

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Einfamilienhaus (Flurstück 446)** bebauten Grundstücks sowie **Straßen- und Garagenvorplatzflächen (Flurstücke 435 und 438)**

Klutstein 1
in **51467 Bergisch Gladbach**

zum **Wertermittlungsstichtag 19.12.2024** und
zum **Qualitätsstichtag 19.12.2024**



Verkehrswert gesamt:	460.000 €
lastenfreier Verkehrswert gesamt:	460.000 €
Verkehrswert Flurstück 446:	rd. 456.000 €
Verkehrswert Flurstück 435:	rd. 3.000 €
Verkehrswert Flurstück 438:	rd. 1.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 24-000170
Ihr AZ.: 034 K 140/24

INTERNETVERSION

Gutachter:

Patrick Wilden

erstellt am 17. April 2025

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 25 Seiten ohne Unterlagen und wurde 6-fach (hier von 1 PDF Dokument für die Veröffentlichung im Internet) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	7
3 Grundlagen der Wertermittlung	12
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	12
3.2 Objektbezogene Unterlagen	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	13
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	15
5 Lagebeschreibung	19
5.1 Makrolage.....	19
5.2 Mikrolage	19
6 Grundstücksbeschreibung	21
7 Verkehrswert.....	24
7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	24
7.2 Verkehrswert	25

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmowertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

siehe Grundbuchauszug!
15.10.2024
Bergisch Gladbach
Paffrath

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:			
	1	10	446			
Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
2 zu 1		10	435	1	9	32,66 m ²
3 zu 1		10	438	1	9	13,33 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+ Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+ Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut (Haus- grundstück) MEA an Grundstü- cken (Straße und Freifläche)	729 540,00			Ja	393.660 €
	46 80,00			Ja	3.680 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)				775,00 m ²	
davon zu bewerten				775,00 m ²	

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäu demaß / Anzahl:
Reihenendhaus	1979	80 Jahre	35 Jahre	254,00 m ² BGF
Doppelgarage	1979	60 Jahre	15 Jahre	1,00 Stk.
Verfahrenswerte	Bodenwert Sachwert			397.340 € 460.249 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	460.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	4.260 €/m ²
----------------------------	-------	------------------------

Mietfläche		107,93 m ²
	Wohnfläche	
	Nutzfläche	0 m ²
	Σ	107,93 m ²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 18.11.2024 - Az.: 034 K 140/24 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Paffrath, Blatt 6540, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1 - 3:

- Gemarkung Paffrath
- Flur 10
- Flurstück 446
- Gebäude- und Freifläche, Klutstein 1
- Größe: 729 m²

bzw.

- Gemarkung Paffrath
- Flur 10
- Flurstück 435 (MEA an Straßenland)
- Gebäude- und Freifläche, Klutstein
- Größe: gesamt 294 m² (MEA rd. 32,66 m²)

sowie

- Gemarkung Paffrath
- Flur 10
- Flurstück 438 (MEA an Garagenvorplatzfläche)
- Gebäude- und Freifläche, Klutstein
- Größe: gesamt 120 m² (MEA rd. 11,33 m²)

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft:

- Antragstellerin: Gläubiger
- Antragsgegner: Schuldner

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

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

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

19.12.2024 (Tag der Objektbesichtigung)

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt**

- (1) Diese Verordnung ist anzuwenden
 1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und
 2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind
 1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
- (2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

- (4) Der Verkehrsweit ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

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

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

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser

Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

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

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

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

Ausschlusskriterien

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

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

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

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

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

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

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 19.12.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 19.12.2024 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige. Der Schuldner war zum avisierten Ortstermin nicht vor Ort bzw. hat keine Innenbesichtigung ermöglicht. Im Bewertungsobjekt wurde daher nur eine **Außenbesichtigung** durchgeführt (siehe auch Fotodokumentation).

