

signiert von:

Andreas Kötter

am: 14.07.2025

mit:

digiseal®  
by secrypt



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten  
Zuständig: IHK  
Osnabrück – Emsland  
Grafschaft Bentheim



**Andreas Kötter**  
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das  
Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Postfach 10 01 51  
51401 Bergisch Gladbach

Blumenthalstraße 23  
50670 Köln  
fon 0221-94648620  
fax 0221-94648621  
email info@koetter-sachverstaendige.de  
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück  
Rheiner Landstraße 195 a  
49078 Osnabrück  
0541-981150

Ihr Zeichen 34 K 144/24 Ihre Nachricht vom 22.04.2025

## Gekürzte digitale Gutachtenversion

Köln der 10.07.2025  
Bearb. Nr. AK-25-050

### VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das in dem Grundbuch von Gladbach, Blatt 6067, eingetragene Grundstück:

Flur 18, Flurstück 29, Gebäude- und Freifläche, groß: 13 m<sup>2</sup>  
Flur 18, Flurstück 553, Gebäude- und Freifläche, groß: 332 m<sup>2</sup>  
Flur 18, Flurstück 555, Gebäude- und Freifläche, groß: 62 m<sup>2</sup>  
Flur 18, Flurstück 584, Gebäude- und Freifläche, groß: 196 m<sup>2</sup>  
Flur 18, Flurstück 582, Gebäude- und Freifläche, groß: 9 m<sup>2</sup>  
Flur 18, Flurstück 586, Gebäude- und Freifläche, groß: 11 m<sup>2</sup>  
Odenthaler Straße 8, 10, 12



#### Betroffenes Objekt:

Bebautes Grundstück – Bauruine  
Odenthaler Straße 8, 10, 12  
51465 Bergisch Gladbach

Wertermittlungstichtag: 03.06.2025

**Verkehrswert**

**298.000,00 €**

nach § 194 ff. BauGB

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

**HypZert** (F)

## 1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Bergisch Gladbach 22.04.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 06.11.2024 und 22.04.2025.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

### 2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ - BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

### 2.3 Bewertungsobjekt

Bebautes Grundstück - Bauruine

Odenthaler Straße 8, 10, 12

51465 Bergisch Gladbach

### 2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 25.11.2024 / Abdruck 25.11.2024):

Grundbuch von Gladbach, Blatt 6067

Lfd. Nr. 1

Gemarkung von Gladbach, Flur 18,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 29 = 13,00 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 8, Flurstück 553 = 332,00 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 11, Flurstück 555 = 62,00 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 13, Flurstück 584 = 196,00 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 14, Flurstück 582 = 9,00 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 15, Flurstück 586 = 11,00 m<sup>2</sup>

= 623,00 m<sup>2</sup>

Gebäude- und Freifläche,

Odenthaler Straße 8, 10, 12

### 2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 08.05.2025 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 03.06.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Das Grundstück war nicht zugänglich. Es konnte nur eine in Augenscheinnahme von der öffentlich zugänglichen Fläche erfolgen.

### 2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

03.06.2025

## 2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
  - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
  - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
  
- Marktberichte und Datensammlungen
  - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
  - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
  - Mietspiegel
  
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

## 2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

### 2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

S. Originalgutachten

Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

### 2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es sind die folgenden Baulasteintragungen vorhanden – hier auf dem Bewertungsgrundstück.

Baulastenblatt Nr. 8582

S. Originalgutachten

Baulastenblatt Nr. 8583 – 8581, 8584, 8585, 8586 gleichlautend

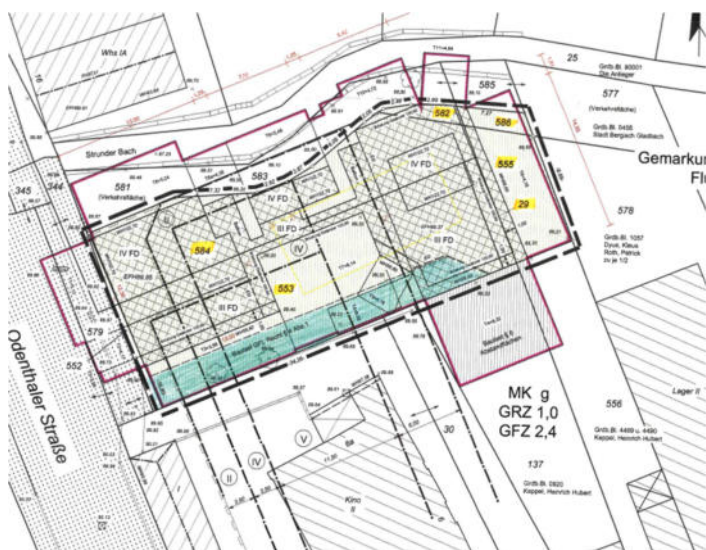
S. Originalgutachten

Es sind die folgenden Baulasteintragungen vorhanden – hier auf den Nachbargrundstücken.

