

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das im Grundbuch von Bensberg-Freiheit, Blatt 212 eingetragene,
unbebaute, Grundstück Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 15,
Flurstück 837, Landwirtschaftsfläche: "Auf'm Höfches Feld" in der Größe
von 2.113 m²



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Bensberg-Freiheit, Auf'm Höfches Feld
- 34 K 13/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

Auftrag vom : 18.07.2025
Ortstermin am : 30.09.2025
Wertermittlungsstichtag : 30.09.2025
Qualitätsstichtag : 30.09.2025

Verkehrswert : EUR 34.000,-

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine, in einigen Teilen gekürzte,
Internetversion

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 15, Flurstück 837	8
4.1	Bodenwertermittlung	8
4.2	Verkehrswertermittlung	8
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	9
6	Literatur	11
7	Anlagen	11

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 18.07.2025 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bensberg-Freiheit, Blatt 212 eingetragenen, unbebauten, Grundstücks Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 15, Flurstück 837, Landwirtschaftsfläche: "Auf'm Höfches Feld" in der Größe von 2.113 m²

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 30.09.2025, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren vier der Antragsgegner anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das zu bewertende Grundstück in Augenschein genommen.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg
Kreis	: Rheinisch-Bergischer Kreis
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Grundbuch von	: Bensberg-Freiheit, Blatt 212
Gemarkung	: Bensberg-Freiheit
Flur	: 15
Flurstück	: 837
Größe	: 2.113 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 13/25). Eingetragen am 14.04.2025. ³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Bensberg-Freiheit Blatt 212 Abdruck vom 14.04.2025

³ Dieser Vermerk wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 04.08.2025 ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergisch Gladbach / Bensberg, am Rande der Bebauung von Bensberg. Es liegt hinter der öffentlichen Straße (Sackgasse) „Am Gräfenweiher“ und wird mit dieser durch einen ca. 2 m breiten Stichweg (Fußweg) verbunden.

Anmerkung: Das Grundstück liegt, gemäß Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach nicht an dem derzeit zum Anbau bestimmten Teilstück der Straße „Am Gräfenweiher“.

Die Straße „Am Gräfenweiher“ ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Sackgasse) anzusprechen. Es handelt sich um eine gute, ruhige, **Wohnlage** am Ortsrand.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat einschließlich aller Stadtteile ca. 115.000 **Einwohner**. Der Stadtteil Bensberg hat ca. 5.800 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Bergisch Gladbach. Die **Verwaltung** des Rheinisch-Bergischen-Kreises befindet sich im ca. 5 km entfernten Bergisch-Gladbach.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in Bensberg und im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** können Kindergärten und Grundschulen in Bensberg besucht werden. Weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach vorhanden.

Die **Verkehrslage** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergisch Gladbach-Bensberg" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung zwischen Köln und Olpe darstellt, ist in ca. 2 km Entfernung zu erreichen. Die Autobahnauffahrt "Königsforst" auf die Bundesautobahn 3, die die Verbindung zwischen Köln und Frankfurt darstellt, ist in ca. 10 km Entfernung zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist ca. 300 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Eine Stadtbahnhaltestelle ist ca. 400 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich im Bereich der Straße „Am Gräfenweiher“ aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Ansonsten sind umliegend Garten- und Holzungsflächen vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 2.113 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**. Die südliche Grenze ist ca. 44 m lang; die Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 54 m. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der „Frankenforstbach“. Dieser verläuft teilweise über das zu bewertende Grundstück.

Die **Zuwegung** erfolgt über den ca. 2 m breiten Stichweg der Straße „Am Gräfenweiher“, der im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze an das zu bewertende Grundstück grenzt. In diesem Bereich verläuft auch der „Frankenforstbach“.

Das zu bewertende Grundstück ist geneigt (**Topographie**) und liegt etwas oberhalb des o.g. Stichweges.

Es ist unbebaut und vereinzelt mit Nadel- und Laubbäumen bestanden. Der **Aufwuchs** ist ungepflegt und verwildert. Es sind ferner Stockausschlag, Brombeeren und Totholz vorhanden.

Gemäß Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt für Umweltschutz, vom 05.08.2025 liegt im Kataster über **Altlasten** und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung vor. Es liegen auch keine sonstigen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodenSchG vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 01.09.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Bleierz, Zinkerz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Blücher“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 06.08.2025 liegt das zu bewertende Grundstück, wie bereits erwähnt, im Hinterland der öffentlichen Straße und Sackgasse „Am Gräfenweiher“. Es liegt nicht an dem zum Anbau bestimmten Teilstück dieser Straße.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich so dar, dass das vorliegende Grundstück, wie im Folgenden noch näher ausgeführt, im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Gemäß o.g. Auskunft bestehen keine offenen Forderungen aus früheren Baumaßnahmen nach dem Baugesetzbuch oder nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Abwasserwerk vom 21.11.2025 hat bisher keine Veranlagung zu einem Kanalschussbeitrag stattgefunden. Das Grundstück ist kein Bauland und es ist auch tatsächlich nicht an den Kanal angeschlossen, so dass es nicht der Beitragspflicht² unterliegt.

