

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhagener Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 16.07.24

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

- Grundstückssachverständiger BDGS -

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 068 K 012/24

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus sowie mit einem
Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau
bebauten Grundstücks**



Eckenhagener Straße 54

in

Gummersbach-Derschlag

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhage-
ner Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 2 -

Das Wertgutachten wird erstellt auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus sowie mit einem
Werkstatt- und Lagergebäude
mit Garageneinbau
bebauten Grundstücks**

Flurstück 43

in der Flur 69 der Gemarkung Gummersbach

Eckenhagener Straße 54

in

Gummersbach-Derschlag

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 09.08.2023

ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts

inkl. Risikoabschlag zu:

405.000 €

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie mit einem Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau Eckenhagener Straße 54 in 51645 Gummersbach
- **Nutzung:** eigengenutzt, Nutzung durch Wohnungsberechtigten, tlw. leerstehend

• Sachwert:	476.000 €
Bodenwert:	79.000 €
Gebäudewerte:	
- Wohn- und Geschäftshaus:	330.000 €
- Werkstatt- und Lagergebäude:	124.000 €
Wert der Außenanlagen:	18.000 €
vorläufiger Sachwert:	551.000 €

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **405.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 07.06.2023 soll ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie mit einem Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau bebauten Grundstücks Eckenhagener Straße 54 in Gummersbach-Derschlag erstellt werden.

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

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Stadtverwaltung Gummersbach
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Gummersbach

An den Ortsterminen am 09.08.2023 und 12.08.2023 konnte nur die Wohnung des Wohnungsberechtigten im EG des Wohn- und Geschäftshauses besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Gummersbach auf dem Blatt 2.350 unter der lfd. Nr. 23 des BV wie folgt eingetragen:

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhagener Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 5 -

„Gemarkung Gummersbach, Flur 69, Flurstück 43, Gebäude- u. Freifl., Derschlag, Eckenhagener Str. 54, Größe 757 m²“

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 43 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Mischnutzung mit Wohnen“* nachgewiesen.

Eckenhagener Straße 54 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 4:

„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für ..., geboren am 08.01.1940. Bezug: Bewilligung vom 19.06.2018 (UR-Nr. 491/2018 W, Notarin Elke Weisgerber, Wiehl). ...“

lfd. Nr. 7:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher soll der

Verkehrswert im Folgenden **ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Wohnungsrecht** ermittelt werden. Die Bewertung dieser Belastung (Ermittlung des Ersatzwerts gemäß § 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Gummersbach ruhen auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Gummersbach vom 20.07.2023 unterliegt das Objekt Eckenhagener Straße 54 nicht den Bestimmungen des Wohnungsbindungs- oder Wohnraumförderungsgesetzes.

Das Gebäude Eckenhagener Straße 54 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen.

An der südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung. Ob evtl. Überbauten vorliegen, könnte nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung geklärt werden. In der Liegenschaftskarte ist kein Überbau erkennbar.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Grünfläche“ ausgewiesen ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem schlichten Bebauungsplan 1 und 1a zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das zu bewertende Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Steinagger.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Eckenhagener Straße (Bundesstraße 55 mit Radweg) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südöstlicher Randlage des Gummersbacher Stadtteils Derschlag, rd. 5 km in Luftlinie gemessen südöstlich des Stadtzentrums von Gummersbach, der Kreisstadt des Oberbergischen Kreises, im Oberbergischen Land, einem Bergland mit bewaldeten Höhen, tiefeingeschnittenen Wiesentälern und mehreren Talsperren (s. Übersichtskarte Gummersbach - Anlage 6).

Gummersbach mit rd. 53.000 Einwohnern ist Kultur- und Wirtschaftsmittelpunkt, Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum, kurz angebunden an das Ballungsgebiet Rhein und Ruhr durch die Autobahnen A 45 Dortmund-Frankfurt und A 4 Köln-Olpe, die Bundesstraßen B 55 und B 256 sowie die Regionalbahn 25, die zwischen Köln und Gummersbach verkehrt. Gummersbach verfügt über alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur mit einem umfassenden Bildungs- und Kulturangebot und bietet als Stadt im Grünen eine Vielzahl von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Stadtteil Derschlag mit rd. 4.000 Einwohnern erstreckt sich im Tal der Agger um die Einmündung von zweien ihrer Nebenflüsse. Der Ort liegt an der Bundesstraße 55 und ist über die B 55 an die A 4 angeschlossen, stellt somit eine der beiden Gummersbacher Autobahn-Anschlussstellen dar. Der östliche Ortsrand ist gleichzeitig Grenze zu Gummersbachs Nachbarstadt Bergneustadt. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Derschlag vorhanden (Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs). Bergneustadt mit Gymnasium und Realschule liegt rd. 4 km von Derschlag entfernt. Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südlichen Seite der B 55 und der nördlichen Seite der Steinagger, rd. 0,5 km südöstlich des Zentrums von Derschlag und rd. 1 km nordwestlich der Auffahrt auf den Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Reichshof / Bergneustadt der A 4. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich unmittelbar vor bzw. neben dem Wohn- und Geschäftshaus (Richtung Gummersbach bzw. Richtung Waldbröl). In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich einige Wohnhäuser und gewerblich genutzte Grundstücke. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich auf einem Hang eine Waldfläche. Unmittelbar vor dem zu bewertenden Grundstück verläuft ein Geh- und Radweg, zwischen dem Weg und der Bundesstraße befindet sich eine asphaltierter Parkstreifen.

Ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, aus der die Tiefen des Überschwemmungsgebiets im Bereich des Bewertungsobjekts bei einem Jahrhunderthochwasser hervorgehen (HQ 100), ist als Anlage 9 beigelegt. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; infolge des sehr starken Autoverkehrs auf der B 55 ist die Wohnlage mäßig, auch die Geschäftslage ist wegen der Außenlage mäßig. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere, durch Straßenverkehr auf der Bundesstraße 55 verursachte jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen 60 und 70

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 60 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des zu bewertenden, ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) entnommen werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden bzw. wurden als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen und Pkw-Stellplatzflächen sowie als Grünfläche hinter dem Wohn- und Geschäftshaus mit einer kleinen mit Waschbetonplatten befestigten Terrassenfläche genutzt.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Bach Steinagger, der im Anliegereeigentum steht; der Anliegeranteil beträgt rd. 300 m². Hierfür erfolgt kein gesonderter Wertansatz. Hinter dem Wohn- und Geschäftshaus ist das Grundstück durch eine Stützmauer mit einem Zaun und einem Holztor an der Steinagger gesichert.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Gummersbach vom 17.07.2023 liegen für das Grundstück Eckenhagener Straße 54 „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, I- bis II-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem II-geschossigen, unterkellerten Wohnteil mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Ladenbau mit einem Verkaufsraum im Erdgeschoss und Wohnräumen im Dachgeschoss und Spitzboden, sowie mit einem I- bis II-geschossigen, einseitig angebauten, nicht unterkellerten Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau. In dem Wohnteil befinden sich eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, zu der auch die Wohnräume im Dachgeschoss und Spitzboden des Ladenanbaus gehören.

Das ursprüngliche Baujahr des in Fachwerkbauweise errichteten Wohnteils konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Er dürfte über 100 Jahre alt sein. Im Jahr 1942 erfolgten ein Umbau und ein rückwärtiger Anbau (Baugenehmigung 14.07.1942), nachdem im Jahr 1938 ein Ladenanbau erstellt worden war (Baugenehmigung 26.07.1938). Dieser Ladenanbau wurde in den 1980er Jahre zu Wohnzwecken aufgestockt (Baugenehmigung 26.10.1982, Rohbauabnahme 05.07.1983, Baugenehmigungen Spitzbodenausbau 03.12.1984, 28.06.1989). Am 29.01.2014 wurde die Baugenehmigung zur Grundrissänderung im Ladenanbau und Nutzungsänderung von Lager- und Büroräumen im Erdgeschoss des Wohnteils erteilt (Schlussabnahme 26.02.2014). Nach den Bauzeichnungen sind die Wohnräume in der Aufstockung des Ladenanbaus (Dachgeschoss und im Spitzboden; hier keine Sanitäreinrichtungen) nur vom Obergeschoss des Wohnteils aus erreichbar; der Verkaufsraum und das Personal-WC im Erdgeschoss des Ladenbaus sind vom Treppenhaus getrennt. Die in der Bauzeichnung Obergeschoss in der Anlage 12.2 Mitte dargestellte Dachfläche des Erdgeschosses darf nicht als Dachterrasse genutzt werden; sie ist mit einem Geländer versehen.

Auch das ursprüngliche Baujahr des ebenfalls in Fachwerkbauweise errichteten Werkstatt- und Lagergebäudes konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Die ursprüngliche Bausubstanz dürfte ebenfalls über

100 Jahre alt sein. In den Jahren 1936 bzw. 1943 erfolgten ein Werkstattanbau (Baugenehmigung 23.07.1936) bzw. ein Anbau einer Dreherei (Baugenehmigung 02.02.1942 / 25.01.1943 - Bauzeichnung s. Anlage 12.3).

Im Laufe der Jahre wurden in den Gebäuden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Heizung, Bäder, Fenster, Türen, Bodenbeläge). Der Unterhaltungszustand der Gebäude kann wegen der überwiegend fehlenden Innenbesichtigung nicht zuverlässig beurteilt werden (es konnte nur die Wohnung im Erdgeschoss des Wohnteils des Wohn- und Geschäftshauses besichtigt werden; diese befindet sich in einem noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand).

