

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

57489 Drolshagen, 11.08.25

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 005/25

beim Amtsgericht Waldbröl

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der mit einem
Zweifamilienhaus und einem **Einfamilienhaus**
bebauten Grundstücke



Springe 2 a und **Springe 2 b**

sowie der

Grün- und Waldflächen Flurstücke 36 und 37

in der Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg

in

Morsbach-Springe

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 2 -

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

der mit einem

Zweifamilienhaus und einem **Einfamilienhaus**
bebauten Grundstücke
Springe 2 a und Springe 2 b

sowie der

Grün- und Waldflächen
Flurstück 36 und 37

in der Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg

in

Morsbach-Springe

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 25.07.2025

zu:

440.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 76 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 34 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 3 -

Der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem
**Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks
Springe 2 a in Morsbach-Springe**

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 25.07.2025 zu:

180.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem
**Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Springe 2 b in Morsbach-Springe**

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 25.07.2025 zu:

250.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der
Grün- und Waldfläche Flurstück 36
in der Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg
in **Morsbach-Springe**

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 25.07.2025 zu:

8.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der
Grünfläche Flurstück 37
in der Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg
in **Morsbach-Springe**

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 25.07.2025 zu:

2.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	6
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	7
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	8
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	8
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	9
2.3	Planungs- und Baurecht	12
2.4	Erschließung	12
2.5	Lage	13
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	14
2.6.1	Grundstücke	14
2.6.2	Gebäude	16
2.6.2.1	Zweifamilienhaus Springe 2 a	16
2.6.2.2	Einfamilienhaus Springe 2 b	17
3.	Wertermittlung	19
3.1	Wertermittlungsverfahren	19
3.2	Zweifamilienhaus Springe 2 a	20
3.2.1	Sachwertverfahren	20
3.2.1.1	Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 39	20
3.2.1.2	Wert der baulichen Anlage	22
3.2.1.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
3.2.1.4	Vorläufiger Sachwert	23
3.2.1.5	Sachwert	24
3.2.2	Ertragswertverfahren	26
3.2.2.1	Bodenwert	26
3.2.2.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	26
3.2.2.3	Ertragswert	29
3.2.3	Vergleichswertverfahren	30
3.2.4	Verkehrswert Zweifamilienhaus Springe 2 a	31
3.3	Einfamilienhaus Springe 2 b	31
3.3.1	Sachwertverfahren	31
3.3.1.1	Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 38	31
3.3.1.2	Wert der baulichen Anlage	32
3.3.1.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	33
3.3.1.4	Vorläufiger Sachwert	33
3.3.1.5	Sachwert	34

3.3.2	Ertragswertverfahren.....	34
3.3.2.1	Bodenwert	34
3.3.2.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	35
3.3.2.3	Ertragswert	36
3.3.3	Vergleichswertverfahren	36
3.3.4	Verkehrswert Einfamilienhaus Springe 2 b	37
3.4	Verkehrswert Grün- und Waldfläche Flurstücke 36.....	38
3.5	Verkehrswert Grünfläche Flurstücke 37	39
4.	Gesamtverkehrswert	40
5.	Allgemeine Hinweise	41
6.	Anlagen	42

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 6 -

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsobjekte: mit einem Zweifamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstücke Springe 2 a und Springe 2 b sowie Grün- u. Waldflächen Flurstücke 37 u. 36 in 51597 Morsbach-Springe in Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg • Nutzung: Springe 2 a: eigengenutzt, vermietet Springe 2 b: vermietet 		
<ul style="list-style-type: none"> • Sachwert Springe 2 a: 180.000 € <ul style="list-style-type: none"> Bodenwert: 45.000 € Gebäudewert: 146.000 € Wert der Außenanlagen: 9.000 € vorläufiger Sachwert: 200.000 € • Ertragswert Springe 2 a: 184.000 € <ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche insgesamt: rd. 178 m² jährlicher Rohertrag: 12.444 € Liegenschaftszinssatz: 1,50 % • Vergleichswert Springe 2 a: 186.000 € <ul style="list-style-type: none"> Gebäudefaktor: 1.100 €/m² • Verkehrswert Springe 2 a: 180.000 € 		
<ul style="list-style-type: none"> • Sachwert Springe 2 b: 249.000 € <ul style="list-style-type: none"> Bodenwert: 39.000 € Gebäudewert: 235.000 € Wert der Außenanlagen: 9.000 € vorläufiger Sachwert: 283.000 € • Ertragswert Springe 2 b: 259.000 € <ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche: rd. 175 m² jährlicher Rohertrag: 10.500 € Liegenschaftszinssatz: 1,50 % • Vergleichswert Springe 2 b: 248.000 € <ul style="list-style-type: none"> Gebäudefaktor: 1.610 €/m² • Verkehrswert Springe 2 b: 250.000 € 		
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert Flurstück 36: 8.000 € 		
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert Flurstück 37: 2.000 € 		
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtverkehrswert: 440.000 € 		

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 11.04.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 002 K 005/25 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte der mit einem Zweifamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Springe 2 a und Springe 2 b sowie der Grün- u. Waldflächen Flurstücke 36 und 37 in der Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg n Morsbach-Springe erstellt werden.

Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nr. 5 und Nr. 6 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Auftragsgemäß sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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:

- Gemeindeverwaltung Morsbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises

Die Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 36, 37, 38 und 39 und die Aufnahme der Häuser Springe 2 a und Springe 2 b habe ich am 25.07.2025 vorgenommen. **Die Hausgrundstücke Flurstücke 38 und 39 bilden zusammen mit dem unbebauten Flurstück 37 z.Zt. eine wirtschaftliche Einheit.** Die Flurstücke 37 und 38 einerseits und das Flurstück 39 könnten auch getrennt genutzt werden, allerdings ist das Flurstück 39 an die Kleinkläranlage auf dem Flurstück 37 angeschlossen; es müsste ein Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit im Grundbuch, Baulast) begründet werden.

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

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Lichtenberg auf dem Blatt 216 wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

*„Gemarkung Lichtenberg, Flur 37, Flurstück 36,
Gebäude- u. Freifläche, Waldfläche, Wasserfläche, Landwirtschafts-
fläche,
Auf dem Platz,
Größe 6.291 m²“*

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses

*„Gemarkung Lichtenberg, Flur 37, Flurstück 37,
Gebäude- und Freifläche,*

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 9 -

*Springe 2 b,
Größe 1.032 m²“*

lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses
*„Gemarkung Lichtenberg, Flur 37, Flurstück 38,
Gebäude- und Freifläche,
Springe 2 b,
Größe 712 m²“*

lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses
*„Gemarkung Lichtenberg, Flur 37, Flurstück 39,
Gebäude- und Freifläche, Springe 2 a,
Größe 884 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind diese Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 36: 57 m² „Bach“
 312 m² „Mischnutzung mit Wohnen“
 4.740 m² „Grünland“
 1.182 m² „Laubwald“
- Flurstück 37: „Soziales“
- Flurstück 38: „Soziales“
- Flurstück 39: „Wohnbaufläche“

Springe 2 a und Springe 2 b sind die amtlichen Hausnummern der zu bewertenden Hausgrundstücke.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

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

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 10 -

lfd. Nr. 5, lastend auf den Flurstücken 38 und 39:

„Grunddienstbarkeit - Duldung und Mitunterhaltung der verlegten Wasserleitung - zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Flur 37 Nr. 31 und 32 ...“

lfd. Nr. 6, lastend auf den Flurstücken 38 und 39:

„Grunddienstbarkeit - Wasserversorgungsrecht über einen Unterzähler - zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzellen Flur 37 Nr. 31 ...“

Zu Nr. 5 und 6:

„Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28. November 1985 eingetragen, in gleichen Rang untereinander am 11. März 1986 ...“

lfd. Nr. 12, lastend auf den Flurstücken 36, 37, 38, 39:

„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 der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 5 und 6 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

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

Gemäß Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 11.07.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 849, Baulast Nr. 36/08, Ziffer 1, lastend auf dem Flurstück 38 (Abstandflächenbaulast):

„Verpflichtung, auf dem Baulastgrundstück ... die auf dem beigefügten Lageplan grün schraffierte Fläche (21,00 m²) von nicht nach anderen Rechtsvorschriften in der Abstandfläche zulässigen baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die auf dem Baulastgrundstück erforderlichen Abstandflächen nicht anrechnen zu lassen.“

Baulastenblatt Nr. 849, Baulast Nr. 36/08, Ziffer 2, lastend auf den Flurstücken 38 und 39 (Vereinigungsbaulast):

„Verpflichtung, auch gegenüber dem Rechtsnachfolger nach Durchführung der geplanten Teilung ... des Baulastgrundstücks ... hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den nach Durchführung der geplanten Teilung neu entstehenden Grundstücken unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung auf dem Teilungsgrundstück vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die neu geschaffenen Grundstücke nach wie vor ein einziges Grundstück bildeten.“

Die Baulasten haben keinen quantifizierbaren Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 02.07.2025 *„kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde“*, da in der Abteilung III des Grundbuchs keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen sind.

Die Gebäude Springe 2 a und Springe 2 b sind nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Morsbach eingetragen.

Das Gebäude Springe 2 b auf dem Flurstück 38 ist (ohne den abzubrechenden Anbau - s. unter Ziffer 2.6.2.2) gemäß dem Fortführungsriss 37-015 vom 28. und 29.01.2008 des Katasteramtes in seiner gesamten Tiefe um ca. 1,2 m auf das Nachbarflurstück 37 überbaut. Gemäß der Rechtsprechung zum Eigengrenzüberbau ist die überbaute Gebäudesubstanz der Hauptgebäudesubstanz auf dem Flurstück 38 zuzurechnen.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 12 -

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

In den zu bewertenden Häusern wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden. Das Haus Springe 2 a wird eigengenutzt; der Anbau an das Haus Springe 2 a und das Haus Springe 2 b sind vermietet.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsbach liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Bereich, der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Die Flurstücke 38 und 39 liegen gemäß der Außenbereichssatzung Springe vom 14.02.2007 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB innerhalb der Ortslage Springe, die Flurstücke 36 und 37 liegen im der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Außenbereich und im Bereich des Landschaftsplans Nr. 5 Waldbröl/Morsbach von 1995 (Landschaftsschutzgebiet).

2.4 Erschließung

Die zu bewertenden Grundstücke werden nördlich durch die Gemeindestraße Springe (asphaltierter, rd. 3 m breiter Weg) erschlossen.

