

Gutachten

Verkehrswert (Marktwert nach § 194 BauGB)

Aktenzeichen: 068 K 013/24

Landwirtschaftsfläche

PLZ, Ort	51647 Gummersbach
Straße	Auf der Hardt 5
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gummers- bach
Gutachter/in	Geprüf. SV GIS Jörg Morgenroth
Objektbesichtigungstag	16.07.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	16.07.2024
Qualitätsstichtag	16.07.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

29.400 EUR

Ausfertigung Nr. 1 – ohne Anlagen

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in vierfachen Ausfertigungen erstellt. Ebenso eine für unsere Unterlagen.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

1. Fazit	3
2. Aufgabenstellung	4
3. Fragen vom Amtsgericht Gummersbach	4
4. Einsicht in die Bauakte	4
5. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden	4
6. Unterlagen, die vom Gutachterbüro eingeholt wurden	4
7. Wesentliche Grundlagen des Gutachtens	5
8. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	5
9.0 Grundbuch	6
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	6
Abteilung II, Lasten / Beschränkungen	6
10.0 Ortsbesichtigung	7
11. Lage	8
11.1 Erläuterungen zur Makrolage	8
11.2 Erläuterungen zur Mikrolage	9
12.0 Erläuterungen zum Grundstück	10
13. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
13.1 Altlastenkataster	11
13.2 Erschließungsbeitragsbescheinigungen	11
13.3 Baurecht	11
13.4 Energieausweis	11
13.5 Denkmalschutz	11
14. Vormerkung	12
14. Verfahrenswahlen - Erläuterungen	12
14.1 Bodenwert	12
15.0 Bodenwert	13
16.0 Ergebnis	14
17.0 Schlusswort	15

1. Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist zur Landwirtschaftlichen Nutzung geeignet und ist über die Hälfte im Landschaftsschutzgebiet. Es handelt sich hier um hochwertiges Ackerland.

Das Grundstück befindet sich im hinteren Bereich und ist über das Flurstück 175 zu erreichen. Beide Grundstücke sind in einem Grundbuch aufgeführt.

2. Aufgabenstellung

Auftraggeber:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Gummersbach hat den Unterzeichner mit dem Schreiben vom 26.02.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten für das folgende Objekt anzufertigen:

Auf der Hardt, 51647 Gummersbach

Amtsgericht Gummersbach

Grundbuch von Lieberhausen

Blatt 422A

Gemarkung Wiedenest, Flur 19, Flurstück 176, Erholungsfläche, groß 1.131 m²

Eigentümer: Dr. Rainer Schulze Johann, geboren am 13.06.1972

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 16.07.2024 festgelegt.

3. Fragen vom Amtsgericht Gummersbach

Frage 1: Sind Mieter oder Pächter des Grundstücks vorhanden? (ggfls. bitte Namen mitteilen)

Antwort: Augenscheinlich sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Frage 2: Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber)?

Antwort: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Frage 3: Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörsstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind?

Antwort: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Frage 4: Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

Antwort: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Frage 5: Soweit es sich um Wohnungseigentum handelt, wird um Angabe des Verwalters der Anlage und der Höhe des monatlichen zu zahlenden Wohngeldes gebeten.

Antwort: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

4. Einsicht in die Bauakte

Auftragsgemäß wurde die Einsicht in die Bauakte am 23.07.2024 bei der Stadtverwaltung Gummersbach vorgenommen.

Dabei wurden keine Unterlagen für die Bewertung zur Verfügung gestellt.

.

5. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden

Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- 09.04.2024 – Beglaubigtes Grundbuchauszug

6. Unterlagen, die vom Gutachterbüro eingeholt wurden

- 2024 - Straßenkarte (on-geo GmbH; siehe Anlage)
- 2024 - Liegenschaftskarte (on-geo GmbH; siehe Anlage)
- 2024 – Bescheinigung über Erschließungskostenbeiträge
- 2024 – Auskunft aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster

- 2024 – Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

7. Wesentliche Grundlagen des Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung
----------------	-------------------------------------

Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises 2024
Bodenrichtwertkarte (Bodenrichtwertnummer 1269023)
Zuständige Ämter der Stadt Gummersbach

8. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Unbebautes Grundstück

Gebäudegrundstück gesamt:	1.131 m ²	Rentierlich: Ja	29.406 EUR
Zu bewertende Grundstücksfläche:	1.131 m ²	Bodenwert gesamt:	29.406 EUR

Wertermittlungsstichtag:	16.07.2024
Qualitätsstichtag:	16.07.2024
Ortstermin:	16.07.2024

9.0 Grundbuch

Amtsgericht: Gummersbach
Grundbuch von: Lieberhausen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m</i> ²
	422a	8	Lieberhausen	23	176	1.131,00
-	422a	6	Lieberhausen	23	175	817,00

Gesamtfläche 1.948,00
davon zu bewerten 1.131,00

Abteilung I, Eigentümer
Dr. Rainer Schulze Johann, geboren am 13.06.1972

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
422a, - /422a	5	8, 6	176, 175	Zwangsversteigerung ist angeordnet	wertneutral	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Zur Bewertung lag ein Grundbuchauszug vom 09.04.2024 vor. Die letzte Änderung datiert auf dem 08.04.2024. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Rechte im Bestandsverzeichnis:
Keine

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen.

Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten haben aus Sicht des Unterzeichners für das Bewertungsgrundstück einen wertneutralen Einfluss.

Die Vormerkung wird nach neuem Auszug ausgetragen, da die Gültigkeit von 30 Jahren nach Eintragung abgelaufen ist.

Die Eintragung der Zwangsversteigerung ist wertneutral, da nach Beendigung des Verfahrens, die Eintragung aus dem Grundbuch entnommen wird.

10.0 Ortsbesichtigung

Im Rahmen des Ortstermins am 16.07.2024 konnte das Grundstück von außen besichtigt werden.

Folgende Personen waren am Ortstermin anwesend:

Sachverständiger: Herr Jörg Morgenroth

Umfang

Es wurde eine objektangemessene Außenbesichtigung durchgeführt. Für ggfs. nicht besichtigte Bereiche wird ein vergleichbarer Standard unterstellt. Der Besichtigungsumfang reicht aus, um unter risikorelevanten Gesichtspunkten eine ordnungsgemäße Bewertung vornehmen und um Lage und Qualität einschätzen zu können.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung

1. Bei der Ortsbesichtigung konnten nicht...

- Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Baugrundbeschaffenheit berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung offensichtlich erkennbar waren,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Feststellungen bezüglich der Grundwassergefährdung.

2. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit Genehmigung und gegen Entgelt gestattet.

11. Lage

11.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region	:	Regierungsbezirk Köln, Nordrhein-Westfalen
Stadt	:	Stadt Gummersbach
Beschreibung	:	Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen. Die Mittelstadt wurde früher auch als „Lindenstadt“ bezeichnet, da Lindenbäume die Hauptstraße säumten. Bis in die 1920er Jahre nannten die Bürger ihre Stadt auch Klein-Paris
Überörtliche Verkehrsanbindung	:	Insgesamt gute regionale- und überregionale Verbindung durch Eisenbahn, Flughafen, U-Bahn.
Einwohner (Stand: 31.12.2023) (Quelle: wikipedia.de IT.NRW)	:	Gummersbach 51.845 Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre +0,26%
Kaufkraftindex 2024	:	Gummersbach 94,0
Zentralität 2024	:	Gummersbach 128,4
Arbeitslosenquote (Stand: 07.2024)	:	Oberbergischer Kreis: 5,5

11.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Stadt	: Gummersbach
Beurteilung der Lage	: Mittlere, sehr abgelegene Wohnlage von Gummersbach
Einkaufsmöglichkeiten	: Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind zwingend mit dem PKW zu erreichen.
Verkehrslage	: Der Autobahnanschluss an die Autobahn A45 mit der Auffahrt ist ca. 8,1 km vom Objekt entfernt.
Nahverkehrsanbindung	: Die Bushaltestelle liegt ca. 1,9 km vom Objekt entfernt. Der nächste Bahnhof für den Fernverkehr befindet sich ca. 7,5 km (Meinerzhagen) vom Objekt entfernt.
Nachbarschaft	: Die Nachbarschaftsbebauung besteht hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern.
Immissionen	: Immissionsbelastungen durch Hochspannungsleitungen, Flug- und Bahnverkehr wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.
Schulen	: Kindertagesstätten sowie Gemeinschafts- und Bekenntnisgrundschulen sind vorhanden. Desweiteren verfügt Gummersbach über ein Gymnasium, eine Sekundarschule und eine Förderschule.

12.0 Erläuterungen zum Grundstück

Das Grundstück mit dem Flurstück 176 in einer Gesamtgröße von 1.131 m² verfügt über einen insgesamt normalen Zuschnitt,

Grundstücksart:

Es handelt sich hier um eine Landwirtschaftsfläche

Zuschnitt/Gestalt:

leichtes Hanggrundstück

Die Bewertungsfläche ist aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan farblich gekennzeichnet.

Straßenfront:

Grundstück liegt nicht an der Straße

Baugrund:

Es liegen keine Anzeichen vor, dass die Standsicherheit gefährdet sein könnte.