Bei der Außenbesichtigung wurden tlw. erhebliche Mängel bzw. Schäden an folgenden Gewerken festgestellt: Fassade, Putz, Fenster, Türen, Balkon, Dachrinnen. Tlw. sind Feuchtigkeitserscheinungen an den Außenwänden vorhanden, auch im Abstellraum der Wohnung im Erdgeschoss des Wohnteils des Wohn- und Geschäftshauses an den Wänden und der Decke sowie im Werkstatt- und Lagergebäude an den Innenwänden und Decken. Das Holzfachwerk weist Schäden auf. Es wurden allerdings keine Untersuchungen am Fachwerk und am Dachstuhl hinsichtlich Holzschädlingsbefall oder anderer Schäden und auch keine statischen Untersuchungen durchgeführt.

Im Wohn- und Geschäftshaus wird die Wohnung im Erdgeschoss des Wohnteils vom Wohnungsberechtigten genutzt. Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 73 m² (Berechnung s. Anlage 5):

- Wohnzimmer 12 m²
- Schlafzimmer I 15 m²
- Schlafzimmer II 15 m²
- Arbeitszimmer 13 m²
- Küche 9 m²
- Bad 7 m²
- Abstellraum 2 m²

Die Wohnfläche der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss im Wohn-
teil und im Dachgeschoss und Spitzboden des Ladenanbaus, in der die
Miteigentümerin wohnt, konnte vor allem im Hinblick auf die Dach-
schrägen nicht zuverlässig aus den alten Bauzeichnungen ermittelt wer-
den (Bauzeichnungen s. Anlagen 12.1 und 12.2); sie könnte mit dem
auch zu dieser Wohnung gehörenden Abstellraum im Erdgeschoss des
Ladenanbaus insgesamt etwa 240 m² groß sein. Das Ladenlokal im Erd-
geschoss des Ladenanbaus steht seit längerem leer. Nach der Bauakte
hat der Verkaufsraum eine Nutzfläche von rd. 80 m², das Personal-WC
ist rd. 2 m² groß (Bauzeichnung s. Anlage 12.2).

Aus den alten Bauzeichnungen zum Lager- und Werkstattgebäude lässt
sich eine ungefähre Nutzfläche im Erd- und Obergeschoss von insge-
samt rd. 180 m² ableiten (Bauzeichnung s. Anlage 12.3).

Die Bruttogrundflächen werden aufgrund Berechnung nach den Grund-
risszeichnungen in der Bauakte und dem Gebäudenachweis im Liegen-
schaftskataster wie folgt ermittelt (Berechnung s. Anlage 4):

• Wohn- und Geschäftshaus: Wohnteil	=	rd. 395 m ²
Ladenanbau	=	rd. 236 m ²

Summe	=	rd. 631 m ²
• Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau	=	rd. 477 m ²

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beilie-
genden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. An-
lagen 14.1 - 14.6), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt,
der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnli-

chen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommt von diesen Verfahren nur das Sachwertverfahren zur Anwendung, da die für die Anwendung des Ertragswertverfahrens erforderlichen Wohn- und Nutzflächen nicht zuverlässig ermittelt werden konnten und für das Vergleichswertverfahren keine geeigneten Vergleichskauffälle oder Vergleichsfaktoren vorliegen.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 700 m²

zum Stichtag 01.01.2023 zu 110 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Gummersbach in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden konnte, und auf das zu bewertende Grundstück übertragen werden. Im Hinblick auf die unmittelbare Lage an der B 55 und die starken Verkehrslärmemissionen wird

ein Abschlag von 5 % vom Bodenrichtwert für erforderlich gehalten.
Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$757 \text{ m}^2 * 110 \text{ €/m}^2 * 0,95 = 79.106 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{79.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 1.465 €/m²

Bruttogrundfläche = 631 m²

631 m² * 1.465 €/m² = 924.415 €

³ Gebäudemix = 1.11 und 1.21
Standardstufe = 1,9 bzw. 2,2
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = i.M. 785 €/m²
Korrektur wegen Zweifamilienhaus = 1,05
Korrektur wegen Baupreisindex = 1,779
NHK: 785 €/m² * 1,05 * 1,779 = rd. 1.465 €/m²

b) Wertminderung wegen Alters

Der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz des Wohnteils ist über 100 Jahre alt; das Erdgeschoss des Ladenanbaus ist 85 Jahre alt, die Aufstockung sollte nach dem Bauantrag mit dem alten Dach erfolgen. Zwischenzeitlich wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinem bis mittlerem Modernisierungsgrad bzw. weiter zurückliegenden Modernisierungen die Restnutzungsdauer zu rd. 25 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(70 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}) / 70 \text{ Jahre} = 0,643$$

$$924.415 \text{ €} * 0,643 = 594.399 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$924.415 \text{ €} - 594.399 \text{ €} = 330.016 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{330.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach

der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 19 % Baunebenkosten⁴ = 1.040 €/m²