Gemäß Schreiben der Gemeinde Morsbach vom 06.08.2027 „*liegen die Flurstücke 38 und 39 innerhalb der Ortslagensatzung Springe. Das Flurstück 37 liegt innerhalb des Außenbereichs nach § 35 BauGB. ... Aktuell sind keine Maßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht im Sinne des BauGB oder KAG auslösen können. Auf das o.g. Grundstück entfallen nach aktuellem Stand keine ausstehenden Erschließungskosten.*

Gemäß der mir vorliegenden Unterlagen besteht für die Flurstücke 38 und 39 ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage. Das Flurstück 37 ist nicht an die Wasserversorgungsanlage angeschlos-

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 13 -

sen.... Für die Flurstücke besteht derzeit weder ein Anschluss noch eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal. Nach den mir vorliegenden Unterlagen wird das Schmutzwasser der Flurstücke 38 und 39 in eine privat betriebene, vollbiologische Kleinkläranlage eingeleitet.“

Die Stromversorgung erfolgt über Freileitungen.

2.5 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Süden des Oberbergischen Kreises im Ortsteil Springe der Gemeinde Morsbach in Luftlinie gemessen rd. 5 km nördlich des Zentrums von Morsbach.

Morsbach liegt rd. 60 km östlich von Köln an den Hängen des Nutscheids und gehört zum Naturpark Bergisches Land. Morsbach hat insgesamt rd. 20.000 Einwohner und besteht aus dem Hauptort mit rd. 11.000 Einwohnern und 64 Dörfern. Der Hauptort Morsbach ist weit größer als die Hauptorte aller Nachbarkommunen - im Uhrzeigersinn im Norden beginnend sind das Reichshof, Morsbach, Windeck, Rupichtheroth und Nümbrecht - und dient diesen als Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Die Entfernungen zu den benachbarten Zentren betragen nach Nümbrecht rd. 6 km, nach Wiehl rd. 8 km, nach Wissen rd. 14 km, nach Gummersbach rd. 16 km, nach Olpe rd. 23 km und nach Siegen rd. 28 km (jeweils in Luftlinie gemessen). Obwohl ländlich geprägt, ist Morsbach Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion vor allem im Dienstleistungsbereich mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen (Verwaltungen, sämtliche Kindergarten- und Schulformen, Krankenhaus). Vom Busbahnhof in Morsbach fährt man rd. 20 Minuten zum Bahnhof in Windeck-Schladern, von dort verkehrt die Bahn stündlich in rd. 60 Minuten nach Köln. Zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt) beträgt die Entfernung rd. 16 km, davon fährt man rd. 7 km auf einer ausgebauten Schnellstraße.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 14 -

In ländlicher, walddreicher Umgebung liegt Springe (rd. 40 Einwohner im Jahr 2007) am nördlichen Rand des Gemeindegebietes. Benachbarte Ortsteile sind Erdingen im Norden, Wendershagen im Osten, Rom im Süden und Oberasbach im Westen. Öffentliche oder private Infrastruktureinrichtungen sind in Springe nicht vorhanden. Der Ortsteil Springe ist bekannt für sein kleines Wintersportgebiet. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ortsteil Lichtenberg und in Morsbach.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen auf der südlichen Seite der Straße Springe, über die man in südlicher Richtung nach rd. 1 km in den Ortsteil Lichtenberg und auf die Landstraße 324 gelangt, die in südlicher Richtung nach rd. 5 km in das Zentrum von Morsbach führt. Die nächste Bushaltestelle Asbach/Springe an der L 324 ist rd. 1,5 km entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft der Bewertungsobjekte befinden sich einige wenige ältere Wohnhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich an das Flurstück 36 schließt sich eine Waldfläche an.

Die Verkehrslage der Bewertungsobjekte ist als mäßig zu bezeichnen; es handelt sich um eine ruhige Wohnlage im Außenbereich.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstücke

Der Zuschnitt der zu bewertenden Grundstücke, die Stellung der Bausubstanzen auf den Flurstücken 38 und 39 sowie die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigelegten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigelegten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) entnommen werden.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 15 -

Die Freiflächen der nach Süden mit einem Geländeabsatz abfallenden Hausgrundstücke Flurstück 38 (rd. 13 m breit und rd. 54,5 m tief) und Flurstück 39 (rd. 17 m breit und rd. 52 m tief) werden vor den Häusern als mit Betonsteinpflaster befestigte Flächen mit Zuwegungen zu den Hauseingängen (Betonsteinpflaster tlw. asphaltiert) sowie hinter den Häusern als Grün- und Gartenflächen mit mehreren Schuppen, mit Sträuchern und Bäumen genutzt (und mit einem kleinen Zierteich auf dem Flurstück 38). Vor dem Haus Springe 2 a stehen diverse bauliche Anlagen (überdachter Rundpool im Mietereigentum, Schuppen), eine Teilfläche wird als kleiner Ziergarten mit Sträuchern und einem Baum genutzt. Vor dem Haus Springe 2 b befindet sich eine mit Waschbeton befestigte, tlw. in Holzkonstruktion überdachte Terrasse. Hinter den beiden Häusern befinden sich mehrere Terrassen und Schuppen. Insgesamt vermitteln die Außenanlagen einen leicht „*chaotischen*“ Charakter.

Das rd. 18,5 m breite und rd. 56 m tiefe Flurstück 37 ist von seinem ehemaligen Bestand, wie er auf dem Luftbild in Anlage 10 noch zu erkennen ist, weitestgehend geräumt worden und stellt sich jetzt überwiegend als Grünfläche dar, der vordere Bereich ist tlw. geschottert. Auf diesem Flurstück befinden sich ein Flüssiggastank (4,8 m³) und eine Kleinkläranlage, die gemäß Bauakte im Jahr 2004/2005 errichtet wurde.

