

# ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



über den **Verkehrswert / Marktwert** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

**Andrea Brüinig**  
Betriebswirtin VWA

**Ö. b. u. v. Sachverständige**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Köln)

**MRICS**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors as Chartered Valuation Surveyor

**DIAZert (LF)**

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

**REV**

Recognised European Valuer (TEGoVA)

für das unbebaute Grundstück (mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaubar) Carl-Lauterbach-Straße 17 - 19, 51399 Burscheid - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Burscheid, Gemarkung Burscheid, Blatt 5038, Flur 73, Flurstück 732

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 03.03.2023 geschätzt auf **719.000 €**

Leverkusen, den 07.06.2023

Unser Zeichen: 7323019

Aktenzeichen Gericht: 42 K 49/22



Dies ist eine verkürzte Version des vom Amtsgericht in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens. Die Zusammenfassung zeigt lediglich die wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes auf. Das Original-Gutachten inkl. aller Anlagen und Fotos liegt beim Amtsgericht zur Einsicht aus.

**SV-Büro Brüinig** · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel: 0 21 71 - 77 62 61 21 · Fax: 0 21 71 - 77 62 61 29

**Kontakt** · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de · De-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de-mail.de · Web: www.sv-buero-bruenig.de

**Bankverbindung** · Stadt-Sparkasse Langenfeld · IBAN: DE 59 3755 1780 0000 1044 55 · BIC: WELADED1LAF · Umsatzsteuernr.: 201/5725/1200

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist das unbebaute Grundstück Carl-Lauterbach-Straße 17 - 19, 51399 Burscheid - Mitte. Gemäß Bebauungsplan ist das Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaubar.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftragsgebers: 42 K 49/22.

Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Wertermittlungsfall die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung nicht greifen. § 5 Abs. 2 ImmoWertV gibt vor, dass und wie bestimmte Belastungen in Abt. II des Grundbuchs in der Wertermittlung zu berücksichtigten sind. Das Zwangsversteigerungsgesetz gibt jedoch vor, diese Belastungen außer Acht zu lassen, da der Rechtspfleger ggf. im Versteigerungstermin Ersatzwerte angeben wird. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 03.03.2023 um 10.45 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 06.06.2023.

**Wertermittlungstichtag: 03.03.2023.**

**Qualitätstichtag: 03.03.2023.**



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

#### 2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Burscheid.
Stadtteil:	Mitte.
Infrastruktur:	Burscheid ist über eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A 1 gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Parallel zur A 1 verläuft die B 51, die von Wuppertal bis Köln führt. Des Weiteren gelangt man über die B 232 nach Leverkusen. Mehrmals täglich fahren Busse nach Köln, Leverkusen, Leichlingen, Wermelskirchen, Remscheid, Solingen und Bergisch Gladbach. Eine Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Leverkusen-Opladen gelegenen Bahnhof mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum ICE-Bahnhof Solingen bzw. rd. 27 km zum internationalen Verkehrsflughafen Köln/Bonn. Der periodische Bedarf kann in der näheren Umgebung gedeckt werden. Burscheid verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung. Krankenhäuser sind in der Nachbarstadt Leverkusen gelegen. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen in Leverkusen befinden.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt in einer Parallelstraße zur L 291, welche als verkehrsberuhigte Wohnstraße für Mehrfamilienhäuser und vereinzelt Einfamilienhäuser ausgelegt ist. Die Burscheider Innenstadt ist fußläufig in ca. 250 m erreichbar.
Carl-Lauterbach-Straße:	Die Straße des Bewertungsgrundstücks ist eine Anliegerstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Südseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage gut geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und teils ausgebauten Spitzböden.
2.1.2 Gestalt und Form	
Zuschnitt und Topografie:	Stark abfallendes, rechteckiges und - aus Sicht der Straße - nach Süden ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 56 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 48 m. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.



### 2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Carl-Lauterbach-Straße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und vermutlich auch Breitbandkabel.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.  Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt. Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.
Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen:	Keine.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 09.01.2023 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
	Leverkusen	Burscheid	5038	Burscheid

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
10	73	732	Grünanlage, Carl-Lauterbach-Straße	1.636 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße: **1.636 m<sup>2</sup>**

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 14: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 19.10.2022.

Anmerkung zu Abt. III: Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu übernehmen sind.