Baulastenblatt Nr. 8579 – 8580 gleichlautend

S. Originalgutachten

Planunterlage zu den Baulasten:

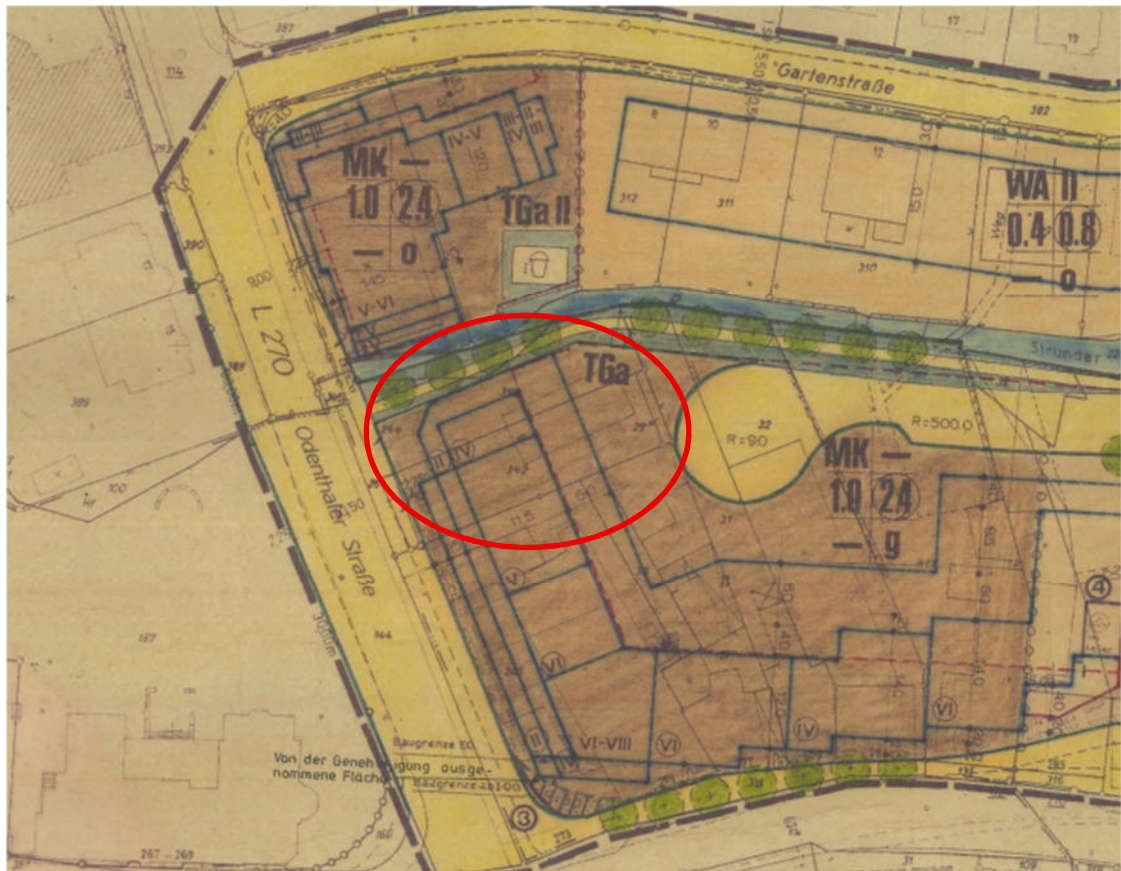


Der Werteeinfluss der Baulasten wird in Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

### 2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Hammermühle“.

Mit der Ausweisung MK; 1,0; 2,4; g / im Baufeld zwei- viergeschossige Bauweise.



### 2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (tel. Stadt Bergisch Gladbach v. 04.06.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

### 2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Mietverhältnisse bzw. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