477 m² Bruttogrundfläche * 1.040 €/m² = 496.080 €

b) Wertminderung wegen Alters

Der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz ist über 100 Jahre alt, um 1936 und 1943 erfolgten Erweiterungen. Zwischenzeitlich wurden wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und bei kleinen bzw. weiter zurückliegenden Modernisierungen die Restnutzungsdauer zu rd. 15 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(60 Jahre - 15 Jahre) / 60 Jahre = 0,750

496.080 € * 0,750 = 372.060 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

496.080 € - 372.060 € = 124.020 €

= rd. **124.000 €**

⁴ Gebäudetyp:

Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil = 15.3

oder: Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung = 16.2

Standardstufe = 3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = i.M. 585 €/m²

Korrektur wegen Baupreisindex = 1,779

NHK: 585 €/m² * 1,779 = rd. 1.040 €/m²

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 4 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(330.000 \text{ €} + 124.000 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{18.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen (insgesamt rd. 160 m² Zuwegung zu den Hauseingängen und Pkw-Stellplatzfläche vor den Gebäuden)
- die Grundstückseinfriedigung
- die Stützmauer zur Steinagger
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	79.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Wohn- und Geschäftshaus	=	330.000 €
- Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau	=	124.000 €
• Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	18.000 €

Summe	=	551.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau von 105 €/m² - 134 €/m³ für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 394.000 €⁵ ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von 1,05 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart und des Bauzustands sowie der Lage ein Anpassungsfaktor von 1,00 als marktangepasst angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

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. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

⁵ Für das Wohn- und Geschäftshaus (Zweifamilienhaus mit Verkaufsraum) ergibt sich der vorläufige Sachwert bei einem Bodenwertanteil von 500 m² * 110 €/m² * 0,95 = rd. 52.000 € zu: 52.000 € + 330.000 € + 18.000 € * 2/3 = 394.000 €.

und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter der Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁶ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von pauschal rd. 75.000 € ⁷ sachverständig geschätzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$551.000 \text{ €} * 1,00 - 75.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{476.000 \text{ €}}$$

⁶ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „*Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €*“ in einem Markt mit geringer Nachfrage einen Faktor von rd. 0,90 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁷ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich.

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie mit einem Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau bebauten Grundstücks Eckenhagener Straße 54 in Gummersbach-Derschlag wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts und nach Anbringen eines Risikoabschlags wegen der fehlenden Innenbesichtigung und des Zustands des Fachwerks in Höhe von 71.000 € (das sind 5 % der Herstellungskosten in Höhe von 924.415 € + 496.080 €) ermittelt zu: 476.000 € - 71.000 € =

405.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhage-
ner Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 22 -

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 23.08.2023



(Westhoff)

Anlage 3

Baubeschreibung^{8 9}

a) Freistehendes, I- bis II-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem II-geschossigen, unterkellerten Wohnteil mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Ladenanbau mit einem Verkaufsraum im Erdgeschoss und Wohnräumen im Dachgeschoss und Spitzboden

Fundamente, Bodenplatten Beton

Außenwände Wohnteil: Holzfachwerkbauweise, rückwärtiger Anbau (1942) in Mauerwerk, OG Holzfachbauweise;
Ladenanbau: Mauerwerk, Sockel in Bruchsteinmauerwerk

Innenwände Holzfachwerkbauweise bzw. Mauerwerk, tlw. Ständerwerk

Außenwandflächen Wohnteil: östliche Giebelseite Holzfachwerk mit verputzten Ausfachungen, OG vorn und westlicher Giebel mit Schiefer- bzw. Kunstschieferverkleidung,
ansonsten Rauputz;
Ladenanbau: Rauputz

Decken Wohnteil: über KG Betonkappendecke, ansonsten Holzbalkendecken;
Ladenanbau: Holzbalkendecke

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

⁹ Beschreibung nach der Außenbesichtigung und der Besichtigung der Wohnung im Erdgeschoss sowie nach der Bauakte

noch Anlage 3

Dächer	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Schornstein	Mauerwerk mit Schieferverkleidung und Abdeckplatte
Hauseingangstüren	Holztüren, im Ladenanbau mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangstreppe seitlich	Betontreppe mit Edelstahlgeländer
Innentreppen	Holztreppen mit Holzgeländern
Innentüren	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Bodenbeläge	Holz-, Laminat- bzw. Fliesenbelag
Fenster	Holzfenster bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. bodentief (tlw. fehlende Außengitter), Kunststoffrollläden
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, tlw. Deckenpaneele
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Brennwerttherme, nach Eigentümerangabe Baujahr ca. 2010, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper

noch Anlage 3

Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- Wohnteil: EG: Bad mit freistehender Wanne, WC und Handwaschbecken; innenliegend- OG: Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken; innenliegend- Ladenbau: EG: Personal-WC mit WC und Handwaschbecken
Balkon	Betonkragplatte, Metallstabgeländer