Ausbauzustand der Straße:

augenscheinlich nicht fertig ausgebaut und asphaltiert, Verkehrsführung, öffentliche Parkmöglichkeiten keine vorhanden

Entwicklungszustand:

Dem Bewertungsgrundstück wird der Entwicklungszustand von baureifem Land i.S. von § 5 Abs. 4 ImmoWertV beigemessen.

Zuwegung:

kein direkter Straßenzugang.

13. Art und Maß der baulichen Nutzung

13.1 Altlastenkataster

Auftragsgemäß wurde eine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt. Ein schriftlicher Auszug aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster lag vor. Das Gutachterbüro wurde daher am 10.07.2024 von dem zuständigen Umweltamt des Oberbergischen Kreises benachrichtigt. Für das Grundstück bestehen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche altlastenfrei ist.

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung seitens des Unterzeichners hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- eventuelle Altlasten festzustellen.
- eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen.
- anfallende Kosten für eine Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutete das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

13.2 Erschließungsbeitragsbescheinigungen

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde auftragsgemäß eingeholt. Das Gutachterbüro wurde daher am 18.07.2024 von dem zuständigen Umweltamt benachrichtigt. Laut Schriftstück werden Erschließungsbeiträge für diese Erschließungsanlage nicht mehr erhoben. Die vorgenannte Straße ist eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Außerdem sind keine Straßenausbaubeiträge mehr zu zahlen. Es können allerdings Kanalanschlussbeiträge anfallen.

13.3 Baurecht

Ein schriftlicher Auszug aus dem Bauplanungsrecht lag nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Geo-Portal der Stadt Gummersbach besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich hier um §34 BauGB.

13.4 Energieausweis

Ist nicht erforderlich.

13.5 Denkmalschutz

nicht gegeben

14. Vormerkung

Grundsätzlich sollten zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke mehrere Verfahren angewendet werden. Die Verfahrensergebnisse können (im Rahmen des Ermessensspielraums der Verfahrensansätze) voneinander abweichen. Der Sachverständiger darf dann nicht einfach die Verfahrensergebnisse addieren und eine schematische Mittelbildung vornehmen. Er muss vielmehr die Verfahrensergebnisse kritisch einzeln und im Vergleich miteinander in Bezug auf ihre Zielerreichung (Verkehrswert) würdigen. Diese Würdigung sollte im Gutachten nachvollziehbar verbal erläutert werden. Bei dieser Würdigung gelten grundsätzlich wieder dieselben Regeln, die auch für die Verfahrenswahl maßgeblich sind (übliche Nutzung/Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr; Marktkonformität/Zuverlässigkeit der Verfahrensergebnisse). Der Umfang der hierzu erforderlichen Erläuterung hängt ab von

- der jeweiligen Bewertungsproblematik,
- dem Gutachtenzweck und
- der Auffassung des Bewertungssachverständigen.

Dient das Gutachten einer privaten Vermögensübersicht, können Erläuterungen kurzgefasst oder sogar ganz weggelassen werden; dient es einem Rechtsstreit, so sollten nachvollziehbare Begründungen der den Verfahrensergebnissen zugeordneten Gewichte aufgenommen werden. Wie detailliert solche Erläuterungen sind, hängt in der Wertermittlungspraxis auch von der diesbezüglichen Auffassung des Bewertungssachverständigen ab.

14. Verfahrenswahlen - Erläuterungen

14.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Bodenwertermittlung auch geeignete Bodenrichtwerte (als Vergleichsfaktoren für unbebaute Grundstücke) herangezogen werden.

Nur in wenigen Ausnahmefällen sind die vorhandenen baulichen Anlagen bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere der Fall bei der Bewertung von

1. unter- oder überausgenutzten Grundstücken
2. bebauten Außenbereichsgrundstücken
3. Liquidationsobjekten

15.0 Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Erholungsfläche	1.131	26,00					Ja	29.406

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

29.406

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Entsprechende Vergleichspreise liegen dem Unterzeichner nicht vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis des vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten zonalen Richtwertes mit folgenden Merkmalen:

Gemeinde	Gummersbach
Bodenrichtwertnummer	1269023
Bodenrichtwert	26 EUR/m²
Stichtag des Bodenwertes	01.01.2024
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Landwirtschaftliche Fläche

Anpassung Bodenrichtwert

Die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks entsprechen in hinreichender Weise den wertrelevanten Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Ansatz | 26 EUR/m²

16.0 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	29.406
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert	29.406
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	

17.0 Schlusswort

Das Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgt nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis.

Sollten sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Ort: Dormagen

Donnerstag, 8. August 2024

Sachverständige