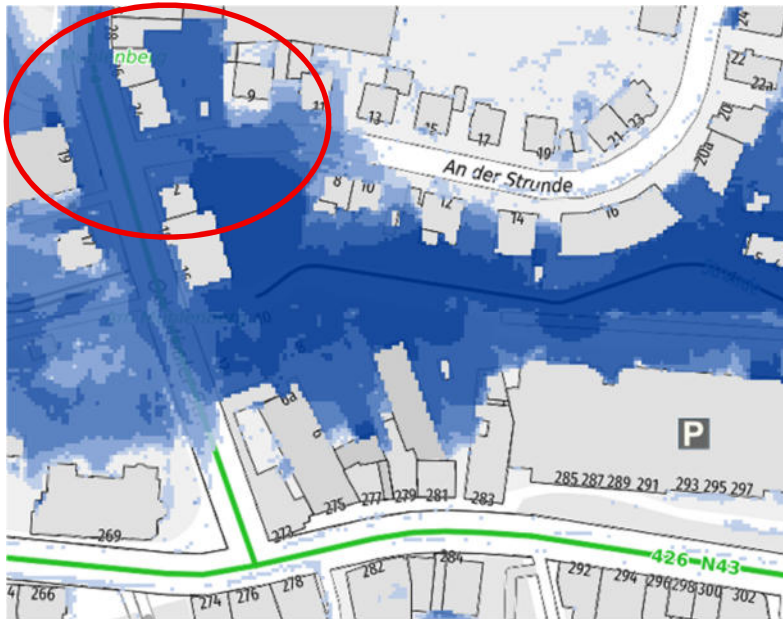
### 2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach v. 19.05.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

### 2.7.7 Hochwasser

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an den Strunder Bach an.

Gemäß RBK GeoPortal ist das Objekt bei Starkregen (100-jährig, 5 ml/Std) überflutungsgefährdet.



(<https://rbk3.rbkdv.de/MapSolution/apps/app/client/appstarkregen?>)

Die Überflutungsgefahr wird in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

### 2.7.8 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### 2.7.9 Denkmalschutz

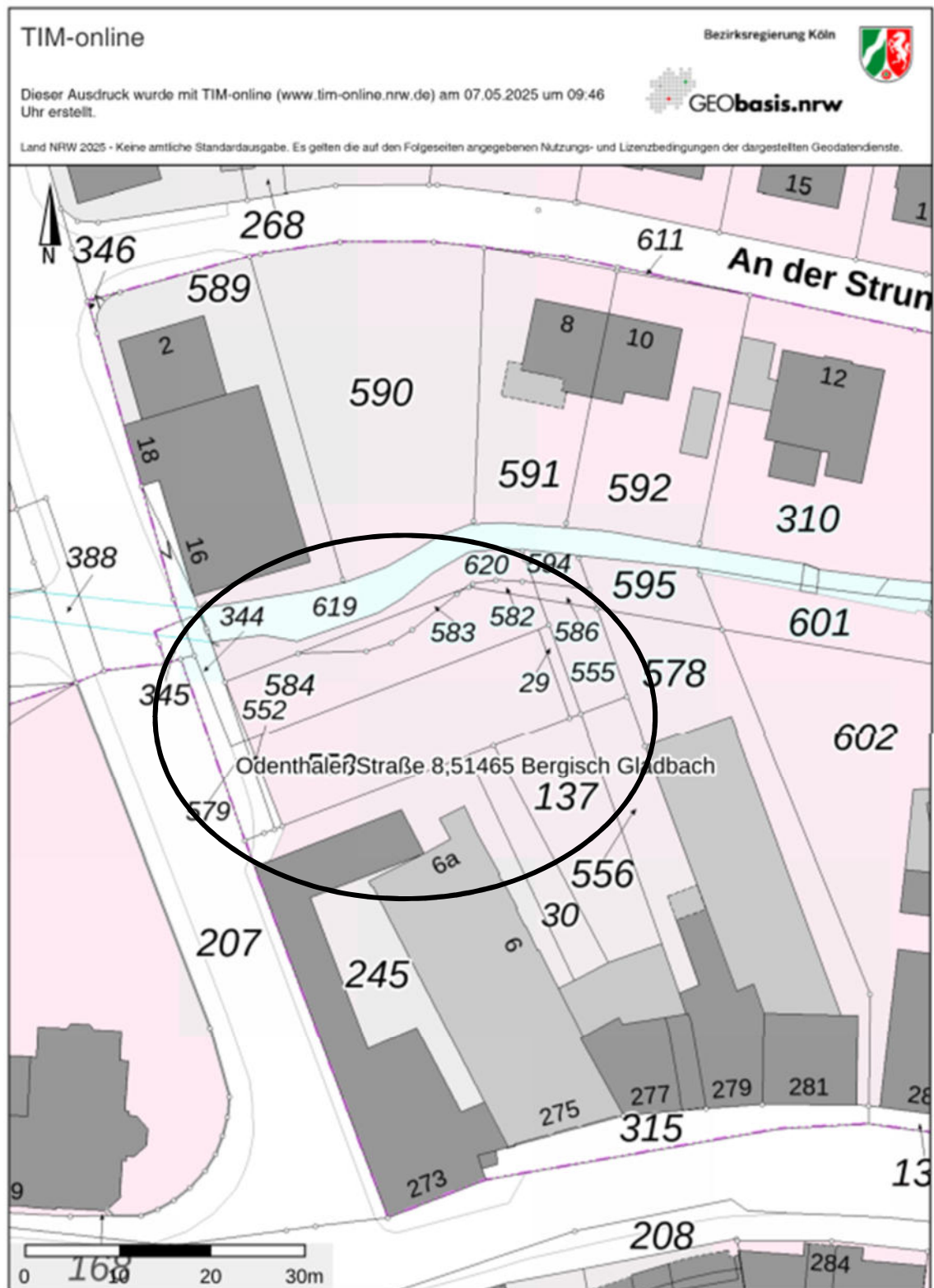
Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