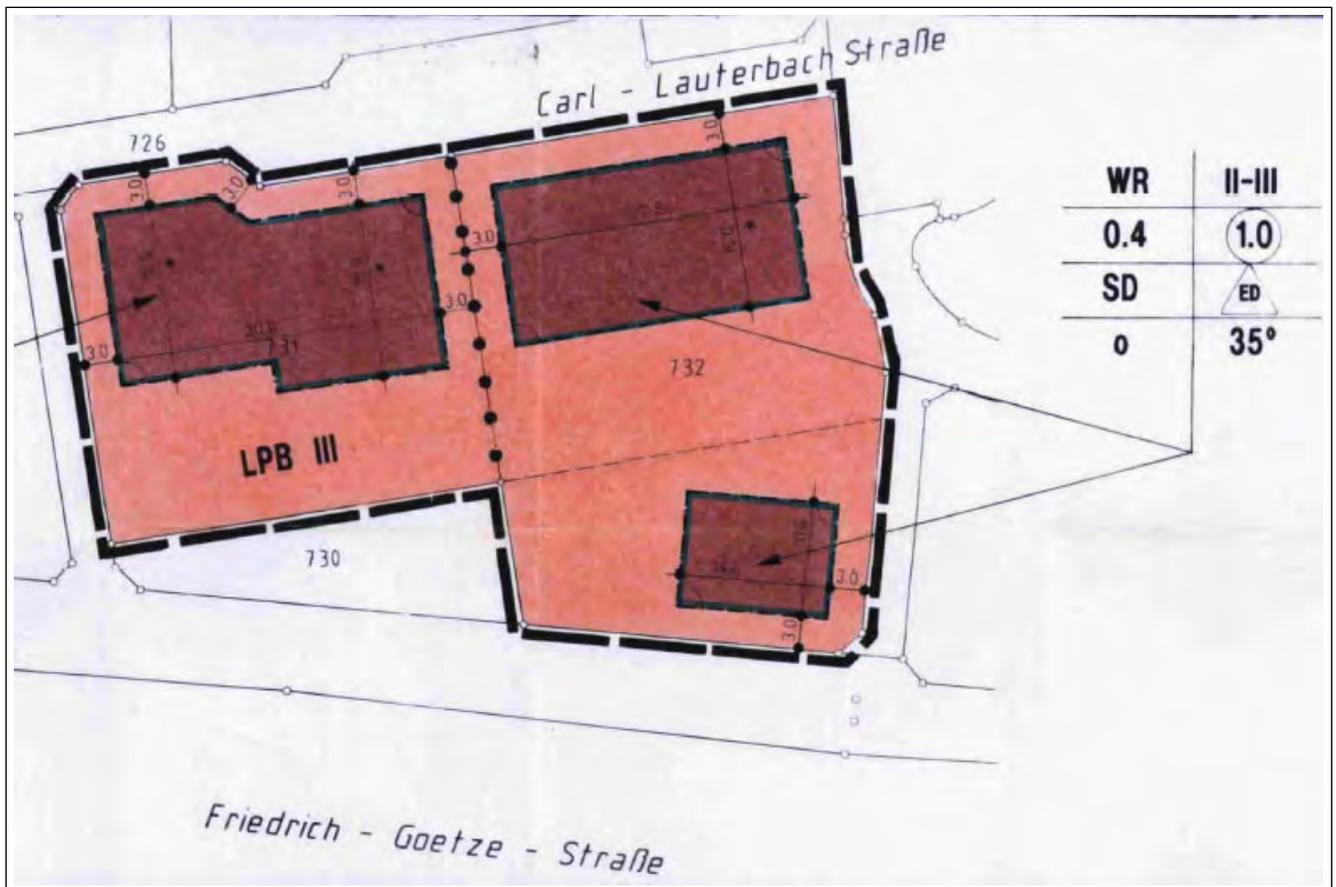
2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 44 / 5. Änderung mit den Festsetzungen WR o II-III 0,4, 1,0, SD 35°, ED, d. h. zwei- bis dreigeschossige, offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern im reinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und Satteldächern mit einer Dachneigung von 35°.

Es sind Baulinien festgelegt; demgemäß können auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit Außenmaßen von 27,50 m x 15,00 m im nördlichen sowie 14,00 m x 11,00 m im südlichen Grundstücksbereich gebaut werden.

Des Weiteren sind textliche Festsetzungen u. a. zu Dacheindeckungsmaterialien, Dachformen, Dachneigung, Dachgauben, Dacheinschnitten, Mülltonnenplätzen, Vorgärten und deren Einfriedung zu beachten. Der Bebauungsplan erlangte am 30.07.1999 Rechtskraft.



### 3 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

#### 3.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **1.636 m<sup>2</sup>**

Gemäß Bebauungsplan Nr. 44 / 5. Änderung können auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei oder drei Geschossen und ausgebautem Satteldach erbaut werden. Eine Teilung des Grundstücks ist nicht vorgeschrieben, jedoch unterteilt der Bebauungsplan das Grundstück bereits mit einer gestrichelten Linie.

Verwaltungstechnisch ist im Zuge der Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern eine Teilung des Grundstücks sinnvoll.

