

Gutachten

Verkehrswert (Marktwert nach § 194 BauGB)

Aktenzeichen 068 K 027/23

Unbebautes Grundstück

PLZ, Ort	51702 Bergneustadt
Straße	XXX Grundstück
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gummersbach
Gutachter/in	Geprüf. SV GIS Jörg Morgenroth
Objektbesichtigungstag	23.04.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	23.04.2024
Qualitätsstichtag	23.04.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

82.000 EUR

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten inkl. zwei Anlagen mit insgesamt zwei Seiten.
Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung 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. Aufgabenstellung	3
2. Fragen vom Amtsgericht Gummersbach	3
3. Einsicht in die Bauakte	3
4. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden	3
5. Unterlagen, die vom Gutachterbüro eingeholt wurden	3
6. Wesentliche Grundlagen des Gutachtens	4
7. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
8.0 Grundbuch	5
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	5
Abteilung II, Lasten / Beschränkungen	5
9.0 Ortsbesichtigung	7
10. Lage	8
10.1 Erläuterungen zur Makrolage	8
10.2 Erläuterungen zur Mikrolage	9
11.0 Erläuterungen zum Grundstück	10
12. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
12.1 Altlastenkataster	11
12.2 Erschließungsbeitragsbescheinigungen	11
12.3 Baurecht	11
12.4 Energieausweis	11
12.5 Denkmalschutz	11
13. Vormerkung	12
14. Verfahrenswahlen - Erläuterungen	12
14.1 Bodenwert	12
15.0 Bodenwert	13
16.0 Ergebnis	14
17.0 Schlusswort	15
18.0 Anlagen	16

1. 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:

XXX, 51704 Bergneustadt
Amtsgericht Gummersbach
Grundbuch von Westenest
Blatt XXX
Gemarkung Wiedenest, Flur 19, Flurstück XXX, Waldfläche, groß XXX m²
Eigentümer: XXX

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 23.04.2024 festgelegt.

2. 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 Zubehörstücke 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: Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

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.

3. Einsicht in die Bauakte

Es wurde keine Einsicht in die Bauakte vorgenommen, da es sich hier um ein unbebautes Grundstück handelt.

4. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden

Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- 05.12.2023 – Beglaubigtes Grundbuchauszug
- Gutachten von XXX

5. 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 bzgl. Denkmalliste

6. 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 409323)
Zuständige Ämter der Stadt Gummersbach

7. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Unbebautes Grundstück

Gebäudegrundstück gesamt:	683 m ²	Rentierlich: Ja	81.960 EUR
Zu bewertende Grundstücksfläche:	683 m ²	Bodenwert gesamt:	81.960 EUR

Wertermittlungsstichtag: 23.04.2024
Qualitätsstichtag: 23.04.2024
Ortstermin: 23.04.2024

8.0 Grundbuch

Auszug vom: 05.12.2023
 Amtsgericht: Gummersbach
 Grundbuch von: Wiedenest

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	XXX	1	Wiedenest	19	XXX	683,00

Gesamtfläche 683,00
davon zu bewerten 683,00

Abteilung I, Eigentümer
 XXX

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Zur Bewertung lag ein Grundbuchauszug vom 05.12.2023 vor. Die letzte Änderung datiert auf dem 05.12.2023. 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.

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
XXX	1	1	XXX	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks XXX: Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15.03.1977 eingetragen am 12.08.1977 in Blatt XXX und von dort über Blatt XXX	wertneutraler Einfluss	

				und über die Blätter XXX hierher übertragen am 19.11.1993.		
XXX	5	1	XXX	Lastend auf dem Anteil des XXX, Abt. 1 Nr. 1.a Über das Vermögen des XXX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bonn, 97 IK 108/21). Eingetragen am 27.04.2021.	wertneutraler Einfluss	
XXX	6	1	XXX	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach, 68 K 15/23). Eingetragen am 05.04.2023.	wertneutraler Einfluss	

anonymisiert

9.0 Ortsbesichtigung

Im Rahmen des Ortstermins am 23.04.2024 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. Urheberschutz, 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.