### 2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden soweit möglich mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



## 2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bergisch Gladbach.

Die gewählte Adresse ist: Odenthaler Straße 8, 10, 12.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51465
Gemarkungsname	Gladbach
Gemarkungsnummer	4919
Ortsteil	Gladbach
Bodenrichtwertnummer	12910
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>540 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstatus	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	510 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Odenthalerstraße MI

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Südwestansicht / Straße



2) Nordwestansicht / Straße



3) Strunder Bach mit Rohbau im Hintergrund



4) Zufahrt Flurstück 245



5) Südostansicht



6) Südwestansicht Rohbau

## **2.11 Baupläne**

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

Die Bauantragplanung wurde gemäß örtlicher Augenscheinname nur im östlichen Grundstücksteil in Teilen ausgeführt.

S. Originalgutachten

### 3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

#### 3.1 Makrolage

In der Stadt Bergisch Gladbach, Kreisstadt im Rheinisch-Bergischen-Kreis, südliches Nordrhein-Westfalen, leben ca. 113.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 83 km<sup>2</sup>.

Die Stadt ist in sechs Stadtbezirke und 25 Stadtteile eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Hand, Katterbach, Nußbaum, Paffrath, Schildgen.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Gronau, Hebborn, Heidkamp, Stadtmitte.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Herrenstrunden, Romaney, Sand.

Stadtbezirk IV mit den Stadtteilen Asselborn, Bärbroich, Herkenrath.

Stadtbezirk V mit den Stadtteilen Bensberg, Bockenberg, Kaule, Lückerath, Moitzfeld.

Stadtbezirk VI mit den Stadtteilen Alt-Refrath, Frankenforst, Kippekausen, Lustheide, Refrath.

Das Wirtschaftsleben von Bergisch Gladbach ist überwiegend mittelständisch geprägt – tlw. überregional bekannt (z.B. Saint-Gobain ISOVER G+H AG, Krüger Instant).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Stadtmitte, innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Lage direkt an der Strunde mit der Gefahr von Überflutungen bei Starkregen.

Die Bebauung in diesem Bereich ist heterogen und besteht aus zwei -viergeschossigen Verwaltungsgebäude und zwei- dreigeschossigen Wohnhäuser. Angrenzend eingeschossiges gastronomisch genutztes Gebäude.

Entfernungen:

Stadtmittelpunkt Bergisch Gladbach		fußläufig
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca.	15,00 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca.	16,00 km
Autobahnanschlussstelle „A 4“	ca.	6,00 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs		fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.	

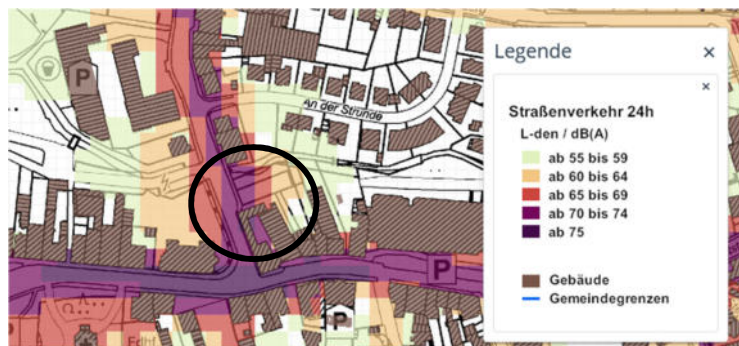
Die infrastrukturelle Versorgung ist in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach umfassend gesichert, erweiterte Angebote von Köln.

### 3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Odenthaler Straße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Odenthaler Straße aus. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, Grundstücksbreite (Straße) ca. 16,00 m, Grundstückstiefe ca. 40,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 623,00 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine West-Ost Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße.

Die Odenthaler Straße (L 270) ist eine ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, zweiseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße in nicht möglich. Ob Hausanschlüsse zum Grundstück schon vorhanden sind ist nicht bekannt geworden.

#### Emissionen / Immissionen



[www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)

Lärmbelastigungen durch den Straßenverkehr auf der Odenthaler Straße. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

#### Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Wohn- und Geschäftshäuser mittlere Stadtwohnlage, leicht dezentrale Geschäftslage.