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
Altlastenauskunft	28.11.2024	28.11.2024
Angaben zum Versteigerungsobjekt (nicht ausgefüllt)	29.11.2024	
Auftragsschreiben	29.11.2024	
Bauakteneinsicht	21.01.2025	
Baulastenauskunft	17.12.2024	12.12.2024
Beschluss	29.11.2024	18.11.2024
Bewilligungsurkunde	06.03.2025	07.08.1980
Bewilligungsurkunde	06.03.2025	22.12.1981
Bewilligungsurkunde	06.03.2025	30.09.1980
Erschließungskosten	13.01.2025	09.01.2025
Flurkarte	29.11.2024	28.11.2024
Grundbuchauszug Blatt 6540	29.11.2024	15.10.2024
Kanalanschlussbescheinigung	03.12.2024	02.12.2024

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 15.10.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
6540	1	Paffrath		10	446	729,00

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m ²
6540	2 zu 1	Paffrath		10	435		1	9	32,66
6540	3 zu 1	Paffrath		10	438		1	9	13,33

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 775,00 m²
davon zu bewerten: **775,00 m²**

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

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

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 6540 vom 15.10.2024 mit letzter Änderung vom 15.10.2024 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungsstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß sind alle Flurstücke bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

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

siehe Grundbuchauszug!

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
6540	1	1	446	Grunddienstbarkeit, Recht auf Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen....	siehe Erläuterungen	
6540	4	2 zu 1, 3 zu 1	435, 438	Grunddienstbarkeit, Recht auf Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen....	siehe Erläuterungen	
6540	5	2 zu 1	435	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht auf Verlegen und Unterhalten von Versorgungsleitungen	siehe Erläuterungen	
6540	6	2 zu 1, 3 zu 1	435, 438	beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Aufhebung der Miteigentümergemeinschaft	siehe Erläuterungen	
6540	6	2 zu 1	435	Grunddienstbarkeit, Recht zur haltung und Unterhaltung je eines Regen- und Schmutzwasserkanals	siehe Erläuterungen	
6540	12	1, 2 zu 1, 3 zu 1	446, 435, 438	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragungen sind vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
1 zu 1:	Recht auf Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen, ein Betretungsrecht an dem belasteten Grundstück sowie die Verpflichtung zur Unterlassung schädlicher Einwirkungen auf die Fernmeldeanlagen zugunsten der Deutschen Bundespost.
4 zu 2, 3:	Recht auf Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen, ein Betretungsrecht an dem belasteten Grundstück sowie die Verpflichtung des Eigentümers zur Unterlassung schädlicher Einwirkungen auf die Fernmeldeanlagen zugunsten der Deutschen Bundespost.
5 zu 2:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Verlegen und Unterhalten von Versorgungsleitungen) für die Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (BELKAW) Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Bergisch Gladbach.
6 zu 2, 3:	Die Aufhebung der Miteigentümergemeinschaft ist zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile (Eingetragen in Paffrath Blatt 6533, 6534, 6535, 6536, 6537, 6539, 6540 und 1609) ausgenommen dieses Blatt, dauernd ausgeschlossen.
7 zu 2:	Recht zur haltung und Unterhaltung je eines Regen- und Schmutzwasserkanals, ein Betretungsrecht an dem belasteten Grundstück sowie die Verpflichtung des Eigentümers zur Unterlassung leitungsgefährdender Einwirkungen für die Stadtbergisch Gladbach
12 zu 1, 2, 3:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 140/24). Eingetragen am 15.10.2024.

Beurteilung

Auf schriftlichen Antrag beim Grundbuchamt wurden die Bewilligungsurkunden in Teilen zugesendet.

Die Eintragungen mit den Lfd.-Nr. 1 sowie 4 bis 7 haben aus Sicht des Unterzeichners für den vorhandenen Bestand keinen messbaren Werteinfluss.