Das nach Süden rd. 20 m abfallende Flurstück 36 (Höhenlinien s. Auszug aus der Deutschen Grundkarte - Anlage 8) wird überwiegend als Grünfläche genutzt, im südlichen Bereich befindet sich eine Laubwaldfläche, durch die ein kleiner Wasserlauf fließt, der auf dem Grundstück entspringt. Über dem Grünlandbereich verläuft eine Stromfreileitung.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 16.07.2025 liegen für die zu bewertenden Grundstücke im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises keine Eintragungen vor.

2.6.2 Gebäude

2.6.2.1 Zweifamilienhaus Springe 2 a

Das Flurstück 39 ist mit einem straßenseitig I-geschossigen, rückseitig durch die Geländeneigung II-geschossigen, einseitig angebauten Zweifamilienhaus bebaut, das aus einem teilunterkellerten Hauptgebäude und einem nicht unterkellerten Anbau, beide mit ausgebautem Dachgeschoss, besteht. Das Baujahr des Hauptgebäudes konnte nicht zuverlässig in Erfahrung gebracht werden, es ist in einem Aufmessungsriß des Katasteramtes aus den Jahren 1936 / 1938 bereits eingezeichnet. Nach Angabe eines früheren Eigentümers soll das Gebäude im Jahr 1932 errichtet und in den Jahren 1983/84 renoviert worden sein. Unter dem Aktenzeichen 2144/95 wurde im Jahr 1995 die Baugenehmigung für den Anbau erteilt (Baubeginn im Jahr 2000, Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung Rohbau 19.12.2001).

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist als mittelmäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- fehlende Dachdämmung
- allgemeiner Renovierungsbedarf (Bodenbeläge, Anstrich)
- Feuchtigkeiterscheinungen im KG
- tlw. Setzrisse
- nach Angabe schlecht ablaufendes Abwasser
- nach Angabe zeitweise aus dem Boden aufsteigendes Abwasser
- nach Angabe tlw. nicht zu regulierende Wandheizkörper

Die Bruttogrundfläche des Hauses mit Anbau wird aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters zu rd. 386 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche des Zweifamilienhauses ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß zu insgesamt rd. 178 m²; davon entfallen auf die Hauptwohnung rd. 120 m² und auf die Wohnung im Anbau rd. 58 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5.1, Bauzeichnungen s. Anlagen 12.1 und 12.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen, zu entnehmen.

2.6.2.2 Einfamilienhaus Springe 2 b

Das Flurstück 38 ist mit einem freistehenden, unterkellerten, straßenseitig I-geschossigen, rückseitig durch die Geländeneigung II-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde ursprünglich als unterkellertes Garagengebäude im Jahr 1987/1988 errichtet (Baugenehmigung 21.07.1986 mit Nachtrag vom 17.08.1987 wegen Teilunterkellerung); der Ausbau des Gebäudes erfolgte abweichend von der Baugenehmigung. Nachdem der Betrieb einer Schreinerwerkstatt in dem Gebäude mit Ordnungsverfügung des Oberbergischen Kreises vom 23.01.1990 untersagt worden war und eine Legalisierung der Unterkellerung des Garagengebäudes mit Bescheid vom 09.03.1992 abgelehnt worden war, wurde mit Bescheid vom 18.06.1996 die Nutzungsänderung von Garage in Wohnfläche genehmigt. Unter dem Aktenzeichen 2144/95 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung eines Satteldachs auf der Garage erteilt, wobei die Bauzeichnung zum Satteldach den handschriftlichen Hinweis „*Nutzung als Abstellraum*“ enthält. Im Jahr 2006 erfolgte eine Nutzungsänderung in „*Tagesbetreuungseinrichtung für maximal 6 Kinder*“ sowie Legalisierung des Untergeschosses (Aktenzeichen Nr. 776/06, Baugenehmigung 20.11.2007, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 04.02.2010).

Nach Angabe der Mieterin des Hauses wurde das Gebäude ab 2011 mieterseits komplett renoviert (Innenputz, Leitungen, Türen etc.); in diesem Zusammenhang wurde auch das Untergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Nach Mieterangabe befand sich das Gebäude seinerzeit im „*Rohbauzustand*“, was vorliegend nicht überprüft werden kann; sie habe ca. 50.000 € investiert. Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist der heutige Ausbauzustand.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 18 -

Das Wohnhaus besitzt einen kleinen Anbau (Nutzfläche rd. 6 m²) mit einer Hochterrasse (Waschbetonbelag, Holzgeländer, rd. 13 m² groß), von der eine (baufällige) Holztreppe in den Garten führt. Mit Ordnungsverfügung vom 11.01.2022 wurden die Eigentümer aufgefordert, den „Wohnhausanbau auf dem Grundstück Gemarkung Lichtenberg, Flur 37, Flurstück 37, Springe 2 b, 51597 Morsbach mit einer Grundfläche von 14,32 qm und 34,37 m³ umbautem Raum (Gebäude Nr. 1 der anliegenden Aufstellung) innerhalb von drei Monaten nach Unanfechtbarkeit der Verfügung vollständig abzubrechen und das Abbruchmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.“ Das Gebäude ist mit der Nr. 1 in der Anlage 10 (Luftbild zur Ordnungsverfügung) dargestellt, siehe auch Fotos in Anlage 14.7 oben und Mitte. Mit Urteil vom 24.06.2025 hat das Verwaltungsgericht eine Klage gegen diese Ordnungsverfügung abgewiesen. Hinter der Hochterrasse befindet sich ein kleiner Lagerraum, weiter hinten im Garten stand ein „Pavillon“. Mit Ordnungsverfügung waren die Eigentümer aufgefordert worden, den Pavillon sowie den Lagerraum mit einem umbauten Raum von 7,68 m³ vollständig abzubrechen (s. Gebäude Nr. 2 und Nr. 4 in Anlage 10 - Luftbild zur Ordnungsverfügung). Vom Pavillon wurden die PVC-Wellplatten des Daches entfernt, die Holzkonstruktion des Pavillons und der Lagerraum wurden nicht entfernt (siehe auch Fotos in den Anlagen 14.6 Mitte und 14.7 unten). Eine Klage gegen die Zwangsgeldandrohung in der Ordnungsverfügung wurde vom Verwaltungsgericht Köln mit Urteil vom 24.06.2025 ebenfalls abgewiesen.