Gemäß Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** ist das vorliegende Grundstück als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das vorliegende Grundstück liegt ferner im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes „Bensberg SUG1“ der Stadt Bergisch Gladbach. Das Stadtumbaugebiet der Stadt Bergisch Gladbach ist ein offiziell ausgewiesenes Areal, das gezielt durch verschiedene städtebauliche und soziale Maßnahmen weiterentwickelt werden soll. Eine gesonderter Werteeinfluss aufgrund dieser Gegebenheit besteht für das zu bewertende Grundstück m.E. nicht.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

² Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Bergisch Gladbach
§ 14 Gegenstand der Beitragspflicht

Die umliegende Bebauung setzt sich im Bereich der Straße „Am Gräfenweiher“ aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Ansonsten sind umliegend Garten- und Holzungsflächen vorhanden.

Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das o.g. Grundstück bildet, gemäß der o.g. Auskunft, der § 35 BauGB("Bauen im Außenbereich"). Es handelt sich somit um ein Grundstück, das nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind.

Eine Bauerwartung besteht nicht. Dem Unterzeichneten liegt die abgelehnte Bauvoranfrage vom 13.05.2004 vor (siehe Anlage 4 zu diesem Gutachten), wonach aus erschließungsrechtlichen Gründen eine Genehmigungsfähigkeit ausscheidet. Der negative Bescheid wird dadurch begründet, dass in Verlängerung der Straße „Am Gräfenweiher“, im Bereich der möglichen Erschließung, der „Frankenforstbach“ über das vorliegende Grundstück verläuft, so dass eine Befahrbarkeit dadurch ausscheidet. Auch sei eine Verrohrung des Bachlaufes aus Aspekten des Umweltschutzes nicht möglich.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 15, Flurstück 837

4.1 Bodenwertermittlung

-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-

4.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren mit EUR 33.808,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bensberg-Freiheit, Blatt 212 eingetragenen, unbebauten, Grundstücks Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 15, Flurstück 837, Landwirtschaftsfläche: "Auf'm Höfches Feld" in der Größe von 2.113 m², wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.09.2025, somit auf gerundet

EUR 34.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Grundstück	: Grundstück Gemarkung Bensberg-Freiheit Flur 15, Flurstück 837 (unbebautes Grundstück)
Lage	: 51429 Bergisch Gladbach - Bensberg
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Grundbuch von	: Bensberg-Freiheit, Blatt 212
Gemarkung	: Bensberg-Freiheit
Flur / Flurstück	: 15 / 837
Größe	: 2.113 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Miet- und Pachtverhältnisse : liegen gemäß Auskunft der anwesenden Antragsgegner nicht vor

Zubehör : kein Zubehör vorhanden

:

Wertermittlungstichtag : 30.09.2025

Verkehrswert : EUR 34.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 21.11.2025

W. Otten

6 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

7 Anlagen

Anlagen 1 bis 2	Lichtbilder <i>-siehe gesonderte pdf-Datei--</i>
Anlage 3	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 4	Bauvoranfrage
Anlage 5	Stadtplan
Anlage 6	Übersichtskarte



Rheinisch-Bergischer-Kreis
Katasteramt

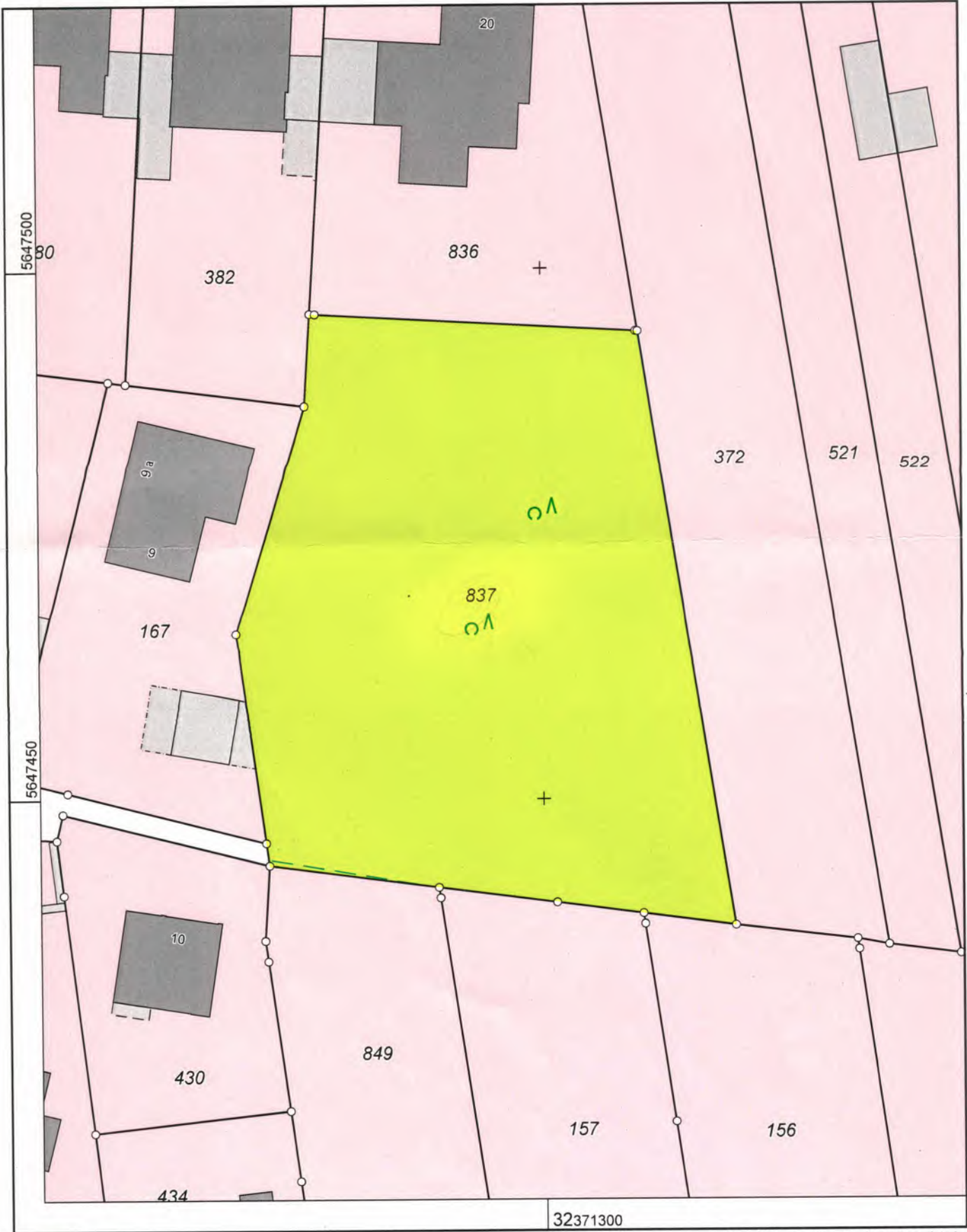
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

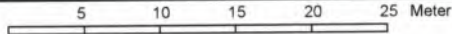
Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 837 u.a.
Flur: 15
Gemarkung: Bensberg-Freiheit
Aufm Höfches Feld, Bergisch Gladbach

Erstellt: 04.08.2025
Zeichen: E1-1850/25



Maßstab 1 : 500



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




**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

Fachbereich 6
Untere Bauaufsichtsbehörde
 Rathaus Bensberg
 Wilhelm-Wagener-Platz
 Auskunft erteilt:
 Herr Hubbig, Zimmer 222
 Telefon: 02202/141421
 Telefax: 02202/141405
 e-mail: P.Hubbig@stadt-gl.de
 Öffnungszeiten:
 Di. u. Do. 8.30 bis 12.30 Uhr

PH 13.05.2004

Bauvorhaben: Nutzung des Grundstücks „Am Gräfenweiher“
Bauherrin/Bauherr: 
Bauort: Am Gräfenweiher, 51429 Bergisch Gladbach
 Bensberg Freiheit, Flurnr. 15-837
Aktenzeichen: 63-24972-B2-2003-2812-PE

Sehr geehrter 

bezogen auf den mit Ihrem Schreiben vorgebrachten Bauwunsch habe ich eine umfangreiche Prüfung angestellt mit dem Ergebnis, das gerade aus erschließungsrechtlichen Gründen eine Genehmigungsfähigkeit ausscheidet.

In Verlängerung der Straße „Am Gräfenweiher“ verläuft im Bereich der möglichen Erschließung der Frankenforstbach über ihr Grundstück, so dass eine Befahrbarkeit dadurch ausscheidet. In diesem Zusammenhang habe geprüft, ob dieses Problem durch eine Verrohrung des Bachlaufes behoben werden kann.

Nach mehreren Gesprächen mit den entsprechenden Fachaufgaben scheidet diese Möglichkeit leider aus, da die heutigen wasserrechtlichen Vorschriften der Durchführung einer solchen Maßnahme aus gewichtigen Aspekten des Umweltschutzes entgegenstehen.

Daher ist es mir leider nicht möglich, Ihrem sicherlich nachvollziehbaren Anliegen entsprechen zu können.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

PH
 Hubbig

Internet:
www.bergischgladbach.de

Kreissparkasse Köln
 Bankleitzahl 370 502 99
 Konto 312 000 015

Allgemeine Öffnungszeiten:
 Montag bis Freitag 8:30 - 12:30 Uhr
 Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr
 Abweichende Öffnungszeiten
 sind oben vermerkt.

22.5.1.

