ja              | nein |
| 1.                                                                | Gebietscharakter Flächennutzungsplan | Flächen für Wohnen                         | Wohngebiet                                                | X               |      |
| 2.                                                                | Gebietscharakter Umgebung (§34)      | freistehende Wohnhäuser, 1-3 Vollgeschosse | Wohnhaus, eingeschossig, freistehend, gewachsene Struktur | X               |      |
| 3.                                                                | Gestaltungssatzung vorhanden         |                                            |                                                           |                 | X    |
| 4.                                                                | Lage im Wasserschutzgebiet           |                                            |                                                           |                 | X    |
| 5.                                                                | Lage im Naturschutzgebiet            |                                            |                                                           |                 | X    |

### Erläuterung:

Die übliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Wohnbebauung in offener, zweigeschossiger Bauweise.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet und ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Flachdach und einer Doppelgarage bebaut. **Das Grundstück weist erhebliches Nachverdichtungspotential auf (Baulandreserve).**

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung könnte unter Beachtung des Einfügegebots des §34 BauGB realisiert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

#### Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach am 15.01.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulasten vorhanden sind.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.



### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Bergisch Gladbach teilte mit Auskunft vom 21.01.2025 mit, dass das Grundstück an der Straße „Graf-Adolf-Straße“ liegt, deren Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt sind**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**.

Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal **angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das hier zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Blatt Nr. 862 im Grundbuch von Bensberg-Freiheit geführt.

#### Blatt 862

|                                              |                                        |                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------|
| Tab.-Nr. 04                                  |                                        |                  |
| <b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b> |                                        |                  |
| <b>Amtsgericht Bergisch Gladbach</b>         | <b>Grundbuch von Bensberg-Freiheit</b> | <b>Blatt 862</b> |

| BESTANDSVERZEICHNIS |                                 |                   |      |           |                                          |                      |
|---------------------|---------------------------------|-------------------|------|-----------|------------------------------------------|----------------------|
| Nr.                 | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung         | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                  | Größe                |
| 1                   | 11                              | Bensberg-Freiheit | 6    | 771       | Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche | 1.916 m <sup>2</sup> |
| 2                   |                                 |                   |      |           | Graf-Adolf-Straße 4                      |                      |
| 3                   | 12                              | Bensberg-Freiheit | 6    | 772       | Gebäude- und Freifläche                  | 247 m <sup>2</sup>   |
| 4                   |                                 |                   |      |           | Graf-Adolf-Straße 4                      |                      |

| Abteilung II |                                  |                                                        |                                                                  |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Nr.          | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                        |
| 1            | 1                                | 11, 12                                                 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der             |
| 2            |                                  |                                                        | Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bergisch Gladbach, 34 K 135/24). |
|              |                                  |                                                        | Eingetragen am 11.09.2024                                        |

Die Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren wertbeeinflussenden Grundstücksbelastungen.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### **1 Baubeschreibung des Wohnhauses**

Das seit 1950 bestehende Gebäude ist durch verschiedene bauhistorisch interessante Einflüsse charakterisiert. Insbesondere die Einflüsse der Vorkriegsarchitektur (Minimalismus, Modernismus, International Style) lassen sich am Gebäudeentwurf erkennen und auch heute noch an der Gebäudeform ablesen. Das Gebäude wurde seinerzeit von einem Architekten für sich und seine Familie geplant und gebaut. Die bei Errichtung herrschende Materialknappheit der Nachkriegszeit wurde durch konsequente serielle Holzbauweise der Innenaufteilung und Teile der Fassaden, bescheidene Flächengrößen bei den Innenräumen und eine große Schlichtheit der Bauelemente kompensiert. Das Gebäude ist als teilunterkellertes langgestrecktes Flachdachbungalow mit mittigem Flur in der Gebäudelängsachse gestaltet. Das Wohnhaus wurde kurz nach seiner Errichtung 1955 durch einen ähnlich gestalteten Anbau erweitert. Die Doppelgarage - gestalterisch an das Wohnhaus angegliedert - wurde 1966 errichtet.