Vorliegend wird unterstellt, dass der Anbau, die Hochterrasse und der Lagerraum abgebrochen werden. Inwieweit dadurch statische Probleme am Wohnhaus entstehen könnten, kann vorstehend nicht beurteilt werden, soll aber durch einen Risikoabschlag bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. streichbedürftiger Außenputz
- tlw. Setzrisse

- tlw. leichte Feuchtigkeiterscheinungen
- eine fehlende Bodenfliese im Bad im DG
- fehlende Dachdämmung

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses (ohne Anbau) wird aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters zu rd. 237 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 175 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5.2, Bauzeichnungen s. Anlage 12.3). Dabei wurden wegen der bestehenden Abbruchverfügung die Nutzfläche in dem Anbau sowie die Hochterrasse nicht berücksichtigt, wohl dagegen die Wohnfläche um Untergeschoss, obwohl nicht in allen Räumen die baurechtlich erforderliche Belichtung für einen ständigen Aufenthalt gegeben ist.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen, 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 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. 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 kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Zweifamilienhaus Springe 2 a

3.2.1 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.

3.2.1.1 Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 39

Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herange-

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 21 -

zogen 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 den Bodenrichtwert für Wohnbauland für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 75 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

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

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Morsbach bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die nicht bestehende Erschließungsbeitragsfreiheit wird vorliegend ein abgezinster Abschlag (ein Ausbau der Straße ist in absehbarer Zeit nicht geplant) vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 €/m² als marktangemessen angesehen. Die Grundstücksentwässerung erfolgt in die Kleinkläranlage auf dem Flurstück 37 und ist weder vertraglich noch grundbuchlich geregelt. Dies soll durch einen Abschlag als „boG“ unter Ziffer 3.2.1.5 berücksichtigt werden. Wegen der Größe des Grundstücks Flurstück 39 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungsfaktor von 0,93 anzubringen. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned}
 884 \text{ m}^2 * (75 \text{ €/m}^2 - 20 \text{ €/m}^2) * 0,93 &= 45.217 \text{ €} \\
 &= \text{rd. } 45.000 \text{ €}
 \end{aligned}$$

3.2.1.2 Wert der baulichen Anlage

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.

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche	=	386 m²
-------------------	---	--------

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ¹	=	1.515 €/m²
---	---	------------

386 m² * 1.515 €/m²	=	584.790 €
---------------------	---	-----------

b) Wertminderung wegen Alters

Das Haupthaus ist rd. 90 Jahre alt und wurde vor rd. 40 Jahren renoviert, der Anbau ist rd. 25 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei (unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der vorgenommenen Modernisierungen) kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu rd. 20 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 20 Jahre) / 80 Jahre	=	0,75
----------------------------------	---	------

¹ Gebäudemix	=	2,01, 2,21
Standardstufe	=	i.M. 2,4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	i.M. rd. 765 €/m²
Korrektur wegen Baupreisindex (Mai 2025)	=	1,886
Korrektur wegen Zweifamilienhaus	=	1,05
NHK: 765 €/m² * 1,886 * 1,05	=	rd. 1.515 €/m²

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 23 -

$$584.790 \text{ €} * 0,75 = 438.592 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$584.790 \text{ €} - 438.592 \text{ €} = 146.198 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{146.000 \text{ €}}$$

3.2.1.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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. Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$146.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Schuppen etc.
- die Terrassen
- die Anschlusskosten

3.2.1.4 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	45.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	146.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	9.000 €

Summe	=	200.000 €

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 24 -

3.2.1.5 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
(Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der zu
bewertenden Grundstücke („*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 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau von 90 €/m² bis 240 €/m² für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einem vorläufigen Sachwert von 200.000 € ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von 1,16 und für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau bis 139 €/m² ein Sachwertfaktor von 0,97 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage des zu bewertenden Zweifamilienhauses ein Anpassungsfaktor von 0,95 als marktangemessen 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) 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 Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter den Ziffern 2.6.2.1 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ² ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 10.000 € ³ für erforderlich gehalten; hierin ist auch ein Risikoabschlag enthalten, der die Grundstücksentwässerung in die Kleinkläranlage auf dem

² 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 „Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit geringer Nachfrage einen Faktor von rd. 0,9 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

³ 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, s.a. unter Ziffer 5.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 26 -

Flurstück 37 berücksichtigen soll, die weder vertraglich noch grundbuchlich geregelt ist.

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:

$$200.000 \text{ €} * 0,95 - 10.000 \text{ €} = \mathbf{180.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Berechnung gemäß Ziffer 3.2.1.1 entnommen werden.

3.2.2.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwerts abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 28 -

Der online-Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für das Haupt-
haus (Baujahr 1932) mit einer Wohnfläche von rd. 120 m² eine Ver-
gleichsmiete von 4,80 €/m² mit einer Spanne von 3,84 €/m² bis 5,76 €/
m² aus (Ermittlung s. Anlage 13.1).

