

Sachverständigenbüro Knäuper

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von
bebaute und unbebaute Grundstücken

Dies ist eine verkürzte Version des Verkehrswertgutachtens. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes. Das Original-Gutachten mit weiteren Informationen, Anlagen und Fotos kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

E-Mail: info@knaeuper.com

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 13.05.2025

Az.: 042 K 52/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das Waldgrundstück
in 51399 Burscheid, Am Fischels
Gemarkung Burscheid, Flur 9, Flurstück 401



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.03.2025 ermittelt mit rd.

1.800,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 23 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Entwicklungszustand.....	8
3	Beschreibung der Grundstücke.....	9
3.1	Flurstück 401	9
4	Ermittlung der Verkehrswerte	12
4.1	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Wertermittlung.....	13
5	Verkehrswert	15
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	16
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	17
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	17
8	Verzeichnis der Anlagen.....	17
9	Anlagen.....	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Grundstück, Laubwald

Lage: „Am Fischels“
Ortslage Paffenlöh an der K 359
51399 Burscheid

Grundbuchangaben: Grundbuch von Burscheid, Blatt 833

Bestandsverzeichnis: Ifd. Nr. 23)
Gemarkung Burscheid, Flur 9, **Flurstück 401**, Waldfläche, Am Fischels, **Größe 1.895 m²**

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen
Gerichtsstraße 9
51379 Leverkusen

Auftrag vom 30.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: a) xxx
b) xxx
c) xxx
d) xxx
- in Erbgemeinschaft -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: **13.03.2025** (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 13.03.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Waldgrundstück, soweit zugänglich

Teilnehmer am Ortstermin: Herr xxx (Zentrum für Wald und Holzwirtschaft), Herr xxx (stellvertretender Revierförster) sowie die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
• Grundbuchabschrift vom 05.11.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- amtlicher Flurkartenauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch einschl. Bodenschätzung
- Luftbildaufnahme
- Übersichts-/ Straßenkarte
- Topografische Karte
- Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Altlasten, Landschaftsschutz)
- Auskünfte vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

a) Führung eines Gewerbebetriebes: nein

b) Zubehörteile: keine

c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigefügt

d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: liegen nicht vor

e) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigefügt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Rheinisch-Bergischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:

Burscheid:

(ca. 19.000 Einwohner¹)

Die Kleinstadt Burscheid liegt im Bergischen Land nordöstlich von Leverkusen und ist geprägt durch viele kleinere Ortschaften und durch ihr Stadtkern mit Marktplatz und Kirche. Burscheid wurde bereits 1175 erstmals urkundlich erwähnt. 1856 bekam die damalige Landgemeinde durch den preußischen König Friedrich Wilhelm IV. die Stadtrechte verliehen.

Der Wirtschaftsstandort Burscheid ist über den Autobahnanschluss hervorragend an internationale Verkehrssachsen angebunden. Großflughäfen und Messestandorte sind innerhalb einer halben Stunde Fahrtzeit zu erreichen. Die Wirtschaft Burscheids ist geprägt durch eine hohe Konzentration von Arbeitsstätten der Automobilzulieferindustrie. Die Randlage der Stadt zum Naturpark Bergisches Land bietet gleichzeitig die Nähe zu Naherholungsräumen.

In Burscheid gibt es zwölf Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen, eine Realschule und eine Hauptschule. Seit dem Schuljahr 2014/15 gibt es in Burscheid zusätzlich eine Gesamtschule in kirchlicher Trägerschaft. Eine Vielzahl an Sportstätten und ein Hallenbad bieten sportliche Betätigungsmöglichkeiten. Eine Theaterhalle, das Haus der Kunst und das Jugendzentrum sorgen für weitere Freizeitmöglichkeiten.