#### **1.1 Erschließung**

Eine Innentreppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Teilkeller. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche haben Fenstertüren zur seitlichen und rückseitigen Terrasse. Die Terrassen sind durch das hier überkragende Flachdach überdacht.

#### **1.2 Aufteilung**

Die Grundrisse zeigen rationelle Zuschnitte und Raumgestaltungen. Aus heutiger Sicht sind die nur an den Gebäudeenden gelegenen Wohnräume ausreichend groß. Kinder- und Schlafzimmer sind beengt; Badezimmer, WC und Küche sind in ihrer Grundfläche auf ein Mindestmaß beschränkt. Der innenliegende Flur wird durch ein Oberlicht belichtet.

## 2 Ausstattung (nur informativ)

### 2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

| Tab.-Nr. 05                                                            |                                                            |                                                                                                                                                  |                           |      |      |   |   |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|------|---|---|
| AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV) |                                                            |                                                                                                                                                  |                           |      |      |   |   |
| Nr.                                                                    | Kostengruppe                                               | Beschreibung                                                                                                                                     | Standardstufe (SUMME 1,0) |      |      |   |   |
|                                                                        |                                                            |                                                                                                                                                  | 1                         | 2    | 3    | 4 | 5 |
| 1.                                                                     | Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung             | Mauerwerk, Außenputz, Anstrich, Holzständerwände mit Außen- und Innenbekleidung (Naturschiefer, Holzwerkstoffplatten mit Tapeten), keine Dämmung |                           | 1,00 |      |   |   |
| 2.                                                                     | Dächer und Dachbeläge<br>Wärmedämmstandard der Dachflächen | Stahlbetonflachdach, Bitumendichtung, außenliegende Entwässerung, keine oder sehr geringfügige Wärmedämmung, teilweise größerer Dachüberstand    |                           | 1,00 |      |   |   |
| 3.                                                                     | Fenster und Außentüren Verglasungen                        | Holzfenster mit Einfach- und Isolierverglasung, Fenstertüren zum Garten, geringer Wärmeschutz                                                    | 0,50                      | 0,50 |      |   |   |
| 4.                                                                     | Innenwände und Innentüren                                  | Holzständerwände bekleidet, tapeziert / Mauerwerkswände verputzt, tapeziert, Holztüren in Holzzargen                                             |                           | 0,50 | 0,50 |   |   |
| 5.                                                                     | Deckenkonstruktion und Treppen                             | Stahlbetondecke über Teilkeller, Stahlbetontreppenlauf, gewandelt, Marmorbeläge                                                                  |                           | 0,70 | 0,30 |   |   |
| 6.                                                                     | Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen                        | einfaches Stabparkett auf Lattung und Schlackedämmung, Teppichbeläge, polierter Kalksteinplattenbelag in Diele und Flur                          |                           | 0,50 | 0,50 |   |   |
| 7.                                                                     | Sanitäre Einrichtungen<br>Ausstattung der Nassräume        | ein einfaches modernisiertes Duschbad mit Neuverfliesung, ein einfaches WC im Baujahreszustand                                                   |                           | 1,00 |      |   |   |
| 8.                                                                     | Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen                     | Gaszentralheizung, Schwerkraftnetz, Radiatorheizkörper und -konvektoren                                                                          |                           | 1,00 |      |   |   |
| 9.                                                                     | Elektroausstattung<br>Medienanschlüsse<br>Lüftungsanlage   | einfache, teilweise nachgerüstete Ausstattung ohne Sonderkomponenten                                                                             | 0,50                      | 0,50 |      |   |   |

## 3 Baujahr

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1950 bezugsfertig. Erweitert wurde das Gebäude durch den nördlichen Anbau von 1955 und die Doppelgarage 1966.