Die vorgenannte Eintragung mit den Lfd.-Nr. 12 wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Die vorgenannte Eintragung mit den Lfd.-Nr. 12 ist nach Versteigerung lösbar und wird daher als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

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

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 12.12.2024 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lasten demnach folgende Baulasten:

Baulastenblatt-Nr.:	4694
Seite:	1
Grundstück:	Klutstein 1
Gemarkung:	Paffrath
Flur:	10
Flurstück:	435
Inhalt der Baulast:	<p>Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, letzteres bezogen auf die Abwasser- und Niederschlagwasserbeseitigungsanlagen, zu Gunsten der Wohnhausgrundstücke "Klutstein 7, 9, 11 und 13", Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstücke 431, 432, 433 und 434 oder deren Fortschreibung, über das o.a. Baulastgrundstück mit der Maßgabe, diese im Lageplan des ö.b.V.I. Dipl. Ing. Leo Henkel vom Dezember 78 dargestellte Privatstraße auf Dauer von baulichen und anderen Anlagen freizuhalten und Duldung der Wartungs- und Reparaturarbeiten.</p> <p>Die Verkehrssicherungspflicht an der Privatstraße und dem Garagenvorplatz wurden privatrechtlich geregelt.</p>

Beurteilung

Die Vereinigungsbaulast umfasst ausschließlich das Bewertungsgrundstück. Sie stellt sicher, dass die betroffenen Flurstücke während der Dauer des Gebäudebestands eine bauordnungsrechtliche Einheit bilden. Baurechtswidrige Zustände werden somit vermieden. Im Beleihungswertgutachten wurde auf das Gesamtgrundstück als wirtschaftliche Einheit abgestellt. Es ist von Wertneutralität auszugehen.

Zu Lasten der Flurstücke 446 und 438 wurde keine schriftliche Auskunft bzgl. Baulasten auf den Bewertungsgrundstücken erteilt. Es wird davon ausgegangen, dass auf den vorgenannten Flurstücken keine wertbeeinflussenden Baulasten eingetragen sind. Eine telefonische Auskunft hierzu konnte nicht eingeholt werden.

Zu Gunsten der Flurstücke 446, 435 und 438 bestehen keine begünstigenden Eintragungen auf den benachbarten Flurstücken.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Kreisverwaltung im Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Umweltschutz liegt vom 28.11.2024 vor. Demnach ist das Grundstück

- „Klutstein 1“ in 51467 Bergisch Gladbach
- Gemarkung: Paffrath
- Flur: 10
- Flurstücke: 446, 435, 438

nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen mir Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.

Aus den Erkenntnissen im Ortstermin liegen auch keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor, so dass ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß vorliegender, aktueller Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach vom 06.06.2024 nicht als Denkmal eingetragen.

Kampfmittel

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

Gefährdungspotenziale des Untergrunds

Anmerkung zum bergbaubedingtem Tagesbruch

„Tagesbrüche entstehen überwiegend in den Bereichen, in denen in geringer Tiefe unverfüllte bergbaubedingte Hohlräume vorhanden sind. Sie treten häufig plötzlich und unerwartet auf und sind auf eine unzureichende Standfestigkeit der die Hohlräume überdeckenden Gesteinsschichten zurückzuführen. Im näheren Umfeld bereits eingetretener bergbaubedingter Tagesbrüche kann nicht ausgeschlossen werden, so dort in Zukunft auch weitere Tagesbrüche eintreten können.“

Tagesbrüche können Weiten und Tiefen von bis zu mehreren Zehnermetern erreichen und zu erheblichen Sachschäden – insbesondere an baulichen Anlagen – aber auch zu Personenschäden führen.