**b) I- bis II-geschossiges, einseitig angebautes, nicht unterkellertes
Werkstatt- und Lagergebäude mit Garageneinbau**

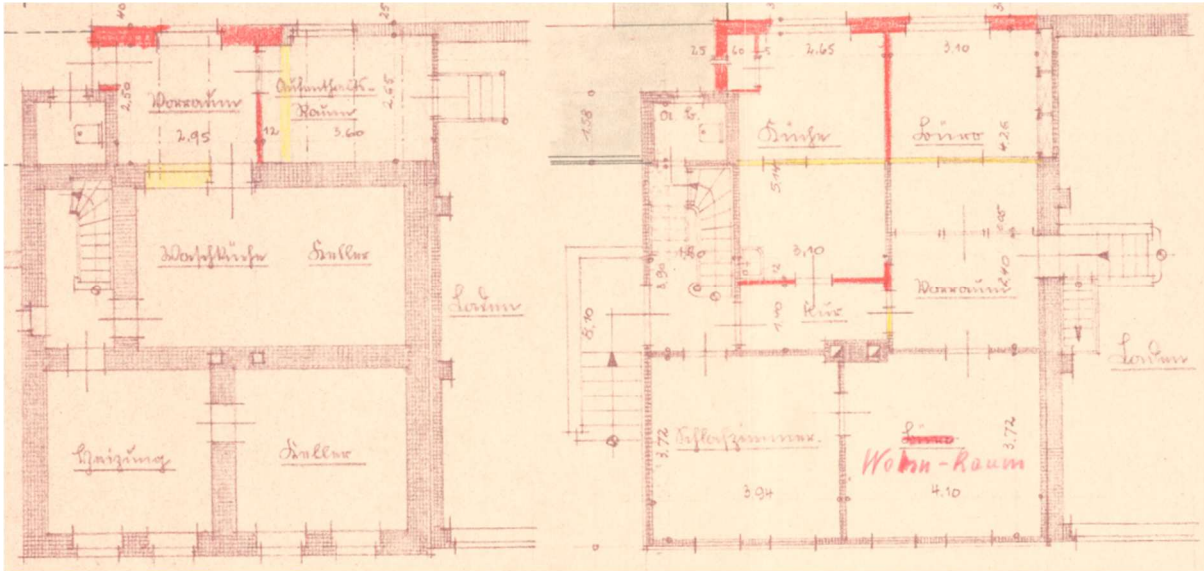
Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Holzfachwerkbauweise, Erweiterungen in Mauerwerk
Innenwände	Holzfachwerkbauweise bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	tlw. Holzfachwerk mit verputzten Aus- fachungen, tlw. Rauputz, Giebel verbrettert
Decken	Holzbalkendecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung

noch Anlage 3

Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Holztür mit einfachverglasten Licht- ausschnitten
Werkstatttür	doppelflügelige Holztür mit einfach- verglasten Lichtausschnitten
Garagentor	Metalldeckenschwingtor
Hauseingangstreppe	Kunststein
Fenster	Holz- bzw. Metallfenster, tlw. als Sprossenfenster
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Anstrich
Heizung	nach Eigentümerangabe an die Gas- brennwerttherme im Wohnteil des Wohn- und Geschäftshaus angeschlos- sen, Wärmeausstrahlung durch Wand- heizkörper

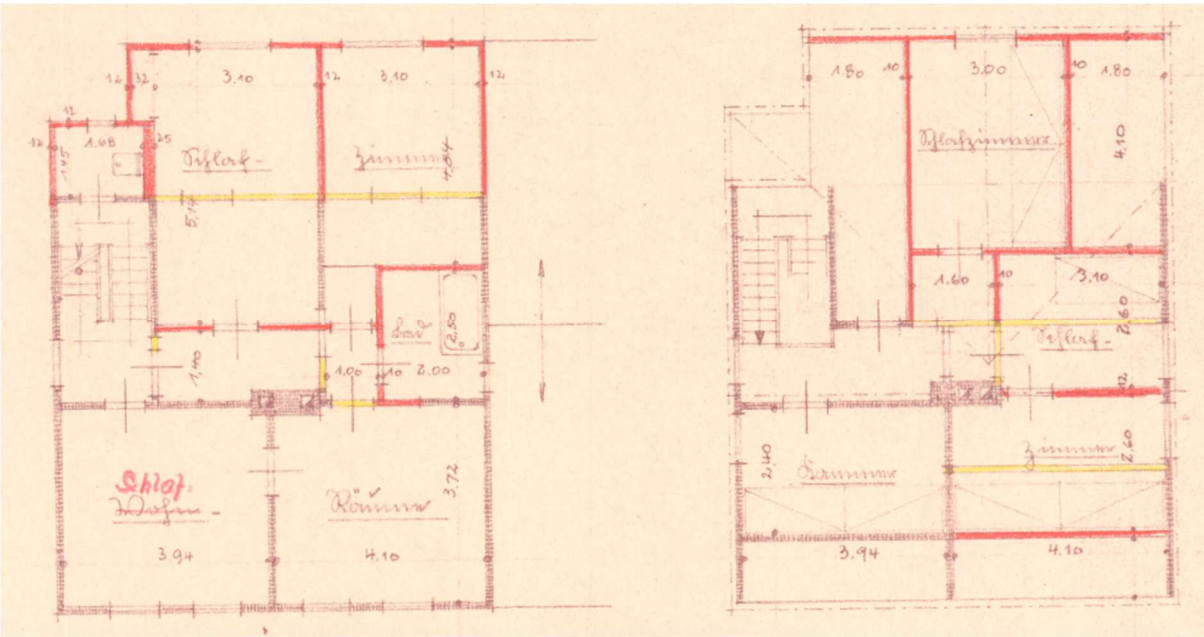
Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhage-
ner Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 27 -