#### 4 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

##### 4.1 Wohnfläche

Die Größe der Wohnfläche konnte auf der Grundlage von vorhandenen Planunterlagen der Genehmigungsplanungen der Jahre 1950 / 1955 / 1966 hergeleitet werden. Die Pläne waren nicht vermasst, die Flächen sind zeichnerisch aus den Plänen übernommen.

| Tab.-Nr. 06                                       |                    |             |                      |                            |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------|----------------------|----------------------------|
| WOHNFLÄCHE (aus vorhandenen Zeichnungen gemessen) |                    |             |                      |                            |
| Nr.                                               | Raum               | Geschoss    |                      | Fläche (gemessen)          |
| 1.                                                | Diele              | Erdgeschoss |                      | 5,04 m <sup>2</sup>        |
| 2.                                                | Flur               | Erdgeschoss |                      | 5,41 m <sup>2</sup>        |
| 3.                                                | Wohnzimmer         | Erdgeschoss |                      | 25,32 m <sup>2</sup>       |
| 4.                                                | Küche              | Erdgeschoss |                      | 6,16 m <sup>2</sup>        |
| 5.                                                | WC                 | Erdgeschoss |                      | 1,85 m <sup>2</sup>        |
| 6.                                                | Badezimmer         | Erdgeschoss |                      | 3,80 m <sup>2</sup>        |
| 7.                                                | Elternschlafzimmer | Erdgeschoss |                      | 9,52 m <sup>2</sup>        |
| 8.                                                | Zimmer 1           | Erdgeschoss |                      | 3,80 m <sup>2</sup>        |
| 9.                                                | Zimmer 2           | Erdgeschoss |                      | 4,09 m <sup>2</sup>        |
| 10.                                               | Zimmer 3           | Erdgeschoss |                      | 4,09 m <sup>2</sup>        |
| 11.                                               | Esszimmer          | Erdgeschoss |                      | 17,00 m <sup>2</sup>       |
|                                                   | Zwischensumme      |             | 0,00 m <sup>2</sup>  | 86,08 m <sup>2</sup>       |
|                                                   | Raum               | Faktor      | Fläche brutto        | Fläche gem. WoFIV          |
|                                                   | Terrasse           | 0,25        | 25,00 m <sup>2</sup> | 6,25 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME</b>                                      |                    |             | gerundet             | <b>92,00 m<sup>2</sup></b> |

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **92 m<sup>2</sup>** festgestellt.

##### 4.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **30 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im Teilkeller zur Verfügung.

## 5 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

| Tab.-Nr. 07                                  |          |                |             |                     |           |           |                     |
|----------------------------------------------|----------|----------------|-------------|---------------------|-----------|-----------|---------------------|
| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN                           |          |                |             |                     |           |           |                     |
| Nr.                                          | Bauteil  | Typ (NHK 2010) | Geschoss    | BGF                 |           |           |                     |
|                                              |          |                |             | Bereich a           | Bereich b | Bereich c | BGF                 |
| 1.                                           | Wohnhaus | 1.03           | Teilkeller  | 42,2 m <sup>2</sup> |           |           | 42,2 m <sup>2</sup> |
|                                              |          |                | Erdgeschoss | 42,2 m <sup>2</sup> |           |           | 42,2 m <sup>2</sup> |
| 2.                                           | Wohnhaus | 1.23           | Erdgeschoss | 63,4 m <sup>2</sup> |           |           | 63,4 m <sup>2</sup> |
| 3.                                           | Garage   | 14.1           |             | 34,1 m <sup>2</sup> |           |           | 34,1 m <sup>2</sup> |
|                                              |          |                |             | 182 m <sup>2</sup>  |           |           | 182 m <sup>2</sup>  |
| Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005 |          |                |             |                     |           |           |                     |

| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010) |                |                     |  |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------------|--|
| Nr.                                           | Typ (NHK 2010) | Summe der BGF       |  |
| 1.                                            | 1.03           | 84,4 m <sup>2</sup> |  |
| 2.                                            | 1.23           | 63,4 m <sup>2</sup> |  |
| 3.                                            | 14.1           | 34,1 m <sup>2</sup> |  |

## 6 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

### Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen waren zum Ortstermin in einem normalen Zustand. Es sind größere Rasenflächen, Beete, Stauden und Kleingehölze sowie Baumbestand vorhanden.

### Befestigte Flächen

Gartenseitig und auf der Südseite des Wohnhauses sind Hofflächen (Terrasse, Weg) angelegt. Ein mauerflankierter gepflasterter Weg verbindet Wohnhaus und Garage. Ein Plattenweg führt von der Straße zum Hauseingang.