Für den Anbau (Baujahr 2000) mit einer Wohnfläche von rd. 58 m²
ergibt sich nach diesem Mietspiegel eine Vergleichsmiete von 6,05
€/m² mit einer Spanne von 4,84 €/m² bis 7,26 €/m².

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des zu be-
wertenden Grundstücks sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens
werden **nach Durchführung der erforderlichen, der angesetzten
Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** die folgenden
monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + In-
standhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht
durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich angesehen:

- Haupthaus: 5,50 €/m²
- Anbau: 6,50 €/m²

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(120 \text{ m}^2 * 5,50 \text{ €/m}^2 + 58 \text{ m}^2 * 6,50 \text{ €/m}^2) * 12 = 12.444 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 25 \%$$

Reinertrag:

$$12.444 \text{ €} * 0,75 = 9.333 \text{ €}$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } (120 \text{ m}^2 + 58 \text{ m}^2) * 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.492 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 12.444 \text{ €} * 0,02 = 249 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 3.093 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 25 \%$$

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 29 -

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für
Zweifamilienhäuser = 1,90 % \pm 1,0 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts = 1,50 %

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:
45.000 € * 0,0150 = 675 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
9.333 € - 675 € = 8.658 €

Restnutzungsdauer = 20 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 1,50 % und der Restnutzungsdauer von 20
Jahren = 17,169

Gebäudeertragswert:
8.658 € * 17,169 = 148.649 €

= rd. **149.000 €**

3.2.2.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	45.000 €
• Gebäudeertragswert	=	149.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gem. Ziffer 3.2.1.5	=	- 10.000 €

Summe	=	184.000 €

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 30 -

3.2.3 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für Morsbach weiterverkaufte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.700 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Häuser mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudeart: freistehend
- Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen
- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Baujahr: 1966
- Wohnfläche: 145 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 770 m²
- Boden-/Lagewert: 100 €/m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 1.100 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1.700 €/m ²		
Gemeinde	Morsbach		
Immobilienrichtwertnummer	2820124		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-11.0 %
Baujahr	1966	1932	-4.0 %
Wohnfläche	145 m ²	178 m ²	-5.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	770 m ²	884 m ²	0.0 %
Boden-/Lagewert	100 €/m ²	75 €/m ²	-20.4 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.100 €/m ²	

Allerdings weichen die Eigenschaften des Bewertungsobjekts stark von den des örtlichen Immobilienrichtwert ab.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 31 -

Mit dem mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator errechneten Immobilienpreis ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.1.5 in Höhe von 10.000 € überschlägig zu:

$$178 * 1.100 \text{ €/m}^2 - 10.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{186.000 \text{ €}}$$

3.2.4 Verkehrswert Zweifamilienhaus Springe 2 a

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.1.5 = **180.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2.3 = **184.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.2.3 = **186.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 2,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Springe 2 a in Morsbach-Springe wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

180.000 €

3.3 Einfamilienhaus Springe 2 b

3.3.1 Sachwertverfahren

3.3.1.1 Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 38

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2.1.1 ergibt sich folgender Bodenwert:

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 32 -

$$712 \text{ m}^2 * (75 \text{ €/m}^2 - 20 \text{ €/m}^2) = 39.160 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } 39.000 \text{ €}$$

3.3.1.2 Wert der baulichen Anlage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 237 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten⁵

$$= 1.585 \text{ €/m}^2$$

$$237 \text{ m}^2 * 1.585 \text{ €/m}^2 = 375.645 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurden in den Jahren 1987/1988 als unterkellertes Garagegebäude errichtet und ist in seiner Ursprungssubstanz somit 38 Jahre alte. Es wurde um 1995 und 2010 ff erweitert, umgebaut und modernisiert. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei überwiegender Modernisierung die Restnutzungsdauer zu rd. 50 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,375$$

⁵ Gebäudetyp	=	1,31
Standardstufe	=	2,7
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	rd. 840 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Februar 2025)	=	1,886
NHK: 840 €/m ² * 1,886	=	rd. 1.585 €/m ²

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 33 -

$$375.645 \text{ €} * 0,375 = 140.867 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag 25.07.2025 ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$375.645 \text{ €} - 140.867 \text{ €} = 234.778 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 235.000 \text{ €}$$

3.3.1.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

$$235.000 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } 9.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Terrassen (ohne Hochterrasse)
- die Gartengestaltung
- die Anschlusskosten

3.3.1.4 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	39.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	235.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	9.000 €

Summe	=	283.000 €

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 34 -

3.3.1.5 Sachwert

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau von 90 €/m² bis 240 €/m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau bis 139 €/m² ein Sachwertfaktor von 0,92 angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage des zu bewertenden Zweifamilienhauses ein Anpassungsfaktor von 0,95 als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Wegen der unter Ziffer 2.6.2.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von pauschal (s. Fußnote 5) rd. 20.000 € für erforderlich gehalten; hierin ist auch ein Risikoabschlag enthalten, der die Umstände im Zusammenhang mit dem Abbruch der Bausubstanzen gemäß den bestehenden Ordnungsverfügungen (s.u. Ziffer 2.6.2) berücksichtigen soll (Abbruchkosten, evtl. statische Probleme am Wohnhaus).

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$283.000 \text{ €} * 0,95 - 20.000 \text{ €} = \text{rd. } 249.000 \text{ €}$$

3.3.2 Ertragswertverfahren

3.3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Berechnung gemäß Ziffer 3.3.1.1 entnommen werden.