Die Grundstücksfläche von 1.636 m<sup>2</sup> würde dann wie folgt aufgeteilt:

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>
Bauland I – nördlicher Grundstücksbereich	ca. 1.113 m <sup>2</sup>
Bauland II – südlicher Grundstücksbereich	ca. 523 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Bebaute Fläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß Bebauungsplan ist der nördliche Grundstücksbereich mit einem Baukörper mit den Maßen 27,50 m x 15,00 m bebaubar. Dies entspricht einer bebauten Fläche von **412,50 m<sup>2</sup>**

Gemäß Bebauungsplan ist der südliche Grundstücksbereich mit einem Baukörper mit den Maßen 14,00 m x 11,00 m bebaubar. Dies entspricht einer bebauten Fläche von **154 m<sup>2</sup>**

Zusätzlich können Garagen gebaut werden.

Insgesamt führen die Baufenster zu einer bebauten Fläche von 556,50 m<sup>2</sup>. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ist eine Bebauung von 40 % der Grundstücksfläche zulässig. Die Grundflächenzahl wird jedoch auf eine Dezimalzahl gerundet, so dass insgesamt 728 m<sup>2</sup> bebaubar sind, da erst ab 729 m<sup>2</sup> von 0,45 auf 0,5 gerundet wird.

Die laut Bebauungsplan zulässige GRZ beträgt 0,4.

Möglich sind im vorliegenden Fall:

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{728 \text{ m}^2}{1.636 \text{ m}^2} = \mathbf{0,44 = \text{rund } 0,4}$$

#### 3.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche bemisst sich, nach § 20, Abs. 3, S. 1 Baunutzungsverordnung, nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen<sup>1</sup>.

Seit 1990 gilt nach der BauNVO 1990 und 2013, dass Aufenthaltsräume im Dachraum oder in Kellergeschossen (die nicht Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen sind. Jedoch kann in Gebieten mit

<sup>1</sup> Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.



Bebauungsplänen in diesen festgesetzt werden, dass derartige Flächen ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

Insofern ist hier im Detail mit der Baugenehmigungsbehörde abzuklären, inwieweit Dachgeschoss- und Souterrainflächen anzurechnen sind. Dies kann lediglich im Zuge detaillierter Planungen oder einer Bauvoranfrage erfolgen. Aufgrund der Komplexität ist dies nicht im Umfang eines Verkehrswertgutachtens enthalten. Ein bauvorlagenberechtigter Architekt wird in der Regel versuchen, eine optimale Bebauung bzw. Ausnutzung des Grundstücks zu generieren.

Auch die Geschossflächenzahl wird auf eine Dezimalzahl gerundet, so dass insgesamt 1.709 m<sup>2</sup> Geschossfläche möglich sind, da erst ab 1.710 m<sup>2</sup> von 1,05 auf 1,1 gerundet wird.

Die laut Bebauungsplan zulässige GFZ beträgt 1,0.

Möglich sind im vorliegenden Fall:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{1.709 \text{ m}^2}{1.636 \text{ m}^2} = \mathbf{1,04 = \text{rund } 1,0}$$

### 3.4 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist weder vermietet, noch verpachtet.



## 4 Wertermittlung

### 4.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Es ist jedoch kaum möglich, alle tatsächlichen Eigenschaften einer Immobilie zu erfassen, da z. B. viele Bauteile und verbaute Materialien nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010 die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz ImmoWertV), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde.

Da der Verkehrswert / Marktwert am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren Umsetzungen eines Preisvergleichs. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es darauf an, die Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Akteure, d. h. wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer anzunehmen. Es ist aber auch das Verfahren vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie 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 berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich bereits vor Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) zusammengefunden. Diese hat sowohl für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, als auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ein einheitliches Modell erstellt und den Gutachterausschüssen im Land zur Vorgabe gemacht. Damit wurde deren Spielraum erheblich verkleinert. Dies macht die abgeleiteten Faktoren bei benachbarten Gutachterausschüssen vergleichbar und verbessert somit das Ergebnis des ausgewerteten Datenmaterials im Allgemeinen.



## 4.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2023 mit folgender Definition: W I-II 500 - 600, d. h. ein- bis zweigeschossige Wohnbauweise auf einem 500 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **380,00 €/m<sup>2</sup>**.

Das Bewertungsgrundstück ist jedoch nicht mit einem Ein-/Zweifamilienhaus, sondern mit einem Mehrfamilienhaus bebaubar. Für den Stadtbereich Burscheid hat der Gutachterausschuss lediglich einen Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausbebauung abgeleitet, und zwar im Bereich Höhestraße. Dieser liegt mit 370 €/m<sup>2</sup> jedoch auf dem gleichen Niveau wie der umliegende Bodenrichtwert für Ein-/Zweifamilienhausbebauung, so dass davon auszugehen ist, dass die Verhältnismäßigkeit zwischen Ein-/Zweifamilienhausbaulandwerten und Mehrfamilienhausbaulandwerten im Stadtgebiet Burscheid gleich ist.