Bauzeichnungen 1942 Wohn- und Geschäftshaus Anlage 12.1



Kellergeschoss

Erdgeschoss



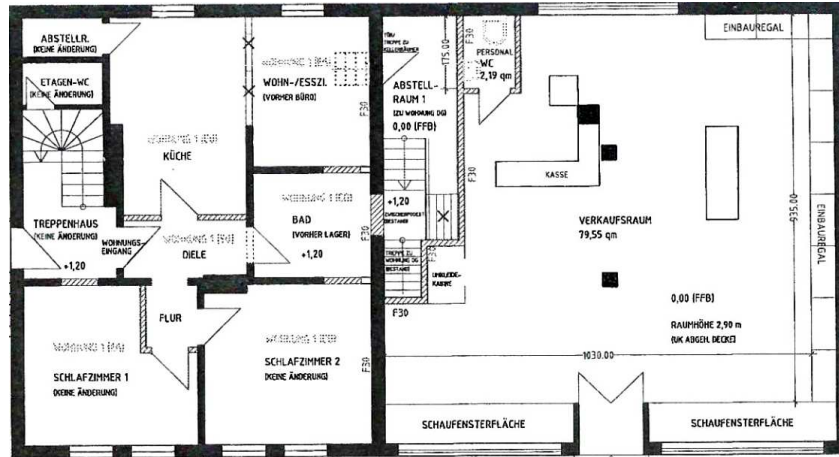
Obergeschoss

Dachgeschoss

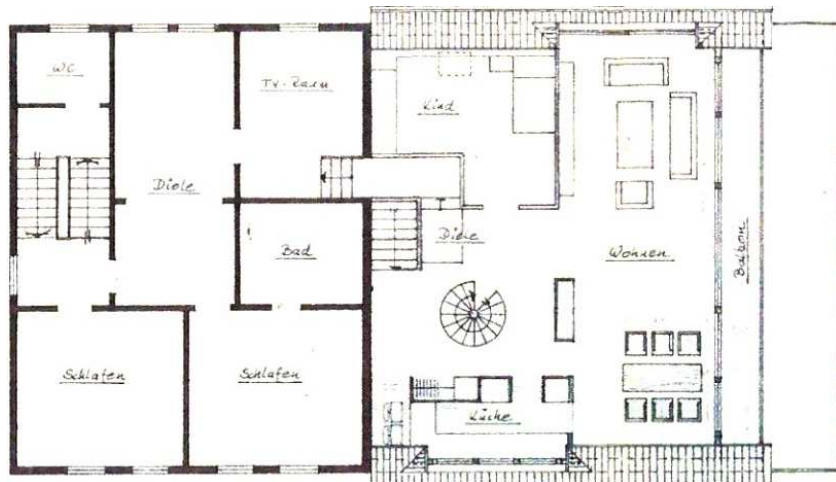
Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhage-
ner Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 28 -