Vor der Errichtung baulicher Anlagen in unmittelbarer Nähe bergbaubedingter Tagesbrüche sollten deshalb bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, weitergehende Informationen über eine mögliche Einsturzgefährdung an der Tagesoberfläche eingeholt werden.“

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

Anmerkung zum Bergbau – verlassene Tagesöffnung

„Als verlassene Tagesöffnung werden im Bergbau, bei in der Vergangenheit aufgegebenen und nicht mehr bergbaulich genutzten Grubenbauen, alle Zugänge von der Tagesoberfläche (über Tage) in das Grubengebäude (unter Tage) bezeichnet.“

Im Wesentlichen sind hier Schächte und Stollen zu unterscheiden. Schächte sind senkrechte (seigere) oder auch schräge (tonnlägige) Grubenbaue, Stollen hingegen waagerechte (söhlige) Grubenbaue, welche eine Lagerstätte von der Tagesoberfläche aus erschließen.

Wenn diese nicht dauerhaft sicher verfüllt sind, ist für die Zukunft ein Nachsacken beziehungsweise Abgehen der darin gegebenenfalls eingebrachten Lockermassen und/oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen nicht auszuschließen. Tritt ein solches Ereignis ein, muss in der näheren Umgebung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.“

Vor der Errichtung baulicher Anlagen in unmittelbarer Nähe verlassener Tagesöffnungen des Bergbaus sollten deshalb bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, weitergehende Informationen über eine mögliche Senkungs- und Einsturzgefährdung sowie einen Methangasaustritt an der Tagesoberfläche eingeholt werden.“

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

Anmerkung zu Karstgebiet

„In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“

Chloridgesteine – Stein- und Kalisalz – bestehen im Wesentlichen aus Natriumchlorid (NaCl) oder Kaliumchlorid (KCl) und werden relativ leicht durch Wasser gelöst. Man spricht dabei von Auslaugung. Dieser Auslaugungsprozess kann im Untergrund Hohlräume entstehen lassen.

Sulfatgesteine enthalten Anhydrit (Calciumsulfat CaSO_4) oder Gips ($\text{CaSO}_4 \times 2 \text{ H}_2\text{O}$). Anhydrit wird durch Wasseraufnahme langsam zu Gips umgewandelt, wobei das Volumen um mehr als 50 Prozent zunehmen kann. Durch diese Volumenzunahme kann es zu einer Hebung der Geländeoberfläche kommen. Gips und Anhydrit können mit der Zeit aber auch gelöst werden, was im Untergrund zu einer Hohlräumbildung führen kann.

Karbonatgesteine – Kalk- und Dolomitstein – bestehen zu einem großen Teil aus Calciumcarbonat (CaCO_3) bzw. Calciummagnesiumcarbonat ($(\text{Ca},\text{Mg})\text{CO}_3$). Löst kohlensäurehaltiges Wasser den Kalkstein, können im Untergrund Hohlräume entstehen.

Unterirdische Hohlräume können zu Gefahren führen, da sie die Tragfähigkeit des Gesteins herabsetzen. Brechen die Hohlräume in sich zusammen, kann schlagartig und ohne Vorwarnung ein lokal begrenzter Erdfall an der Erdoberfläche auftreten. Durch den Lösungsprozess müssen jedoch nicht immer Hohlräume entstehen. Die Gesteine können sich auch einfach nur auflösen und die Geländeoberfläche sackt zu sogenannten Subrosionssenken ab. An den Rändern einer Subrosionssenke kann ein Nachsacken des Untergrundes Schäden an Bauwerken hervorrufen. Im Bereich von Subrosionssenken besteht ein erhöhtes Erdfallrisiko.

Bei der Nutzung des Untergrundes, beispielsweise durch eine Bebauung oder eine Bohrung zur Installation von Erdwärmesonden, ist es wichtig zu wissen, wo lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine vorkommen. Kalk- und Dolomitsteine gibt es in Ostwestfalen, im südlichen Münsterland, Sauerland, Bergischen Land, in der Eifel und im Raum Ibbenbüren. Gips und Anhydrit sowie Stein- und Kalisalze sind in Ostwestfalen, im nördlichen Münsterland und am nordöstlichen Niederrhein verbreitet.