Insofern wird der vorgenannte Bodenrichtwert in Höhe von 380 €/m<sup>2</sup> auch für eine Mehrfamilienhausbebauung als Ausgangswert genommen. Der Bodenrichtwert für Geschossbauweise im Bereich Höhestraße ist nicht weiter definiert, d. h. es wird weder eine Grundstücksgröße noch eine Geschossflächenzahl angegeben, so dass eine weitere Anpassung des Bodenrichtwerts unterbleibt. Offensichtlich konnte der Gutachterausschuss hier keine Wertrelevanz feststellen.

### 4.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag, die Grundstücksgröße, die wertrelevante Geschossflächenzahl und den Erschließungszustand hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 380,00 €/m<sup>2</sup> verwendet, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

## 4.3 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m<sup>2</sup>)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2023		380,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	3,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	61 / 365	1,91 €/m <sup>2</sup>
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		381,91 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
	Summe	381,91 €/m <sup>2</sup>
Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster, relativer Bodenwert	<b>rund</b>	<b>382 €/m<sup>2</sup></b>



#### 4.4 Hinweis zur aktuellen Situation

Das Käuferverhalten ist in den letzten Monaten sehr zurückhaltend. Das liegt daran, dass potenzielle Käufer derzeit nicht absehen können, wie sich der Energiemarkt und das Zinsniveau innerhalb der kommenden Wochen und Monate verändern und ob dies dazu führen könnte, dass sie sich Eigentum nicht mehr leisten können. Man kann derzeit noch nicht voraussehen, ob sich das allgemeine Preisniveau auf dem Immobilienmarkt nach unten bewegen wird, denn derzeit wird nicht zu geringeren Kaufpreisen verkauft, sondern es wird nahezu nichts verkauft.

Ähnlich ist das Kaufverhalten von Bauträgern oder Investoren, für die das zu bewertende Grundstück von Interesse ist, da es mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaubar ist. Baukosten sind derzeit nicht kalkulierbar, so dass viele Bauträger angefangene Bauten zu Ende bringen, zunächst aber keine neuen Projekte beginnen. Deutschlandweit sind jedoch schon erste Rückgänge bei Rohstoffkosten zu verzeichnen. Insofern ist davon auszugehen, dass Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser in guter Lage und mit günstigem Grundstückszuschnitt weiterhin veräußert werden, da Bauträger und Investoren diese zumindest für die Zukunft vorhalten müssen.

Das allgemeine Marktniveau reagiert auf Baugrundstücke, welche zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen geeignet sind, mit Zuschlägen. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan mit drei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und aufgrund der Hanglage eventuell noch mit einer Souterraineinheit gebaut werden. Die umliegenden Grundstücke sind vielfach aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan lediglich mit zwei Vollgeschossen bebaubar. Zudem ist bei derart großen Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück ein Spielplatz anzulegen, was im vorliegenden Fall ebenfalls unterlassen werden kann, da sich neben dem Grundstück ein städtischer Spielplatz befindet. Insofern wird hier ein Zuschlag von 20 % gesehen. Dies führt zu einem Wert pro Quadratmeter in Höhe von  $382 \text{ €/m}^2 + 20 \% =$  **rund 458 €/m<sup>2</sup>.**

#### 4.5 Berechnung des Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 03.03.2023 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von  $1.636 \text{ m}^2$  multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von  $458 \text{ €/m}^2$  hat einen absoluten Bodenwert von **749.288 €.**

#### 4.6 Verkehrswert / Marktwert der zu bewertenden Liegenschaft

Auf dem Grundstück befindet sich offensichtlich Unrat, welcher aussortiert und separat entsorgt werden muss. Dies sind Kosten, die zusätzlich zu der üblichen Rodung und dem üblichen Bodenaushub bei der Bebauung zu erwarten sind und üblicherweise nicht im Verantwortungsbereich eines Käufers liegen. Aus dem Verkauf des Nachbargrundstücks ergibt sich die Information, dass hier mit **zusätzlichen Entsorgungskosten** in Höhe von rund **30.000 €** zu rechnen ist, welche vom vorgenannten Bodenwert in Abzug zu bringen sind.

Der Verkehrswert / Marktwert für das unbebaute Grundstück Carl-Lauterbach-Straße 17 - 19, 51399 Burscheid - Mitte wird zum Wertermittlungstichtag 03.03.2023 geschätzt auf **719.000 €** (Siebenhundertneunzehntausend Euro).



Fotos