Bauzeichnungen Wohn- und Geschäftshaus

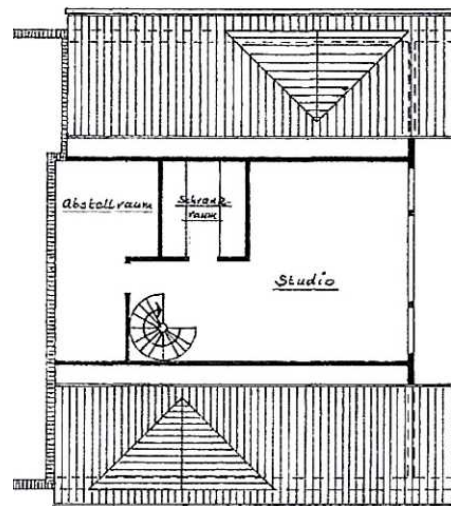
Anlage 12.2



Erdgeschoss



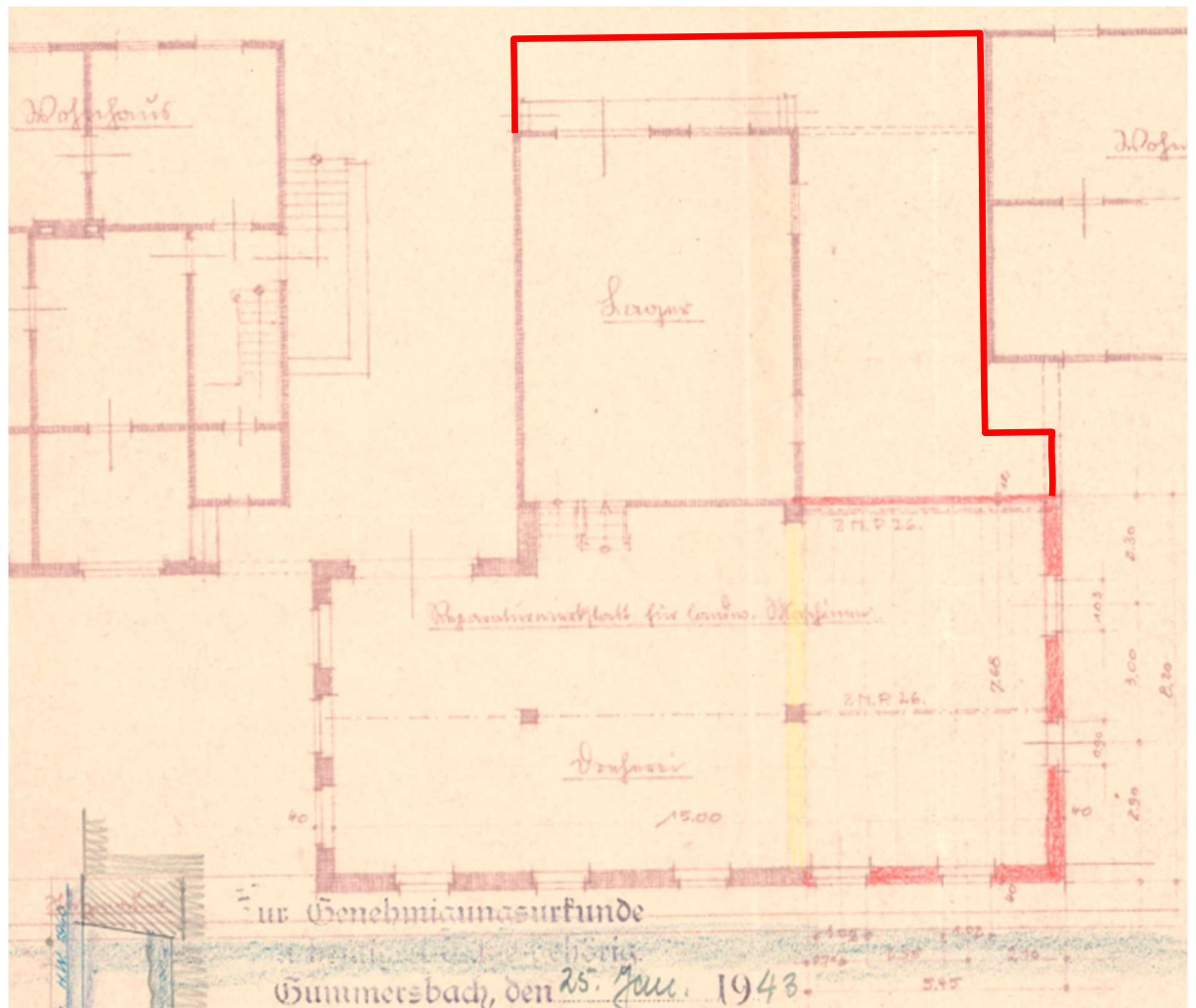
Obergeschoss



Dachgeschoss Anbau

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhager Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 29 -

Bauzeichnung 1943 Werkstatt- und Lagergebäude Anlage 12.3



Erdgeschoss

— = heutiger Zustand

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhagener Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 30 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 16.07.24

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

- Grundstückssachverständiger BDGS -

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung ohne Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 068 K 012/24

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

der

Freifläche an der Haltestelle Oberderschlag

Flurstück 54 in der Flur 69 der Gemarkung Gummersbach



Eckenhagener Straße

in

Gummersbach-Derschlag

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhage-
ner Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 31 -

Das Wertgutachten wird erstellt auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

der

Freifläche

an der Haltestelle Oberderschlag

Flurstück 54

in der Flur 69 der Gemarkung Gummersbach

Eckenhagener Straße

in

Gummersbach-Derschlag

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 09.08.2023

zu:

1.200 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 24.05.2023 soll ein Wertgutachten über den Verkehrswert der Freifläche an der Haltestelle Oberderschlag - Flurstück 54 in der Flur 69 der Gemarkung Gummersbach - Eckenhagener Straße in Gummersbach-Derschlag erstellt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

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

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Stadtverwaltung Gummersbach
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Gummersbach