Ortschaft Paffenlöh:

Die Ortslage Paffenlöh befindet sich entlang der im nördlichen Stadtgebiet verlaufenden Kreisstraße 2 und ist als „Straßendorf“ geprägt von einer Ansammlung weniger Wohnhäuser und landwirtschaftlicher/ gewerblicher Betriebe. Die Kreisstraße 2 verläuft in West-Ost-Richtung und verbindet Nagelsbaum mit Burscheid-Hilgen. Die Entfernung zum Stadtkern Burscheid beträgt ca. 5 km.

¹ Stand 31.12.2023

überörtliche Anbindung / Entfernung:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Köln (ca. 34 km entfernt)
Leverkusen (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 40 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A1 AS Burscheid (ca. 4,5 km entfernt)

Bahnhof:
Leverkusen-Opladen (ca. 13 km entfernt)

Flughafen:
Köln-Bonn (ca. 37 km entfernt), Düsseldorf (ca. 48 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich Luftlinie ca. 340 m in nördlicher Richtung von der Splittersiedlung „Paffenlöh“ entfernt, auf der westlichen Seite der L359, die in nördlicher Richtung ins Wersbachtal und nach Leichlingen-Witzhelden führt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung:

Wald, Wiesen

Topografie:

s. Einzelbeschreibung

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße (L359); Straße mit regem Verkehr)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.04.2025² ist das Flurstück 401 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vor.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Burscheid, Blatt 833 in Bezug auf das Flurstück 401 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 29) **Zwangsvorsteigerungsvermerk**; eingetragen am 30.10.2023

² Rheinisch-Bergischer Kreis Fb. Umwelt

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

nicht bekannt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde nicht erfragt. Da es sich um ein unbebautes Waldgrundstück im Landschaftsschutzgebiet handelt, wird vorbehaltlich einer Überprüfung und ggf. Ergänzung, davon ausgegangen, dass keine Baulasten eingetragen sind.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Waldfläche³

s. Originalgutachten

³ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

Landschaftsschutz:

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Der **Landschaftsplan „Burscheid-Leichlingen“⁴** weist diesen Bereich als Fläche im Landschaftsschutzgebiet mit dem **Entwicklungsziel 1** aus. Im Bereich der mit dem Entwicklungsziel 1 dargestellten Gebiete liegt das Schwergewicht der landschaftlichen Entwicklung auf der Erhaltung naturnaher Lebensräume, natürlicher Landschaftselemente oder einer reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft. Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen nach § 26 LG NRW können und sollen zur Verbesserung des landschaftsökologischen Zustands sowie lokal zur Anreicherung der Landschaft festgesetzt werden. Das Flurstück 401 ist dem **Entwicklungsteilziel 1.2** zugordnet. Dieses Teilziel ist in Gebieten dargestellt, in denen wertvolle Biostrukturen und Trittsteinbiotope (vorwiegend lineare und kleinflächige Gehölzstrukturen, extensiv bewirtschaftete oder brachliegende Nutzflächen) vorhanden sind.⁵

Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern ist nach **§ 35 BauGB** (Außenbereich) zu beurteilen.

2.5 Entwicklungszustand

Erläuterung:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- (2) Bauerwartungsland
- (3) Rohbauland
- (4) Baureifes Land

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Gemäß der Definition in **§ 3 (1) ImmoWertV** werden Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht baulich nutzbar sind, d.h. weder Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind, als **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** bezeichnet.

Konkrete Tatsachen, aus denen sich eine Bauerwartung ergeben könnte (z. B. Darstellung im FNP, Ziele der Regional- u. Landesplanung, informelle Planungen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten) liegen nicht vor.

⁴ Satzungsbeschluss vom 03.04.2014

⁵ Vgl. Landschaftsplan „Burscheid und Leichlingen“ <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dId=294>

3 Beschreibung der Grundstücke

Grundlagen für die nachfolgenden Beschreibungen sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung am 13.03.2025 und die Auskunft des Forstamtes.

3.1 Flurstück 401

Abb. 01 (unmaßstäblicher Luftbildauszug⁶)

s. Originalgutachten

Lage:

Am Fischels

Das Grundstück grenzt im Osten an die Landesstraße 359

Bild 01

Das Waldgrundstück erreicht man über die L359, von Paffenlöh kommend auf der linken Straßenseite ca. 150 m Luftlinie vor dem Campingplatz.