### 3.3 Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung

Kennzahlen für die Stadt Bergisch Gladbach

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (6/2024) - 42.973
- Arbeitslosenquote (6/2024) - 6,2 %
- Demographische Entwicklung 2012 – 2030  
Stadt Bergisch Gladbach - minus 1,4 %
- (Deutschland im Demographischen Wandel 2030 – Bertelsmann Stiftung)

Trotz der demographischen Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach lässt die Wirtschaftskraft der gesamten Region zumindest mittelfristig einen stabilen Immobilienmarkt erwarten

### **3.4 Bebauung**

Das Bewertungsgrundstück ist im östlichen Grundstücksbereich mit einem Rohbau bebaut.

Eine Baugenehmigung v. 07.02.2011 zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses liegt vor, ob sie noch Gültigkeit hat, kann diesseits nicht beurteilt werden.

Das Grundstück / der Rohbau konnte nicht begangen werden. Zu Umfang, Materialien und Ausführungsqualität der bereits erstellten Bauteile kann keine Angabe gemacht werden.

### **3.5 Nutzung / Konzeption**

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein in großen Teilen unbebautes Grundstück mit einem Rohbau auf dem hinteren Grundstücksteil.

Ein künftige Nutzung ist als Wohn- und Geschäftshaus auf Basis des Bebauungsplans mit der Ausweis MK möglich.

### **3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit**

Die nachhaltige wirtschaftliche Verwertung des Bewertungsobjektes ist in einer Baulandfläche unter Berücksichtigung der Ausweisungen des Bebauungsplanes zu sehen.

Ein Markt für Grundstücke dieser Größe und Lage ist vorhanden. Die Vermarktung wird aber durch die Unwägbarkeiten hinsichtlich der bestehenden Aufbauten (Rohbau) und die Lage im Überschwemmungsbereich der Strunde erschwert.

#### **3.6.1 Objektart und Baudaten**

Es handelt sich hier vermutlich um einen unterkellerten, zweigeschossigen Rohbau.

Da das Grundstück nicht begangen werden konnte, können keine weiteren Angaben gemacht werden.

#### **3.6.2 Außenanlagen**

Der vordere Grundstücksteil ist weitgehend verwildert. Einfriedung mit einem Bauzaun.

#### 4. Wertermittlung

##### 4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§26) ermittelt werden.

##### 4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstücks-  
werte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 540 €/m<sup>2</sup> (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Mischgebiet; III; Tiefe 35 m; Breite 17 m; (inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Odenthaler Straße MI

##### 4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten.

##### 4.1.3 Bodenwert

Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

623,00 m<sup>2</sup> x 460 €/m<sup>2</sup> = 286.580,00 €

##### 4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 287.000,00 €

=====

=====

## 5. **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

### 5.1.1 **Marktabschlag Baumängel und Bauschäden**

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

### 5.1.2 **Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau**

Im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein Rohbau vorhanden.

Über den baulichen Zustand und die Möglichkeit diesen sinnvoll in eine zukünftige Entwicklung des Grundstückes zu integrieren kann keine Aussage getroffen werden.

Chancen (mögliche Nutzbarkeit) und Risiken (Kosten des Abrisses) können im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht abschließend beurteilt werden.

Der Rohbau wird hier als wertneutral in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau = 0,00 €

### 5.1.3 Baulasten

Die Wertbeeinflussung der Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden wie folgt beurteilt:

Vereinigungsbaulast:

Die Vereinigungsbaulast wird diesseits als wertneutral beurteilt.

Wegerecht – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Das Grundstück ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (ca. 30 m x 3 m) entlang der Südgrenze belastet.

Der Werteeinfluss bemisst sich nach den Nachteilen durch das Recht.

- Das Wegerecht verläuft am Rande des Grundstücks.
- Das Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstück ein.
- Da die Fläche auch zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks genutzt werden kann, sind keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen zu erwarten.
- Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

In der Fachliteratur werden hier bei „geringen Nachteilen“ Abschläge von 1 – 5 % des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks genannt.

Hier gewählt: 2 % Abschlag

Wert des Wegerechts

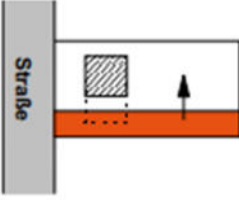
287.000,00 € (Bodenwert)    x 0,02                    - Abschlag    rd. =        6.000,00 €

Abstandsflächenbaulast:

Vorbehaltlich einer Überplanung des Grundstücks, die im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erfolgen kann, wird hier eine bessere Ausnutzbarkeit durch die Baulast des Grundstücks unterstellt.

Eine höhere Ausnutzung ist letztendlich durch die GFZ von 2,4 (gemäß Bebauungsplan) limitiert.