Die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks habe ich am 09.08.2023 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Gummersbach auf dem Blatt 2.350 unter der lfd. Nr. 26 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

Wohn- u. Geschäftshaus, Werkstatt- u. Lagergebäude Eckenhagener Str. 54 und Freifläche in 51645 Gummersbach-Derschlag - 33 -

*„Gemarkung Gummersbach, Flur 69, Flurstück 54,
Waldfläche, Am schiefen Ufer,
Größe 238 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 54 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Forstwirtschaftliche Betriebsfläche“* nachgewiesen.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben auf die Verkehrswertermittlung keinen Einfluss.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

2.3 Planungsrecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als *„Wald“* ausgewiesen ist (Auszug aus dem Flächennutzungsplan s. Anlage 8).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Eckenhagener Straße (Bundesstraße 55) erschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südöstlicher Randlage des Gummersbacher Stadtteils Derschlag, rd. 5 km in Luftlinie gemessen südöstlich des Stadtzentrums von Gummersbach, der Kreisstadt des Oberbergischen Kreises, im Oberbergischen Land, einem Bergland mit bewaldeten Höhen, tiefeingeschnittenen Wiesentälern und mehreren Talsperren.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der nördlichen Seite der B 55 gegenüber den Häusern Nr. 54 und Nr. 56, rd. 0,5 km südöstlich des Zentrums von Derschlag und rd. 1 km nordwestlich der Auffahrt auf den Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Reichshof / Bergneustadt der A 4. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich einige Wohnhäuser und gewerblich genutzte Grundstücke. Hinter dem Bewertungsobjekt erstreckt sich auf einem Hang eine rd. 5 ha große Waldfläche (Holz- und Nadelwald). Unmittelbar vor dem zu bewertenden Grundstück verläuft ein schmaler Gehweg; hier befindet sich die Bushaltestelle Oberderschlag, Fahrtrichtung Derschlag bzw. Gummersbach (Linien 303 und 348 der OVAG).

2.6 Beschaffenheit und Nutzung

Der Zuschnitt des zu bewertenden, ebenen Grundstücks sowie seine Lage können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 2 und 3), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 4 und 5) sowie dem beigefügten Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Höhenlinien (Anlage 6) entnommen werden.

Das Grundstück hat bei einer mittleren Tiefe von rd. 6,5 m eine mittlere Breite von rd. 36 m.

Im hinteren und seitlichen Grundstücksbereich befinden sich Buschwerk und Laubbäume, ansonsten ist es geschottert. Z.Zt. steht auf dem Grundstück ein offensichtlich abgemeldeter Pkw; außerdem lagern auf

dem Grundstück einige Holzreste. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit entsprechend dem Nachweis im Liegenschaftskataster („forstwirtschaftliche Betriebsfläche“) auch als Holzlagerstätte genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde keine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Gummersbach vom 17.07.2023 liegen für die Grundstücksumgebung keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor.

3. Wertermittlung

Nach § 194 BauGB 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für Waldflächen mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: forstwirtschaftliche Fläche
- Aufwuchs: ohne Aufwuchs

zum Stichtag 01.01.2023 zu 0,5 €/m² ermittelt.

In den Erläuterungen zum Bodenrichtwert heißt es hierzu:

„Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis führt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 zu den höherwertigen land- und forstwirtschaftliche folgendes aus:

„Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Früher waren diese Flächen als begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen beschrieben. „Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV, in der ImmoWertV 2021 nicht mehr aufgeführt).“

Im vorliegenden Fall wurde die zu bewertende Fläche forstwirtschaftlich als Holzlagerfläche genutzt. Gegenwärtig ist sie mehr oder weniger ungenutzt. Sie könnte aber in Zukunft evtl. auch als Ausbuchtung der

Bundesstraße 55 für eine Bushaltespur genutzt werden, wie das auch bei der korrespondierenden Haltestelle in der Gegenrichtung (Richtung Waldbröl) der Fall ist, damit der Bus nicht auf der stark befahrenen Bundesstraße 55 halten muss.

Der Mittelwert für höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen liegt gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 bei 2,90 €/m² mit einer Standardabweichung von 1,35 €/m², abgeleitet aus 75 Verkaufsfällen aus dem Jahr 2022.

Für das zu bewertende Grundstück wird nach sachverständiger Einschätzung unter Berücksichtigung seiner Lage und Nutzungsmöglichkeit ein Bodenwert in Höhe von 5,00 €/m² als marktangemessen angesehen. Hierin ist auch der vorhandene geringfügige Aufwuchs berücksichtigt. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned} 238 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 &= 1.190 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{1.200 \text{ €}} \end{aligned}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Freifläche an der Haltestelle Oberderschlag - Flurstück 54 in der Flur 69 der Gemarkung Gummersbach - Eckenhagener Straße in Gummersbach-Derschlag wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

1.200 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 25.08.2023



(Westhoff)