3.3.2.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der online-Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für das Gebäude mit einer Wohnfläche von rd. 175 m² eine Vergleichsmiete von 4,87 €/m² mit einer Spanne von 3,90 €/m² bis 5,84 €/m² aus (Ermittlung s. Anlage 13.2).

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des zu bewertenden Grundstücks sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens wird **nach Durchführung der erforderlichen, der angesetzten Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 5,00 €/m² als marktüblich angesehen. Hierbei ist berücksichtigt, dass sich von den rd. 175 m² Wohnfläche rd. 64 m² im Untergeschoss mit tlw. unzureichender Belichtung befinden.

Jährlicher Rohertrag:

$$175 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 10.500 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 29 \%$$

Reinertrag:

$$10.500 \text{ €} * 0,71 = 7.455 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m²

$$= 1,30 \% \pm 0,6 \%$$

$$^6 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 175 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 2.450 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 10.500 \text{ €} * 0,02 = 210 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 3.019 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 29 \%$$

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 36 -

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 1,50 %

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:
 $39.000 \text{ €} * 0,0150$ = 585 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $7.455 \text{ €} - 585 \text{ €}$ = 6.870 €

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,50 % und der Restnutzungsdauer von 50 Jahren = 35,000

Gebäudeertragswert:
 $6.870 \text{ €} * 35,000$ = 240.450 €
 = rd. **240.000 €**

3.3.2.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	39.000 €
• Gebäudeertragswert	=	240.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.3.1.5	=	- 20.000 €

Summe	=	259.000 €

3.3.3 Vergleichswertverfahren

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes gemäß Ziffer 3.2.3 mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 1.610 €/m²:

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 37 -

- Gebäudeart: freistehendes Einfamilienhaus
- Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert
- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: 175 m²
- Keller: nicht vorhanden
- Grundstücksgröße: 712 m²
- Boden-/Lagewert: 75 €/m²
- Mietsituation: vermietet

Mit einem Abschlag von 5 % wegen eines Teils der Wohnflächen im Untergeschoss errechnet sich hiermit der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.3.1.5 in Höhe von 20.000 € überschlägig zu:

$$175 * 1.610 \text{ €/m}^2 * 0,95 - 20.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{248.000 \text{ €}}$$

3.3.4 Verkehrswert Einfamilienhaus Springe 2 b

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|
| • Sachwert unter Ziffer 3.3.1.5 | = | 249.000 € |
| • Ertragswert unter Ziffer 3.3.2.3 | = | 259.000 € |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3 | = | 248.000 € |

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 4,0 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte. Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Springe 2 b in Morsbach-Springe wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

250.000 €

3.4 Verkehrswert Grün- und Waldfläche Flurstücke 36

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für Acker- und Grünlandflächen für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 1,65 €/m² ermittelt; dieser Wert besitzt eine Standardabweichung von ± 0,40 €/m². Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind neben den natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) auch die folgenden wertbestimmenden Merkmale maßgebend:

- Erschließung und wirtschaftliche Form
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

Für die zu bewertende Fläche liegen die Grünlandzahlen zwischen 20 und 44. Unter Berücksichtigung dieser Werte, der Erschließung, der Hängigkeit und der Waldbeschattung wird für den Grünlandbereich ein Bodenwert von 1,65 €/m² - 0,25 €/m² marktangemessen angesehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 0,50 €/m² (ohne Aufwuchs) ermittelt. Aus dem 2024er Datenmaterial hat der Gutachterausschuss für Boden **mit Laubwald** einen Wert von 1,00 €/m² mit einer Standardabweichung von ± 0,50 €/m² ermittelt, der vorliegend zugrunde gelegt werden soll. Für den innerhalb der Waldfläche verlaufenden Wasserlauf soll der Wert von 0,50 €/m² angehalten werden.

Der Bodenwert ergibt sich unter Berücksichtigung der Nutzungen zu:

$$\begin{aligned} 57 \text{ m}^2 * 0,50 \text{ €/m}^2 + (312 \text{ m}^2 + 4.740 \text{ m}^2) * 1,40 \text{ €/m}^2 \\ + 1.182 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ €/m}^2 &= 8.233 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 8.000 \text{ €} \end{aligned}$$

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 39 -

Der Verkehrswert der Grün- und Waldfläche Flurstück 36 in der Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg in Morsbach-Springe wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Bodenwerts ermittelt zu:

8.000 €

3.5 Verkehrswert Grünfläche Flurstück 37

Das Flurstück 37 grenzt direkt an das Hausgrundstück Flurstück 38 und ist trotz seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet als höherwertige bzw. sog. *„begünstigte landwirtschaftliche Fläche“* einzuordnen. Hierzu heißt es im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis: *„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.“* Aus den Kaufverträgen von 2024 hat der Gutachterausschuss für derartige Flächen einen Mittelwert von 2,45 €/m² mit einer Standardabweichung von ± 1,10 €/m² ermittelt. Im vorliegenden Fall wird ein Bodenwert von 2,00 €/m² als marktangemessen angesehen.