### Einfriedungen

Es sind verschiedene Zäune, Hecken und Gehölze als Grundstückseinfriedungen vorhanden.

## **F VERWERTUNGSPERSPEKTIVEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK**

### **1 Projektentwicklung (Tiefenerschließung, Nachverdichtung)**

Im hier zu betrachtenden Fall handelt es sich um ein großes Grundstück in sehr gefragter, guter Lage von Bensberg das als eine der letzten Flächen mit Nachverdichtungspotential in der Mikrolage einzuschätzen ist. In unmittelbarer Umgebung wurde bereits zahlreiche Grundstücke entsprechend nachverdichtet. Um die Tiefenlagen der Grundstücke zu erschließen, wurden die erforderlichen Erschließungsanlagen (private und öffentliche Stichwege) angelegt. So ließen sich die planungsrechtlich möglichen Nachverdichtungen der tiefer liegenden Grundstücksflächen maximieren. Es gibt eine starke Nachfrage nach Neubauflächen in dieser Lage. Die bestehende Bebauung steht bei solchen Projektentwicklungen meist zur Disposition und wird üblicherweise zugunsten hochrentabler Neubauflächen freigelegt.

### **2 Neubebauung mit gehobener Privatbebauung**

Neben der investorenorientierten gewerblichen Perspektive darf auch ein Privatinteresse am Erwerb und der Verwertung des Grundstücks nicht ohne Berücksichtigung bleiben. Ein so zentral und ruhig gelegenes, über 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück ist für vermögende private Interessenten attraktiv. Dabei steht hier jedoch nicht das wirtschaftliche Verwertungsergebnis im Vordergrund, sondern die Möglichkeit, eine gehobene private Villenbebauung auf einem großen, grünen Innenstadtgrundstück mit altem Baumbestand und großzügigem Gebäudeumgriff in nachgefragter, guter Lage umsetzen zu können.

### **3 Sanierung des bestehenden Gebäudes**

Es besteht kein Denkmalschutz für das Wohnhaus. Die Interessentengruppe der bauhistorisch interessierten vermögenden Privatleute dürfte im Vergleich zur Gruppe der Projektentwickler oder privaten Neubauwilligen eher unbedeutend sein, weswegen eine Verwertung unter den Vorgaben einer bauhistorischen Rekonstruktion und Ertüchtigung hier verworfen wird. Das Marktgeschehen dürfte durch die oben genannten Interessentengruppen bestimmt werden.

### **4 Grundstücksteilung bei Neubau / Sanierung des Bestandsgebäudes**

Die Verwertung des Grundstücks durch private Interessenten, die ihre Investition durch Weiterveräußerung einer Teilfläche des Grundstücks als Bauland an Dritte mitfinanzieren, um selbst auf der verbleibenden Teilfläche neu zu bauen oder den Bestand zu sanieren, wäre durchaus marktkonform. Diese Interessentengruppe handelt jedoch unter der Vorgabe eines begrenzten Investitionsbudgets. Im Markt würde diese Interessentengruppe im Wettbewerb (Zwangsversteigerung, Bieterverfahren) den meist finanzkräftigen Projektentwicklern oder vermögenden bauwilligen Privatinteressenten unterliegen.



## **5 Besonderheiten wegen Lagemerkmalen und Käuferzielgruppen**

Im vorliegenden Fall wird angenommen, dass die üblicherweise marktüblichen Angebotsvorbehalte beim Kaufpreis (Abbruchkosten der Bestandsgebäude; übertiefes Grundstück mit Gartenlandteilfläche) nicht maßgeblich sind.

Aufgrund des planungsrechtlichen Potentials und entsprechender Präzedenzfälle in der unmittelbaren Umgebung kann davon ausgegangen werden, dass die Abbruchkosten von Projektentwicklern und vermögenden bauwilligen Interessenten ohne Preisabschlag auf den Bodenwert in Kauf genommen würden.

Gleiches gilt für die Übertiefe des Grundstücks, die im Falle einer Maximalverwertung des Grundstücks (Projektentwickler) sehr vorteilhaft ist und auch bei entsprechender villenartiger Neubebauung durch einen privaten Käufer eher einen Grundstücksvorteil (Baumbestand, Privatsphäre, Sichtschutz, etc.) darstellt.