anonymisiert

10. Lage

Lageeinschätzung: mittel

Hochwasser: GK 1 - sehr geringe Gefährdung

10.1 Erläuterungen zur Makrolage

Region	:	Regierungsbezirk Köln, Nordrhein-Westfalen
Stadt	:	Stadt Bergneustadt
Beschreibung	:	Bergneustadt ist eine Stadt Oberbergischen Kreis im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen. Liegt Nördlich und westlich grenzet an Gummersbach und südlich an Reichshof.
Überörtliche Verkehrsanbindung	:	Insgesamt normale regionale- und überregionale Verbindung durch A4 Autobahn, seit 1979 besitzt Bergneustadt keine Bahnstrecke mehr.
Einwohner (Stand: 31.12.2022) (Quelle: wikipedia.de IT.NRW)	:	Bergneustadt 18.633 Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre +0,26%
Kaufkraftindex 2023	:	Bergneustadt 97,4
Arbeitslosenquote (Stand: 09.2023)	:	Oberbergischer Kreis: 5,3

10.2 Erläuterungen zur Mikrolage

- Stadt** : Bergneustadt
- Beurteilung der Lage** : Ländliche Wohnlage, Ortsteils von Neuenothe
- Beschreibung** : Altennothe ist ein Ortsteil von Neuenothe mit 545 EinwohnerInnen (Stand 31.05.2017)
- Der Ort liegt in Luftlinie rund 5,4 Kilometer östlich von Bergneustadt im Tal des Baches Othe. Nachbarorte sind Belmicke, Freischlade und Altenothe
- Einkaufsmöglichkeiten** : Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind mit dem PKW vorhanden. Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich ca. 4,5 km vom Objekt entfernt.
- Verkehrslage** : Der Autobahnanschluss an die Autobahn A4 mit der Auffahrt „Gummersbach“ ist ca. 10,0 km vom Objekt entfernt.
- Nahverkehrsanbindung** : Die Bushaltestelle liegt ca. 700 m vom Objekt entfernt. Der nächste Bahnhof für den Fernverkehr befindet sich ca. 16,5 km (Gummersbach-Dieringhausen) 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, Schulen sowie Gemeinschafts- und Bekennnisgrundschulen sind Bergneustadt.

11.0 Erläuterungen zum Grundstück

Das Grundstück mit dem Flurstück XXX in einer Gesamtgröße von 683 m² verfügt im Westen Ebene, im Osten Steilböschung der Zuschnitt dreieckig.

Grundstücksart:

Es handelt sich hier um ein Wohnbaugrundstück.

Zuschnitt/Gestalt:

Hanggrundstück und dreieckig

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

Straßenfront:

ca. 89,43 m 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:

direkter Straßenzugang

anonymisiert

12. Art und Maß der baulichen Nutzung

12.1 Altlastenkataster

Auftragsgemäß wurde eine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt. Ein schriftlicher Auszug aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster lag vor. Das Gutachterbüro wurde daher am 25.04.2024 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.

12.2 Erschließungsbeitragsbescheinigungen

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde auftragsgemäß eingeholt. Das Gutachterbüro wurde daher am 24.04.2024 von dem zuständigen Umweltamt benachrichtigt. Laut Schriftstück liegt das Grundstück an zwei öffentlichen Straßen.

12.3 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.

12.4 Energieausweis

Ist nicht erforderlich.

12.5 Denkmalschutz

nicht gegeben

13. 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 Vergleichsverfahren 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- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	683	120,00					Ja	81.960

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

BODENWERT (gesamt)

81.960

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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	Bergneustadt
Ortsteil	Neuenothe
Bodenrichtwertnummer	409323
Bodenrichtwert	120 EUR/m²
Stichtag des Bodenwertes	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	700m ²

Anpassung Bodenrichtwert

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

Ansatz | 120 EUR/m²

16.0 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	81.960
Marktwert	Ableitung vom Bodenwert	82.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	

anonymisiert

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: Köln

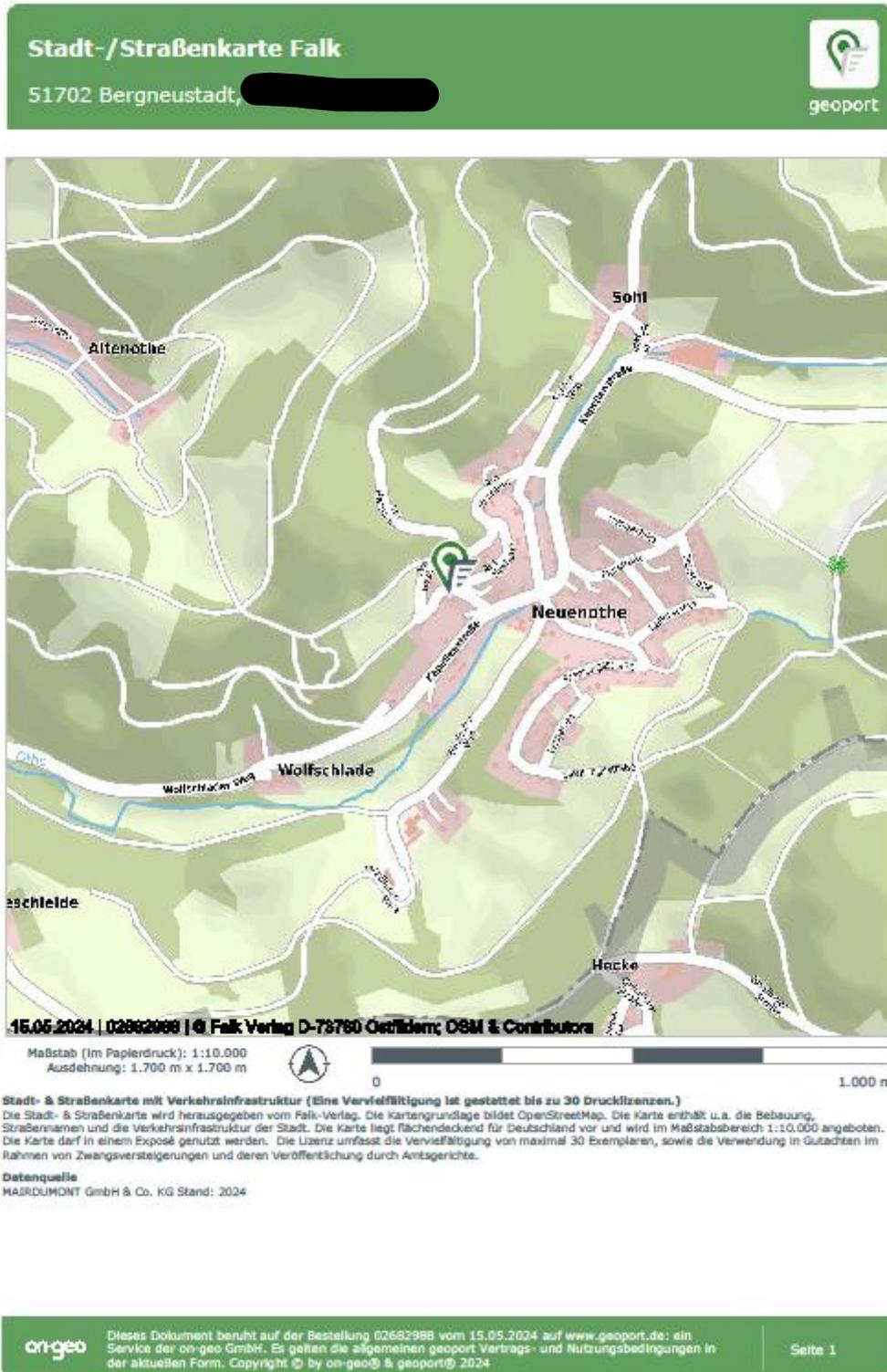
17.05.2024



Sachverständige

anonym

18.0 Anlagen



Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen
51702 Bergneustadt [REDACTED]



geoport



15.05.2024 | 02682989 | © Geobasis NRW d-deby-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgerechte Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02682989 vom 15.05.2024 auf www.geoport.de: ein Service der ort-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by ort-geo® & geoport® 2024.

Seite 1