In besonders gefährdeten Gebieten können Feinnivellements und Frühwarnsysteme Abhilfe schaffen. Außerdem können zur Vermeidung von Gebäudeschäden den Baugrund verbessende Maßnahmen durchgeführt werden.“

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

Anmerkung zu Erdbebengefährdung

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete in Mitteleuropa. Sie ist durch tektonische Störungen in Schollen unterteilt. Weil an diesen Störungen auch aktuell noch Bewegungen stattfinden, gilt die Region als erdbebengefährdet. Hier können Erdbeben ausgelöst werden, die mitunter bis in andere Landesteile spürbar sind und möglicherweise auch viele Kilometer vom Epizentrum entfernt Schäden verursachen. Es ist daher wichtig zu wissen, wo mit welchen Auswirkungen bei Erdbeben zu rechnen ist. Die Erdbebengefährdung beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bestimmter Erdbebenwirkungen auf Bauwerke. Sie wird auf Grundlage statistischer Analysen bisher aufgetretener Erdbeben ermittelt. Zusätzlich fließen Informationen über die Untergrundeigenschaften ein, die die Auswirkungen an der Oberfläche verstärken oder abschwächen können. Damit Bauwerke erdbebensicher geplant und gebaut werden können, benötigen Architekten und Bauingenieure eine auf das Bauwerk und dessen Funktion ausgerichtete Bewertung.“

Bei der Bemessung vieler Bauwerke wird die Erdbebengefährdung durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen festgelegt. Bei Bauwerken, deren Funktionsfähigkeit auch im Erdbebenfall erhalten bleiben muss und bei deren Versagen zusätzliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind, müssen aufwendigere Nachweise in Form von standortbezogenen Auswertungen der Erdbebengefährdung geführt werden.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen auch massiver Einwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS-98) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet; bei älteren Gebäuden kann es auch zum vollständigen Einsturz kommen. Unter Berücksichtigung der Bauweise früherer Jahrhunderte kann aus Vergleichen mit aktuellen Beben geschlossen werden, dass die Stärken dieser Beben die Magnitude 6 auf der

Richterskala sogar überschritten haben. Das stärkste bekannte Erdbeben in diesem Gebiet ist das Beben von Düren am 18. Februar 1756, dem eine Magnitude von etwa 6,4 zugeordnet wird.

Die Niederrheinische Bucht ist ein tektonisch aktives Gebiet, das von tief reichenden tektonischen Störungen durchzogen wird. Diese unterteilen die Erdkruste in einzelne Schollen. Geologische Untersuchungen zeigen, dass sich die Schollen entlang der Störungen seit Jahrtausenden gegeneinander versetzen. Langfristig betrachtet liegt die durchschnittliche Bewegungsrate bei etwa 0,05 mm pro Jahr. Über kürzere Zeitabschnitte hinweg ist diese Bewegung jedoch nicht stetig, sondern verläuft unvermittelt und ruckartig. „Verhaken“ sich die Schollen, werden Spannungen angestaut. Bei einem Erdbeben wird die so gespeicherte Energie mit einem mehr oder weniger heftigen Ruck frei gesetzt und breitet sich in Form von elastischen Wellen in alle Richtungen aus. Mit zunehmender Entfernung vom Epizentrum nimmt die spürbare Stärke eines Erdbebens ab.

Für die Einwirkung auf Bauwerke sind vor allem die horizontal wirksamen Beschleunigungen von Bedeutung. Diese können zu strukturellen Schäden an baulichen Anlagen führen und deren Tragfähigkeit beeinträchtigen. Derartige Schäden lassen sich vermeiden, wenn Bauwerke den Erfordernissen des Gefährdungsniveaus entsprechen. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung wird in DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ durch die Zuordnung des jeweiligen Standortes zu einer Erdbebenzone und einer geologischen Untergrundklasse beschrieben. In den Erdbebenzonen 1 bis 3 sind auch für Bauwerke des üblichen Hochbaus, beispielsweise Wohnhäuser, erdbebenrelevante Bemessungswerte zu berücksichtigen. In der Erdbebenzone 0, also dem Bereich mit geringerer Erdbebengefährdung, sind auch Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehrhäuser – entsprechend zu planen und zu bemessen.