## G VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt von der Art ab, in der das Wertermittlungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr behandelt wird. Im vorliegenden Fall wurde bereits herausgearbeitet, dass hier eine Folgenutzung unter den bestehenden Merkmalen nicht wahrscheinlich ist. Vielmehr besteht für das Grundstück ein erhöhter Verwertungsdruck. Es wurden vier Verwertungsalternativen gegenübergestellt. Aufgrund der Lageeigenschaften, der Größe und des Bebauungspotentials durch ein nicht restriktives örtliches Planungsrecht ist davon auszugehen, dass sich im Markt entweder gewerbliche Projektentwickler / Bauträger oder vermögende Privatpersonen als Käuferzielgruppe durchsetzen würden:



Ausschlaggebend für beide Zielgruppen ist demnach der Bodenwert eines fiktiv unbebauten Grundstücks. Es liegen amtliche Bodenrichtwerte für die Lage vor. Die Wertermittlung erfolgt mittels des in der ImmoWertV normierten **Vergleichswertverfahrens**.

## H VERGLEICHSWERTVERFAHREN

### 1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine **ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen** oder ein **geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert** oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren) analog anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

### 2 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

### 3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

### **3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten**

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

### **3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden.

### **3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale**

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

### **3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Die Kaufpreise sind gegebenenfalls an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

### **3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale**

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Sonstige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B. hinsichtlich:

- Lage (Klassifizierung, Ortsteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

### **3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse**

Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Indexreihen aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Indexreihen aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein.

### **3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 9 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

### 3.8 Vergleichsfaktoren

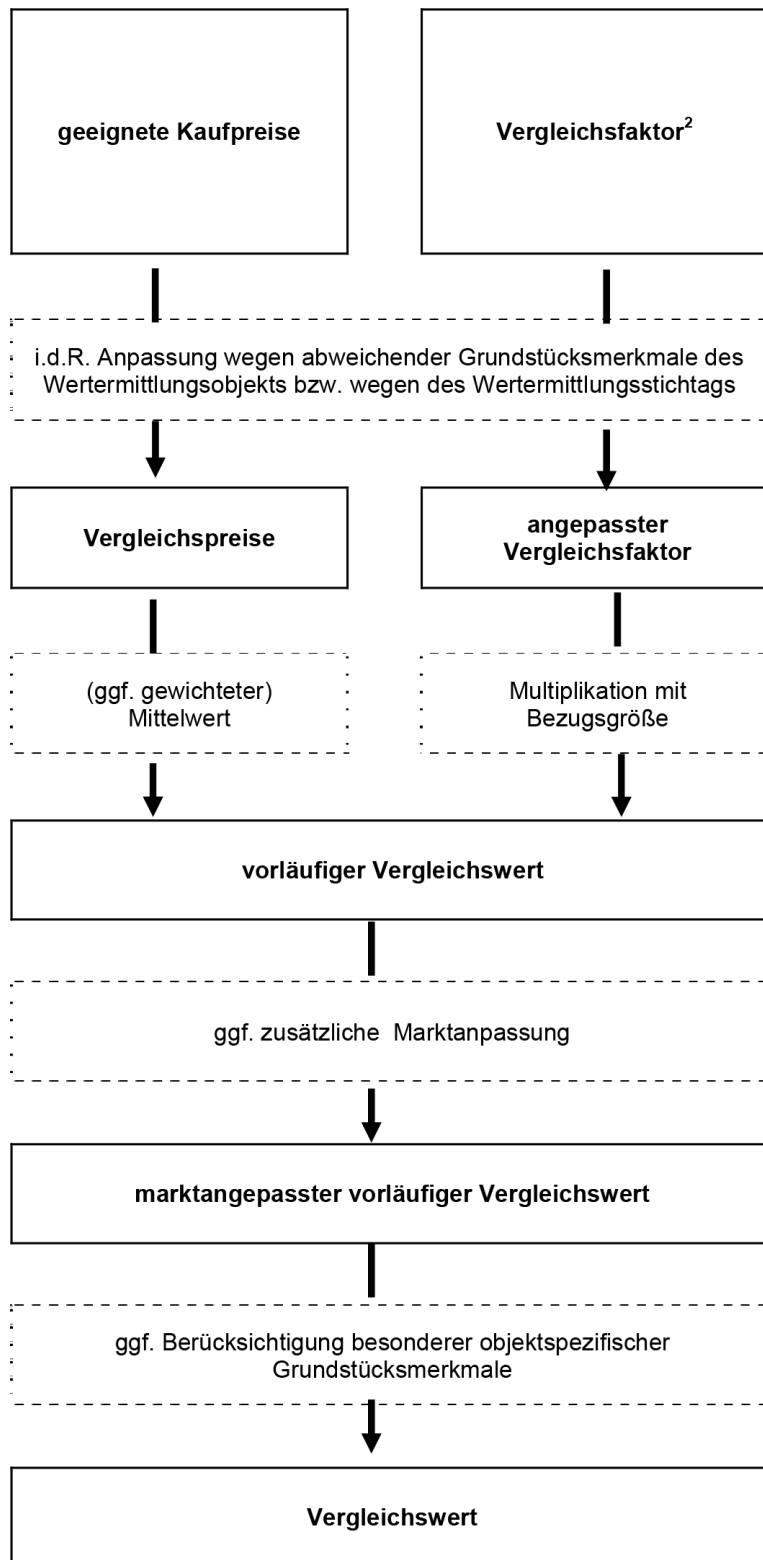
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor). Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen, soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen;
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