⁶ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dId=294>

Bild 02

Der hier vorzufindende Aufwuchs besteht vorwiegend aus einigen wenigen Rotbuchen und Eichen.

**Bild 03**

Das nördlich angrenzende Grundstück wurde großflächig gerodet (vgl. Luftbild aus dem Jahr 2023).



Aufwuchs: sehr gering, vereinzelt Rotbuche und Eiche

Pachtvertrag/ Pachtzins: Hierüber liegen keine Informationen vor.

Größe/ Abmessungen: Fläche: 1.895 m²,
Ost-Westausdehnung ca. 75 m; Nord-Südausdehnung
ca. 16 m bis max. 35 m;
trapezförmige Grundstücksform

Topographie:
(vgl. Anlage 5) Von Osten nach Westen, d. h. von der Straße ansteigendes und Richtung Norden abfallendes Gelände (ca. 17% Gefälle).

Tatsächliche Nutzung lt. Liegen- 1.895 m² Wald / Nadelholz
schaftsbuch:

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- ✓ das *Vergleichswertverfahren*,
- ✓ das *Ertragswertverfahren* und
- ✓ das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV).

Im Falle unbebauter Grundstücke, wie Acker, Grünland, Obst- und Weinbauflächen oder Wald, ist der Wert der Grundstücke unter der Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstücksmerkmale aus geeigneten Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten abzuleiten. Dabei sind Art, Struktur und Größe des Grundstücks im Hinblick auf regionale Gegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Bodenqualität und der klimatischen Bedingungen im Gutachten besonders zu würdigen und bei der Ableitung des Bodenwertes zu berücksichtigen.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte und der im Grundstücksmarkbericht 2025 veröffentlichten Durchschnittswerte und Preisspannen für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Angaben des Regionalforstamtes.

4.3 Wertermittlung

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung.

Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund § 35 BauGB (Außenbereich), der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Lage im Landschaftsschutzgebiet zum Stichtag nicht bebaubar. Die Zuwegung erfolgt unmittelbar über die Landesstraße oder über Nachbargrundstücke.

4.3.1 Bodenrichtwert

Der zonale **Bodenrichtwert** für forstwirtschaftliche Flächen (Nr. 1129) beträgt **0,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	=	ohne Aufwuchs

4.3.2 Örtliche Fachinformationen zu Bodenrichtwerten⁷:

Bei den Richtwerten für forstwirtschaftliche Flächen ist der Preisanteil für den Aufwuchs nicht enthalten.

Der Preis inklusive Aufwuchs für Flächen ab 2.500 m² ergibt sich in Abhängigkeit von Art des Aufwuchses aus folgender Tabelle:

Abb. 01⁸

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anzahl
Nadelwald	1,30	0,70 - 2,10	6
Laubwald	1,50	0,50 - 2,80	49
Mischwald	1,40	0,50 - 3,85	31

Die ermittelten Durchschnittspreise und Spannen sind auf 5 Cent gerundet und beziehen sich auf hiesige topografische Verhältnisse und beinhalten den Bodenwert der Fläche sowie den Wert des jeweiligen Aufwuchses.

Nahezu alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten und wurden überwiegend von Privatpersonen erworben.

Besonders wertvoller Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

Für die Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen (wie z. B. spezielle Lage, Topographie, Erschließung, Zustand des Holzbestandes) sind keine Umrechnungskoeffizienten angegeben. Diese sind im Einzelfall sachverständlich zu ermitteln.

⁷ Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinisch-Bergischer Kreis 2025

⁸ Quelle: Auszug aus dem GMB Rheinisch-Bergischer Kreis 2025

4.3.3 Auskunft des Landesbetriebes Wald und Holz NRW

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde von der Unterzeichnerin um eine Stellungnahme zum Aufwuchs und Wert der Waldfläche gebeten. Am 13.03.2025 erfolgte eine gemeinsame Begehung der zu bewertenden Waldgrundstücke mit zwei Mitarbeitern des Landesbetriebes Wald und Holz. Die Bewertung der Waldfläche ist in Anlage 6 beigelegt.