Hilfsweise wird hier bezuggenommen auf den Grundstücksmarktbericht:

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Baulandwertes	Beispiel
<b>1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>			
a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	10	102 % 69 - 150 %	

Da es sich hier nicht um Flächen im Eigentum handelt sondern nur um Flächen, die durch eine Abstandsflächenbaulast belastet sind, wird hier ein Wertansatz von 50 % des Bodenwerts (analog 4.1.2 460 €/m<sup>2</sup>) berücksichtigt.

Wert der Abstandsflächenbaulast:

$$\text{Baulastfläche } 75,00 \text{ m}^2 \times 460 \text{ €/m}^2 \times 0,5 \quad - \text{ Zuschlag} \quad \text{rd.} = \quad = 17.000,00 \text{ €}$$

Zusammenfassung Wert der Baulasten.

Wegerecht 6.000,00 €

Abstandsflächenbaulast 17.000,00 €

11.000,00 €

Marktzuschlag Baulasten = 11.000,00 €

#### 5.1.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Rohbau	= 0,00 €	= 0,00 €
Baulasten	= 0,00 €	= 11.000,00 €
Summe	= 0,00 €	= 11.000,00 €

5.1.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Zuschlag = 11.000,00 €

#### 6. Ergebnis

<u>Bodenwert</u>	=	287.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Zuschlag =	<u>11.000,00 €</u>
	=	298.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte ist hier aussagefähig.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Bauruine Odenthaler Straße 8, 10, 12 in 51469 Bergisch Gladbach folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 geschätzt:

**Verkehrswert 298.000,00 €**

in Worten: zweihundertachtundneunzigtausend €

**7. Wertermittlung Einzelwerte der Flurstücke**

Das Bewertungsobjekt besteht aus 6 Flurstücken (Flurstück 29; 553; 555; 584; 582 und 586).  
Auftragsgemäß erfolgt hier eine Einzelbewertung der Flurstücke.

**8. Einzelwert Flurstück 29**

**8.1.1 Bodenwertermittlung**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**8.1.1.1 Bodenrichtwert**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**8.1.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**8.1.1.3 Bodenwert**

Wohnhausgrundstück Flurstück 29:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

13,00 m<sup>2</sup> x 460 €/m<sup>2</sup> = 5.980,00 €

**8.1.1.4 Bodenwert**

- gerundet - = 6.000,00 €

=====

=====

**8.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

**8.1.2.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden**

Analog 5.1.1

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

**8.1.2.2 Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau**

Analog 5.1.2

Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau = 0,00 €

### 8.1.2.3 Baulasten

Die Wertbeeinflussung der Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden wie folgt beurteilt:

Vereinigungsbaulast:

Analog 5.1.1

Die Vereinigungsbaulast wird diesseits als wertneutral beurteilt.

Wegerecht - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Hier nicht betroffen.

Abstandsflächenbaulast:

Es erfolgt hier eine anteilige Aufteilung auf Basis der betroffenen Grundstücksbreite.

Wert der gesamten Abstandsflächenbaulast - Zuschlag rd. = = 17.000,00 €

Anteiliger Wert 1 m / 10 m x 17.000,00 € = 1.700,00 €

Marktzuschlag Baulasten = 1.700,00 €

### 8.1.2.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Rohbau	= 0,00 €	= 0,00 €
Baulasten	= 0,00 €	= 1.700,00 €
Summe	= 0,00 €	= 1.700,00 €

8.1.2.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Zuschlag rd. = 2.000,00 €

### 8.1.3 Ergebnis – Flurstück 29

Bodenwert

Vorläufiger Bodenwert = 6.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag = 2.000,00 €

= 8.000,00 €

**Einzelwert Flurstück 29**

**Verkehrswert: 8.000,00 €**

in Worten: achttausend €

**9. Einzelwert Flurstück 553**

**9.1.1 Bodenwertermittlung**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**9.1.1.1 Bodenrichtwert**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**9.1.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**9.1.1.3 Bodenwert**

Wohnhausgrundstück Flurstück 553:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

$$332,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 460 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 152.720,00 \text{ €}$$

**9.1.1.4 Bodenwert**

**- gerundet - = 153.000,00 €**

=====

=====

**9.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

**9.1.2.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden**

Analog 5.1.1

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

**9.1.2.2 Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau**

Analog 5.1.2

Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau = 0,00 €

**9.1.2.3 Baulasten**

Die Wertbeeinflussung der Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden wie folgt beurteilt:

Vereinigungsbaulast:

Analog 5.1.1

Die Vereinigungsbaulast wird diesseits als wertneutral beurteilt.

Wegerecht - Geh- Fahr- und Leitungsrecht:

Es erfolgt hier eine anteilige Aufteilung auf Basis der betroffenen Grundstücksbreite.