### **3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

## **4 Ermittlung des Bodenwerts**

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke und des Wertermittlungsobjekts sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen. Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.



**4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke**

Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR4 bzw. die WaldR5 in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden. Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 11 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

**5 Verkehrswert (Marktwert)**

Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

## I ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DES GRUNDSTÜCKS

Da es sich – wie weiter oben erläutert - um ein fiktiv unbebautes Grundstück handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert dem jeweiligen Bodenwert des Grundstücks. Es wird der Wert des nutzungsreifen Grundstücks ermittelt.

### 1 Ermittlung des Bodenwerts

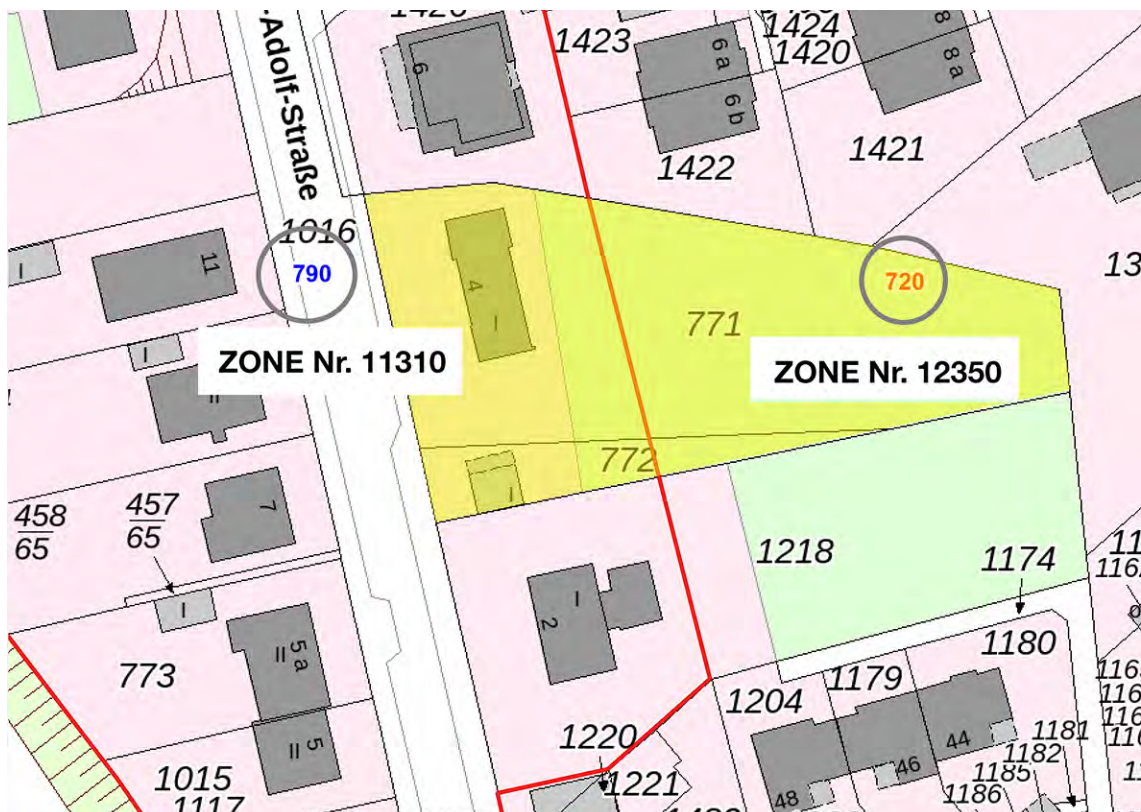
Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Bodenwert in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft steht.