Der Wert des Waldes setzt sich aus dem reinen Bodenwert (ohne Aufwuchs) und einer Mitteilung des heutigen Holzwertes (Abtriebswert) und dem Bestandeswert (Interpolierung der Kosten von der Anpflanzung bis zur Bestandesreife) zusammen.

Dabei werden Lage, Zustand, Nutzungsmöglichkeit, Erreichbarkeit und Befahrbarkeit der Fläche sowie Baumarten, Alter, Leistungsfähigkeit und Güte des Bestandes herangezogen bzw. eingeschätzt.

Nach Auskunft des Regionalforstamtes handelt es sich bei dem Aufwuchs um einige wenige Rotbuchen und Eichen mit einem durchschnittlichen Alter von ca. 135 Jahren.

Für das Flurstück 401 ergibt sich gemäß Bewertung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zum Stichtag ein reiner Bodenwert von 0,45 €/m² und ein Waldwert-Aufwuchs (Mittelwert zwischen Bestandeswert/ Abtriebswert) von rd. 0,53 €/m², d. h. insgesamt ein Waldwert von rd. **0,98 €/m²**.

Dieser Wert liegt in der Spanne der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Werte für Laubwälder (vgl. Abb. 02) und kann somit für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Für die Lage entlang der Straße (L359) und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht erfolgt nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag i. H. von **-10 %** vom reinen Bodenwert.

4.3.4 Wertermittlung

Der Bodenwert der forstwirtschaftlich genutzten Fläche ergibt sich in Anlehnung an die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses (Abb. 02) sowie nach Auskunft des Landesbetriebes Holz und Wald NRW aufgrund des geringen Baumbestandes wie folgt:

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe	rel. BW	Summe
9	401				
	Bodenwert	Wald	1.895 m ²	0,45 €/m ²	852,75 €
	Zu-/Abschläge			-10%	- 85,28 €
	Aufwuchs	Laubwald	1.895 m ²	0,53 €/m ²	1004,35 €
	Summe	Waldwert			1.771,82 €
					rd. 1.800,00 €

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Entsprechend dem vorgenannten Ergebnis wird der **Verkehrswert** des Waldgrundstücks „Am Fischels“

Gemarkung Burscheid, Flur 9, Flurstück 401

zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 mit rd.

1.800,00 €

in Worten: tausendachthundert Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 13.05.2025

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten ist nur für den angegeben Zweck bestimmt.

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und nicht z.B. zu privat-wirtschaftlichen oder beleihungsrelevanten Zwecken. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die im Auftrag des Gerichts ausgearbeiteten Gutachten oder Stellungnahmen besitzen keine Schutzwirkung zu Gunsten Dritter! Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Gutachten wird daher ausgeschlossen. Soweit dieser Ausschluss in besonderen Fällen nicht möglich ist, gelten die v.g. Einschränkungen zur Haftung und Gewährleistung.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigerlag
- [4] Grundstücksmarktbericht für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2025
- [5] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