Für spezielle Bauwerke, von denen bei einer Schädigung eine Gefahr für die Bevölkerung oder die Umwelt ausgehen kann, sind über diese Norm hinausgehende seismologische Gutachten notwendig. So sind konkrete Maßnahmen zum Beispiel für Talsperren durch die DIN 19700 oder für kerntechnische Anlagen durch die KTA-Richtlinie 2201 geregelt. Empfehlungen für die Auslegung chemischer Anlagen gibt ein entsprechender Leitfaden. Eine vollständige Absicherung gegen Schadenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

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

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (bergbaubedingtem Tagesbruch verlassene Tagesöffnung Karstgebiet sowie Erdbebengefährdung) aus sachverständiger Sicht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingeschätzt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	keine Gefährdung
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	sehr gering
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als sehr gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die Kreisstadt Bergisch Gladbach liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 14 km nordöstlich des Stadtzentrums von Köln. Bergisch Gladbach trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 113.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Die Stadt ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein westlich von Bergisch Gladbach.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Bergisch Gladbach insgesamt ca. 43.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 35.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -7.488 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 2.901 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bergisch Gladbach wird dabei neben dem Branchencluster der Bio- und Gentechnologie auch maßgeblich von der Ernährungs- und Werkstoffindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Bergisch Gladbach bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheinisch-Bergischen Kreis derzeit 6,2 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: März 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,1 Punkten für den Rheinisch-Bergischen Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bergisch Gladbach als moderat wachsende Gemeinde mit regionaler Bedeutung (Demographietyp 5) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaufläche vor.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil „Katterbach“, ca. 4,2 km westlich des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Bergisch Gladbach von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmarkten (z.B. „Aldi“, „Edeka“, „Netto“) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bergisch Gladbach über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer („Rhein“) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Garagenstellplätze.

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

Verkehrsinfrastruktur

Bergisch Gladbach ist über die Bundesstraße B506 sowie über die Autobahnen A3 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt rd. 6,7 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Leverkusen-Zentrum“. Die Bushaltestelle „Klutstein“ befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Köln gelegene Stadtbahnstation „Odenthaler Straße“ (Linie: 4). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9,9 km zum IC(E)-Bahnhof „Köln Messe/Deutz“ bzw. rd. 16 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“.

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

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse wird die Wohnlage als insgesamt mittel bis gut beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	Wohnimmobilien / überwiegend offene Bauweise / i. d. R. bis I - II-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der Straße „Klutstein“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Gehwege	
Form / Topographie	unregelmäßig / eben	
Grundstücksgröße	Hausgrundstück: 729 m ² Straße: gesamt 294 m ² , MEA (rd. 32,67 m ²) Freifläche vor der Reihengarage: gesamt 120 m ² , MEA (rd. 13,33 m ²)	
Abmessungen	Breite Hausgrundstück ca.	29,00 – 21,70 m
	Tiefe Hausgrundstück ca.	23,40 – 29,20 m
	Straßenfront Hausgrundstück ca.	57,00 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	<p>Gemäß vorliegender Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 6, Stadtentwicklung, Bau und Mobilität vom 09.01.2025 wird folgendes zum Grundstück in Bergisch Gladbach, Klutstein 1, Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück(e) 446, 435, und 438 bescheinigt:</p> <p>„Das Grundstück wird durch die Erschließungsanlagen Klutstein und Stichstraße Klutstein 1-17 erschlossen.</p> <p>Das vorgenannte Grundstück unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW können nach derzeitiger Rechtslage für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße nicht mehr erhoben werden. Entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.</p>	
Kanalanschlussbeiträge	<p>Gemäß vorliegender Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge der Stadt Bergisch Gladbach, Abwasserwerk vom 02.11.2024 wird folgendes zum Grundstück in Bergisch Gladbach, Klutstein 1, Gemarkung Paffrath, Flur 10, Flurstück(e) 446, 435, und 438 bescheinigt:</p> <p>„Es wird bescheinigt, dass für die vorbezeichneten Flurstücke der einmalige Kanalanschlussbeitrag für den Schmutz- und Regenwasserkanal bereits erhoben wurde.</p> <p>Treten Umstände ein, die die Voraussetzung für die Errechnung des Anschlussbeitrages ändern, z. B. durch Vergrößerung des Grundstückes, weitere Bebauung, Zusammenschluss oder Teilung von Grundstücken, so ist der Anschlussbeitrag unter Anrechnung der bisher festgesetzten Abgaben neu zu berechnen.“</p>	

Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Bergisch Gladbach	
	per	Telefonat	
	Abfrage vom	17.04.2025	
	Bebauungsplan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 26 - Klutstein	
	rechtskräftig seit	09.04.1968	
	Festsetzungen u.a.	Reine Wohngebiete (§ 3) - WR	
		Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. 0,3
		Geschossflächenzahl (GFZ)	z.B. 0,3
		Anzahl der Vollgeschosse	I (zwingend)
		Nur Hausgruppen zulässig	in Dreieck abgebildet
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Ausnutzung vorh.		GFZ ca. 0,2	
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / mehrseitige Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteinfluss		
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggf. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

-
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
 - (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
 - (4) *Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Verkehrswert

7.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Die aktuelle Weltlage, die weiterhin steigende Inflation, die Energiekrise, der Fachkräftemangel im Handwerk, steigende Kreditzinsen – Das Jahr 2023 hat auch auf dem Bergisch Gladbacher Grundstücksmarkt seine Spuren hinterlassen.

So liegt die Anzahl der 943 registrierten Kaufverträge rd. 14 % unter dem Vorjahresniveau, gleichzeitig fiel der Geldumsatz um 18 % auf 369 Millionen Euro. Zwar liegt der Flächenumsatz mit 347 Hektar deutlich höher als im Vorjahr mit 94 Hektar, insgesamt waren jedoch in den wichtigsten Teilmärkten - bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Renditeobjekte und Wohnungseigentum - Umsatzerückgänge zwischen 12 % und 37 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Das Angebot an Baugrundstücken des individuellen und Geschosswohnungsbaus ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des knappen Angebots weiter gesunken, während das Wertniveau, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, unverändert blieb.

Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich folgende Bodenwertspannen pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern:

Bensberg	570 bis 930 €
Refrath	790 bis 970 €
Gladbach	480 bis 720 €
Paffrath / Nußbaum	540 bis 720 €
Schildgen	490 bis 660 €
Hand	510 bis 660 €
Moitzfeld	480 bis 630 €
Herkenrath	430 bis 540 €
Herrenstrunden	400 bis 490 €

Die Preise für Gewerbebau land und die Geschäftslagen ließen keine Entwicklung erkennen.

Bebaute Grundstücke

Während die Verkaufszahlen (269 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern) um 5,5 % abnahmen, ergab sich beim Geldumsatz ein Minus von rd. 19 %. [...]

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

7.2 Verkehrswert

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

Klutstein 1 in 51467 Bergisch Gladbach

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **19.12.2024** auf:

Verkehrswert gesamt:	460.000 €
lastenfreier Verkehrswert gesamt:	460.000 €
Verkehrswert Flurstück 446:	rd. 456.000 €
Verkehrswert Flurstück 435:	rd. 3.000 €
Verkehrswert Flurstück 438:	rd. 1.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 17. April 2025



Patrick Wilden