#### 1.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW betragen die Bodenrichtwerte in den betreffenden Bodenrichtwertzonen der Stadt Bergisch Gladbach im vorderen Teil des Grundstücks 790 €/m<sup>2</sup> und im hinteren Teil 720 €/m<sup>2</sup>. Die Zonengrenze verläuft in diesem Fall durch das Grundstück. Beide Zonen weisen von den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks abweichende Eigenschaften auf.



Zone Nr. 12350 (720 €/m<sup>2</sup>):

Diese Bodenrichtwertzone beschreibt typische **Mischgebietsgrundstücke** (entlang der „Kölner Straße“) und hat damit eine andere Gebietszuweisung gemäß BauNVO als das Bewertungsgrundstück, welches als **Wohnbaufläche** im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

Zone Nr. 11310 (790 €/m<sup>2</sup>):

Diese Bodenrichtwertzone beschreibt ein Grundstück aus der historisch gewachsenen ursprünglichen Bebauung entlang der „Graf-Adolf-Straße“, die aus freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern mit einem Vollgeschoss auf großen Grundstücken bestand. Diese Struktur wurde jedoch in jüngerer Vergangenheit an mehreren Stellen bereits durch Nachverdichtungsmaßnahmen der rückwärtigen Gartenlandflächen aufgebrochen, gleichwohl hier noch kein Übergewicht dieser neuzeitlichen Nachverdichtungsstrukturen vorliegt. Bei zu unterstellendem anhaltenden Verwertungsdruck auf die rückwärtigen, noch unbebauten Gartenlandflächen, wird sich der Bebauungsschwerpunkt jedoch absehbar verändern.

## 1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts

Die hier vorliegenden Grundstücksmerkmale würden üblicherweise eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Merkmale vom Normgrundstück erfordern. Insbesondere die erheblich größere Tiefe des Grundstücks gäbe Anlass zur Umrechnung mittels eines veröffentlichten Umrechnungsfaktors. Es wurde bereits gezeigt, dass das hier betrachtete Grundstück großes Nachverdichtungspotential aufweist, weswegen es für Projektentwickler oder gewerbliche Bauträger sehr interessant wäre. Die entsprechende fiktive Nutzung stimmt nicht mit der Nutzung der Normgrundstücke der beiden oben beschriebenen Bodenrichtwertzonen (Nr. 12350 bzw. Nr. 11310) überein. Auch die übliche Tiefenanpassung durch Umrechnung mittels veröffentlichter Umrechnungsfaktoren oder Zonierung des Grundstücks in Bauland und Gartenland wären in diesem Fall nicht sachgerecht, denn die Umrechnungsfaktoren **gelten ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke<sup>2</sup>**.

In direkter Nachbarschaft des Bewertungsgrundstücks liegen mehrere Bodenrichtwertzonen mit bereits weitgehend nachverdichteter Bebauungsstruktur. Hier wurden durch private und öffentliche Erschließungsanlagen (Straßen, Wege) die tiefer liegenden Grundstücksflächen erschlossen und somit eine Bebauung in diesen ehemaligen Gartenlandflächen ermöglicht.