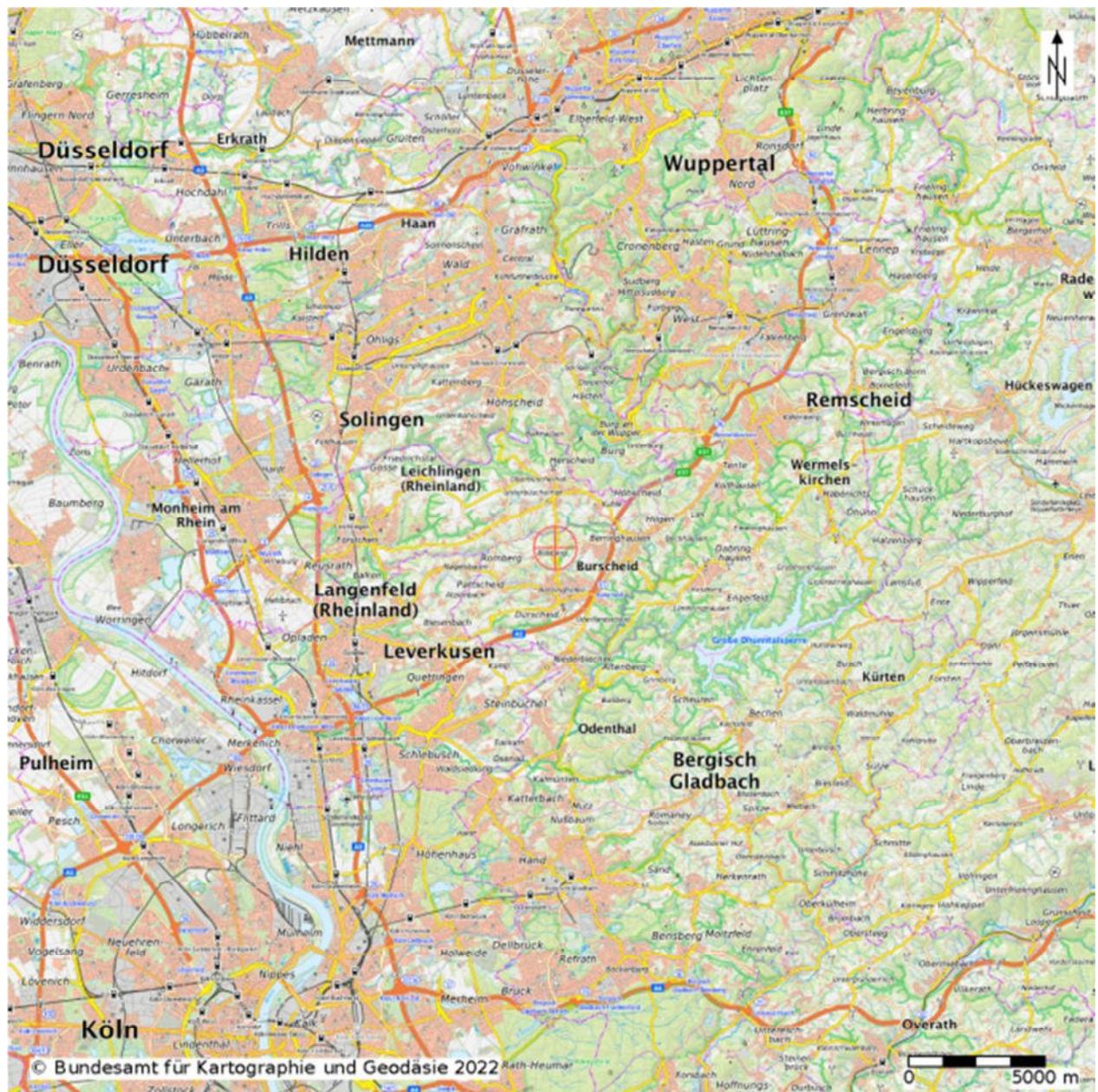
Anlage 4: Luftbildkarte

Anlage 5: Topografie/ Höhenlinien

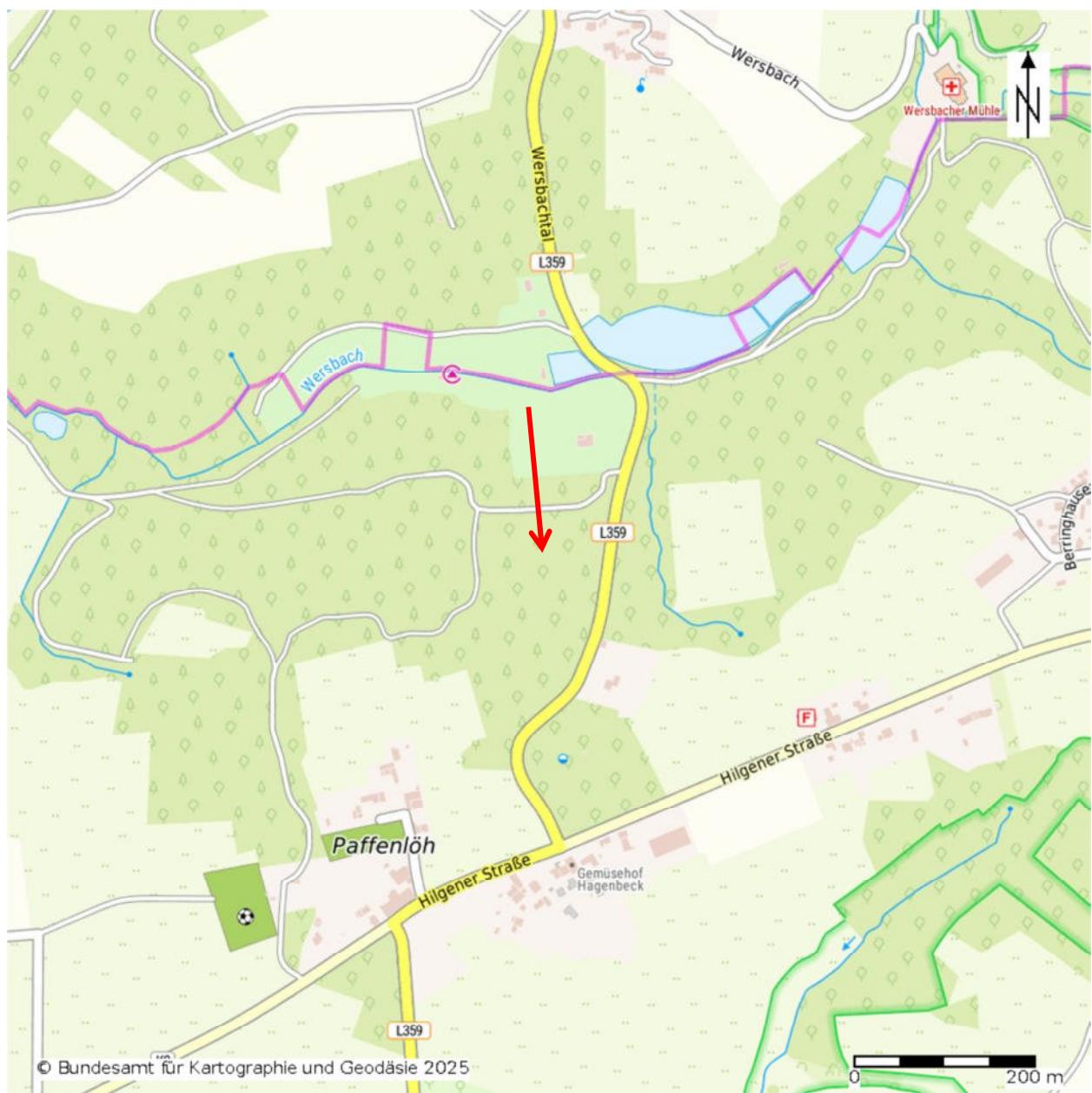
Anlage 6: Ermittlung des Waldwertes, Regionalforstamt

9 Anlagen

Anlage 1 Übersichtskarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 2 Straßenkarte

*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 3 Flurkarte



Rheinisch-Bergischer-Kreis
Katasteramt

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Flurstück: 401 u.a.