Wert des gesamten Wegerechts - Abschlag rd. = = 6.000,00 €

Anteiliger Wert 7 m / 30 m x 6.000,00 € = 1.400,00 €

Abstandsflächenbaulast:

Es erfolgt hier eine anteilige Aufteilung auf Basis der betroffenen Grundstücksbreite.

Wert der gesamten Abstandsflächenbaulast - Zuschlag rd. = = 17.000,00 €

Anteiliger Wert 9 m / 10 m x 17.000,00 € = 15.300,00 €

Marktzuschlag Baulasten = 13.900,00 €

#### 9.1.2.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Rohbau	= 0,00 €	= 0,00 €
Baulasten	= 0,00 €	= 13.900,00 €
Summe	= 0,00 €	= 13.900,00 €

#### 9.1.2.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Zuschlag rd. = 14.000,00 €

#### 9.1.3 Ergebnis – Flurstück 553

##### Bodenwert

Vorläufiger Bodenwert = 153.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag = 14.000,00 €

= 167.000,00 €

#### Einzelwert Flurstück 553

**Verkehrswert: 167.000,00 €**

in Worten:

ehundertsiebenundsechzigtausend €

**10. Einzelwert Flurstück 555**

**10.1.1 Bodenwertermittlung**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**10.1.1.1 Bodenrichtwert**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**10.1.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**10.1.1.3 Bodenwert**

Wohnhausgrundstück Flurstück 555:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

62,00 m<sup>2</sup> x 460 €/m<sup>2</sup> = 28.520,00 €

**10.1.1.4 Bodenwert**

- gerundet - = 29.000,00 €

=====

=====

**10.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

**10.1.2.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden**

Analog 5.1.1

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

**10.1.2.2 Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau**

Analog 5.1.2

Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau = 0,00 €

**10.1.2.3 Baulasten**

Die Wertbeeinflussung der Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden wie folgt beurteilt:

Vereinigungsbaulast:

Analog 5.1.1

Die Vereinigungsbaulast wird diesseits als wertneutral beurteilt.

Wegerecht - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Hier nicht betroffen.

Abstandsflächenbaulast:

Es erfolgt hier eine anteilige Aufteilung auf Basis der betroffenen Grundstücksbreite.

Wert der gesamten Abstandsflächenbaulast - Zuschlag rd. = = 17.000,00 €

Anteiliger Wert 1 m / 10 m x 17.000,00 € = 1.700,00 €

Marktzuschlag Baulasten = 1.700,00 €

#### 10.1.2.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Rohbau	= 0,00 €	= 0,00 €
Baulasten	= 0,00 €	= 1.700,00 €
Summe	= 0,00 €	= 1.700,00 €

10.1.2.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Zuschlag rd. = 2.000,00 €

#### 10.1.3 Ergebnis – Flurstück 555

##### Bodenwert

Vorläufiger Bodenwert = 29.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag = 2.000,00 €

= 31.000,00 €

#### Einzelwert Flurstück 555

**Verkehrswert:** 31.000,00 €

in Worten:

einunddreißigtausend €

**11. Einzelwert Flurstück 584**

**11.1.1 Bodenwertermittlung**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**11.1.1.1 Bodenrichtwert**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**11.1.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**11.1.1.3 Bodenwert**

Wohnhausgrundstück Flurstücke 584:

(I) Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

196,00 m<sup>2</sup> x 460 €/m<sup>2</sup> = 90.160,00 €

**11.1.1.4 Bodenwert**

**- gerundet - = 90.000,00 €**

=====

=====

**11.1.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

**11.1.1.6 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden**

Analog 5.1.1

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

**11.1.1.7 Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau**

Analog 5.1.2

Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau = 0,00 €

**11.1.1.8 Baulasten**

Die Wertbeeinflussung der Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden wie folgt beurteilt:

Vereinigungsbaulast:

Analog 5.1.1

Die Vereinigungsbaulast wird diesseits als wertneutral beurteilt.

Wegerecht - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Hier nicht betroffen.

Abstandsflächenbaulast:

Hier nicht betroffen.

Marktabschlag / Marktzuschlag Baulasten = 0,00 €

#### 11.1.1.9 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Rohbau	= 0,00 €	= 0,00 €
Baulasten	= 0,00 €	= 0,00 €
Summe	= 0,00 €	= 0,00 €

11.1.1.10 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0,00 €

#### 11.1.2 Ergebnis – Flurstück 584

##### Bodenwert

Vorläufiger Bodenwert	= 90.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 0,00 €
	= 90.000,00 €

#### Einzelwert Flurstück 584

**Verkehrswert:** 90.000,00 €

in Worten: neunzigtausend €

**12. Einzelwert Flurstück 582**

**12.1 Bodenwertermittlung**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

**12.1.1.1 Bodenrichtwert**

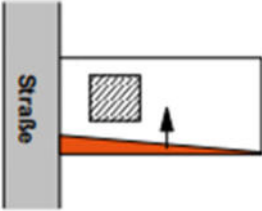
Bodenwertermittlung analog 4.1.