- Nr. 10910: 820 €/m<sup>2</sup>
- Nr. 11100: 820 €/m<sup>2</sup>
- Nr. 13810: 820 €/m<sup>2</sup>

Erwartungsgemäß liegen die dortigen Bodenrichtwerte höher als in den Zonen Nrn. 12350 und Nr. 11310 in deren Umgriffen das Bewertungsgrundstück liegt.

Es wird daher ein Bodenwert von **820 €/m<sup>2</sup> als maßgeblicher Bodenrichtwert** festgestellt. Eine Größen- oder Tiefenanpassung erfolgt nicht, weil davon ausgegangen wird, dass die

---

<sup>2</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, Gutachterausschuss Stadt Bergisch Gladbach, S. 30

Käuferzielgruppe einen entsprechenden Gebotsvorbehalt nicht beachten wird, bzw. das Grundstück durch Tiefenerschließung höher ausnutzbar ist.

### 1.3 Feststellung des Bodenwertes

| Tab.-Nr. 08          |           |                           |                      |                         |                         |                                 |                       |
|----------------------|-----------|---------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| BODENWERTBERECHNUNG  |           |                           |                      |                         |                         |                                 |                       |
| Bewertungsgrundstück |           |                           |                      |                         |                         |                                 |                       |
| Nr.                  | Flurstück | Erschließungs-<br>zustand | Grundstücks-<br>zone | Fläche(nanteil)         | Bodenrichtwert          | Modifizierter<br>Bodenrichtwert | Bodenwert             |
| 1.                   | 771       | beitragsfrei              | Bauland              | 1.916,00 m <sup>2</sup> | 820,00 €/m <sup>2</sup> |                                 | 1.571.120,00 €        |
| 2.                   | 772       | beitragsfrei              | Bauland              | 247,00 m <sup>2</sup>   | 820,00 €/m <sup>2</sup> |                                 | 202.540,00 €          |
|                      |           |                           |                      | 2.163,00 m <sup>2</sup> |                         |                                 | <b>1.773.660,00 €</b> |

## 2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es sind **keine** besonderen Merkmale zu beachten.

#### Hinweis:

Übliche Abschläge im Rahmen der boG wären zum Beispiel

- die Kosten für die Freilegung (Abbruch von Gebäuden ohne Restwert oder Folgenutzungsperspektive) des Grundstücks,
- Erschließungskosten für die Herstellung einer Tiefenerschließung (Straßenbaukosten) und Abschläge wegen Minderwert der neuen Erschließungsflächen,
- Kosten für Neuparzellierung, Verkaufsnebenkosten bei Weiterveräußerung, etc.

Die oben beschriebenen Kosten sind nicht verbindlich, von der jeweiligen Erwerbsabsicht abhängig und in ihrer Höhe variabel. Angesichts der Attraktivität des Grundstücks und seiner Lagegunst kann davon ausgegangen werden, dass weder ein vermögender privater Interessent noch ein gewerblicher Bieter / Käufer einen entsprechenden Gebotsvorbehalt kalkulieren würde.

## 3 Aufbauten und Aufwuchs auf dem Grundstück

Es sind keine werthaltigen Aufbauten vorhanden. Der Werteinfluss des Aufwuchses ist marginal und kann nicht beziffert werden.

## J VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

| Tab.-Nr. 09         |                                                           |                                                  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| VERKEHRSWERT        |                                                           |                                                  |
| Nr.                 |                                                           |                                                  |
| 1.                  | Bodenwert                                                 | 1.773.660,00 €                                   |
| 2.                  | +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | kein Ansatz                                      |
| <b>Verkehrswert</b> |                                                           | auf volle 1.000 € gerundet <b>1.774.000,00 €</b> |

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 04.02.2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**1.774.000 €**

### 1 Kalkulatorische Einzelwerte (ZVG)

Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind die Einzelwerte der beiden Flurstücke festzustellen. Dabei kann auf die Bodenwertaufteilung der Tabelle 08 auf Seite 32 verwiesen werden. Demnach können die kalkulatorischen Einzelwerte mit

**1.571.000 €**

für das Flurstück Nr. 771

sowie

**203.000 €**

für das Flurstück Nr. 772

festgestellt werden.

## 2 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit den Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 12.03.2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV