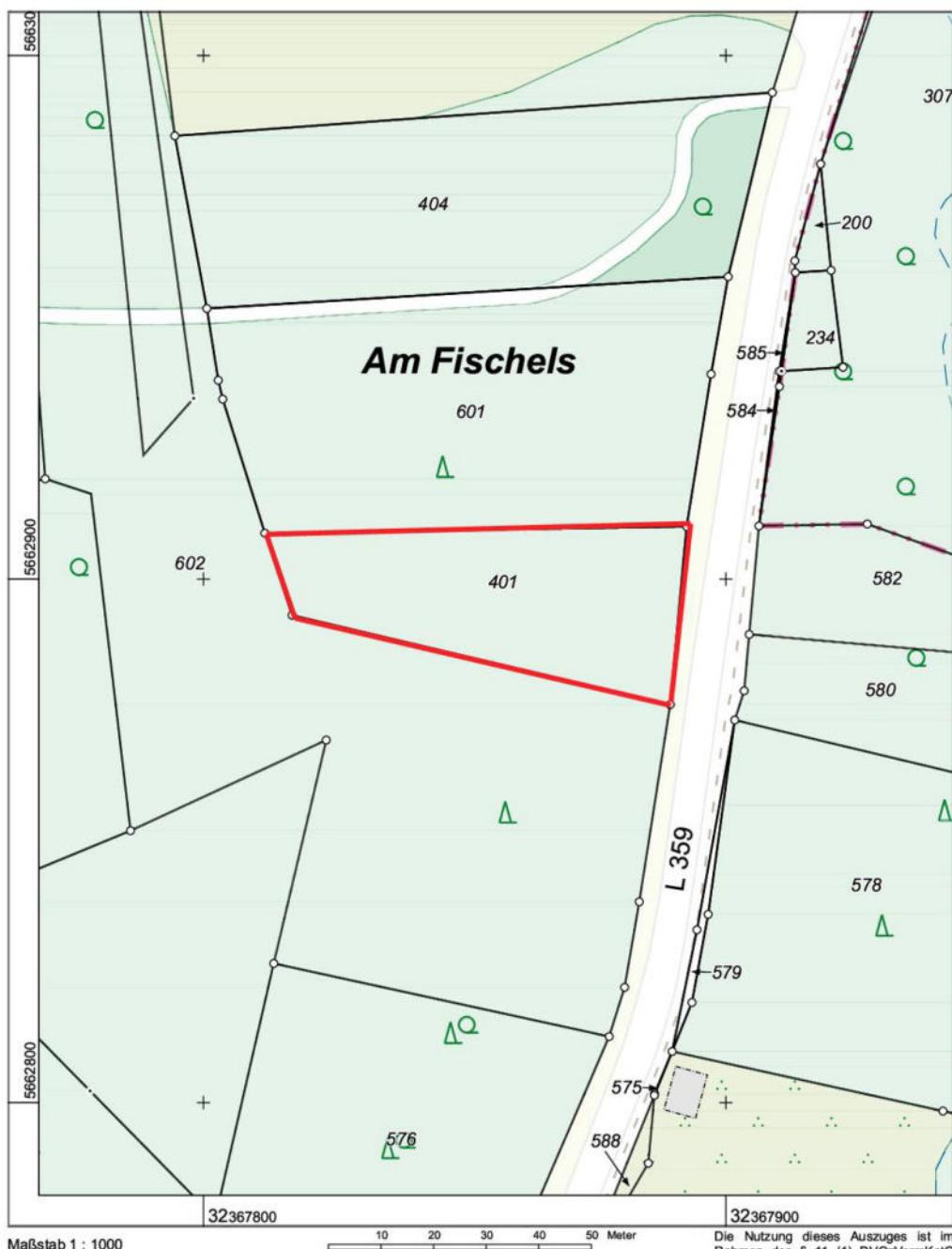
Flur: 9

Gemarkung: Burscheid
Am Fischels, Burscheid

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 06.02.2025
Zeichen: E1-0311/25



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwidderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 4 Luftbildkarte⁹

s. Originalgutachten

⁹ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

Anlage 5 Topografie/ Höhenlinien¹⁰

s. Originalgutachten

¹⁰ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

Anlage 6 Ermittlung des Waldwertes

(durchgeführt vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Gummersbach)

s. Originalgutachten