**12.1.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes**

Bodenwertermittlung analog 4.1.

Zwischenwert 460 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund der Grundstücksbesonderheiten (Randlage, Größe, Zuschnitt) ist hier eine Modifizierung analog dem Grundstücksmarkt gerechtfertigt.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Baulandwertes	Beispiel
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	8	69 % 36 - 100 %	

Hier gewählter Wertansatz: 40 % des Baulandwertes:

Modifizierung Baulandwert:

$$460 \text{ €/m}^2 \times 0,40 \quad \text{rd.} = 180 \text{ €/m}^2$$

**12.1.1.3 Bodenwert**

Wohnhausgrundstück Flurstücke 582:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

$$9,00 \text{ m}^2 \times 180 \text{ €/m}^2 = 1.620,00 \text{ €}$$

**12.1.1.4 Bodenwert**

- gerundet - = 2.000,00 €

=====

=====

### 12.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

#### 12.1.2.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Analog 5.1.1

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

#### 12.1.2.2 Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau

Analog 5.1.2

Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau = 0,00 €

#### 12.1.2.3 Baulasten

Die Wertbeeinflussung der Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden wie folgt beurteilt:

Vereinigungsbaulast:

Analog 5.1.1

Die Vereinigungsbaulast wird diesseits als wertneutral beurteilt.

Wegerecht - Geh- Fahr- und Leitungsrecht:

Hier nicht betroffen.

Abstandsflächenbaulast:

Hier nicht betroffen.

Marktabschlag / Marktzuschlag Baulasten = 0,00 €

#### 12.1.2.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Rohbau	= 0,00 €	= 0,00 €
Baulasten	= 0,00 €	= 0,00 €
Summe	= 0,00 €	= 0,00 €

12.1.2.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0,00 €

### 12.1.3 Ergebnis – Flurstück 582

#### Bodenwert

Vorläufiger Bodenwert = 2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

= 2.000,00 €

#### Einzelwert Flurstück 582

**Verkehrswert: 2.000.000 €**

in Worten: zweitausend €

### 13. Einzelwert Flurstück 586

#### 13.1.1 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung analog 4.1.

##### 13.1.1.1 Bodenrichtwert

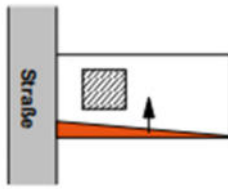
Bodenwertermittlung analog 4.1.

##### 13.1.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Bodenwertermittlung analog 4.1.

Zwischenwert 460 €/m<sup>2</sup>

Aufgrund der Grundstücksbesonderheiten (Randlage, Größe, Zuschnitt) ist hier eine Modifizierung anlog dem Grundstücksmarkt gerechtfertigt.

Art der unselbständigen Teilfläche	Anz.	Durchschnittspreis bzw. Preisspanne in [%] des Baulandwertes	Beispiel
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	8	60 % 36 - 100 %	

Hier gewählter Wertansatz: 40 % des Baulandwertes:

Modifizierung Baulandwert:

460 €/m<sup>2</sup> x 0,40

rd. = 180 €/m<sup>2</sup>

### 13.1.1.3 Bodenwert

Wohnhausgrundstück Flurstücke 586:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

$$11.00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 180 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.980,00 \text{ €}$$

### 13.1.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 2.000,00 €

=====

=====

### 13.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

#### 13.1.2.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Analog 5.1.1

$$\text{Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden} \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

#### 13.1.2.2 Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau

Analog 5.1.2

$$\text{Marktabschlag / Marktzuschlag Rohbau} \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

#### 13.1.2.3 Baulasten

Die Wertbeeinflussung der Eintragungen im Baulastenverzeichnis werden wie folgt beurteilt:

Vereinigungsbaulast:

Analog 5.1.1

Die Vereinigungsbaulast wird diesseits als wertneutral beurteilt.

Wegerecht - Geh- Fahr- und Leitungsrecht:

Hier nicht betroffen.

Abstandsflächenbaulast:

Hier nicht betroffen.

$$\text{Marktabschlag / Marktzuschlag Baulasten} \quad = \quad 0,00 \text{ €}$$

**13.1.2.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale**

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Rohbau	= 0,00 €	= 0,00 €
Baulasten	= 0,00 €	= 0,00 €
Summe	= 0,00 €	= 0,00 €

**13.1.2.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0,00 €**

**13.1.3 Ergebnis – Flurstück 586**

Bodenwert

Vorläufiger Bodenwert	=	2.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0,00 €
	=	2.000,00 €

**Einzelwert Flurstück 586**

**Verkehrswert: 2.000,000 €**

in Worten: zweitausend €