Unter Berücksichtigung der durch das Gebäude Springe 2 b überbauten Fläche von ca. 1,2 m * 7,00 m = rd. 8 m² ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned}
 (1.032 \text{ m}^2 - 8 \text{ m}^2) * 2,00 \text{ €/m}^2 &= 2.048 \text{ €} \\
 &= \text{rd. } \mathbf{2.000 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Der Verkehrswert der Grünfläche Flurstück 37 in der Flur 37 der Gemarkung Lichtenberg in Morsbach-Springe wird nach sachkundiger

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 40 -

Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Bodenwerts ermittelt zu:

2.000 €

4. Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der mit einem Zweifamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Springe 2 a und Springe 2 b sowie der Grün- und Waldflächen Flurstücke 36 und 37 in Morsbach-Springe ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 3.2.4, 3.3.4, 3.4 und 3.5 zu:

180.000 € + 250.000 € + 8.000 € + 2.000 € =

440.000 €

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 / Fachwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibungen
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Höhenlinien
9. Ausschnitt aus der Ortslagensatzung Springe
10. Anlage zur Ordnungsverfügung vom 11.01.2022
11. Auszug aus der Bodenschätzungskarte
12. Bauzeichnungen
13. Ermittlung der marktüblichen Mieten
14. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 11.08.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden 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 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 44 -

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen
Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Anlage 3.1

Baubeschreibung Springe 2 a ⁷

I-geschossiges, einseitig angebautes Zweifamilienhaus, bestehend aus einem teilunterkellerten Haupthaus und einem nicht unterkellerten Anbau, jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatten	massiv
Wände	Mauerwerk und Fachwerk, KG-Wände in Bruchstein
Fassaden	überwiegend Zedernholzschindeln, sichtbare KG-Fassade mit Glattputz
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dächer	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgaube	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Hauseingangstüren	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten und Sprossen
Hauseingangsstufen	Betonstufen mit Fliesenbelag
Kellerausgangstür	zweiflügelige Tür in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Treppen zum DG	Holztreppen

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 46 -

noch Anlage 3.1

Treppe zum KG	Betontreppe
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. vorgesetzte Rollladenkästen
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Landhaustüren
Fußböden	Kunststein-, Fliesen- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen raumhoch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gasthermen im KG des Haupthauses und im DG des Anbaus, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen Haupthaus	EG: Gäste WC mit WC und Hand- waschbecken DG: Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken
Sanitäre Anlagen Anbau:	EG: Gäste WC mit WC und Hand- waschbecken DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkon	Holzgeländer, Waschbetonbelag

Anlage 3.2

Baubeschreibung Springe 2 b ⁸

**I-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk, Giebel in Fachwerk
Fassaden	Wärmedämmputz mit braunem Anstrich, Giebeldreiecke mit Zedernholzschindeln
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dach	Satteldach (40°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten und Sprossen
Hauseingangsstufen	Betonstufen mit Fliesenbelag
Eingang Untergeschoss	Vorbau in Holzkonstruktion mit einem Metallstabtor, Treppe zum UG
Treppe zum DG	Betontreppe mit Fliesenbelag und Holz- geländer
Fenster, Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. vorgesetzte Rollladenkästen

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3.2

Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, Holzschiebetür zur Küche, Rundbogenöffnung
Fußböden	überwiegend Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Wände überwiegend mit Dekorputz, Wandfliesen in den Duschbädern raumhoch, Decken tlw. mit Styropor verkleidet, tlw. Dekordeckenbalken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme im Abstellraum im DG, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, im Duschbad im UG durch Handtuchhalter
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken UG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend
Terrassen	vor und hinter dem Haus

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 49 -

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters

a) Zweifamilienhaus Springe 2 a mit Anbau

Haupthaus:

$$\begin{array}{lcl} \text{KG:} & 9,20 * 12,40 - 5,30 * 3,23 * 0,50 & \\ & - 5,75 * 6,60 & = 67,57 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{EG, DG: } (9,20 * 12,40 - 5,30 * 3,23 * 0,50) * 2 = 211,04 \text{ m}^2$$

Anbau:

$$\text{EG, DG: } 7,53 * 7,10 * 2 = 106,93 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{lcl} & & \text{-----} \\ \text{Summe} & & = 385,54 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{386 \text{ m}^2}$$

b) Einfamilienhaus Springe 2 b (ohne Anbau)

$$\text{UG, EG, DG: } 11,27 * 7,00 * 3 = 236,67 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{237 \text{ m}^2}$$

Anlage 5.1

Wohnflächenzusammenstellung⁹

Zweifamilienhaus Springe 2 a

aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

a) Hauptwohnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 54 m ²
Küche	=	rd. 9 m ²
Gäste-WC	=	rd. 2 m ²
Diele, Flur	=	rd. 10 m ²
Balkon / Abstellraum (zu 1/4)	=	rd. 3 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 15 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 15 m ²
Bad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 7 m ²

Summe = rd. **120 m²**

Wohnfläche insgesamt = rd. 178 m²

⁹ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 51 -

noch Anlage 5.1

b) Wohnung im Anbau

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 20 m ²
Küche	=	rd. 4 m ²
Gäste-WC	=	rd. 1 m ²
Flur	=	rd. 3 m ²
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 3 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 18 m ²
Duschbad	=	rd. 4 m ²
Flur	=	rd. 5 m ²

Summe	=	rd. 58 m²

Anlage 5.2

Wohnflächenzusammenstellung¹⁰

Zweifamilienhaus Springe 2 b

aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 14 m ²
Esszimmer	=	rd. 20 m ²
Küche	=	rd. 9 m ²
Vorrat	=	rd. 7 m ²
Gäste-WC	=	rd. 1 m ²
Flur	=	rd. 7 m ²
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 5 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 17 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 7 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 7 m ²
Arbeitszimmer	=	rd. 4 m ²
Duschbad	=	rd. 6 m ²
Flur	=	rd. 7 m ²

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5.2

Untergeschoss:

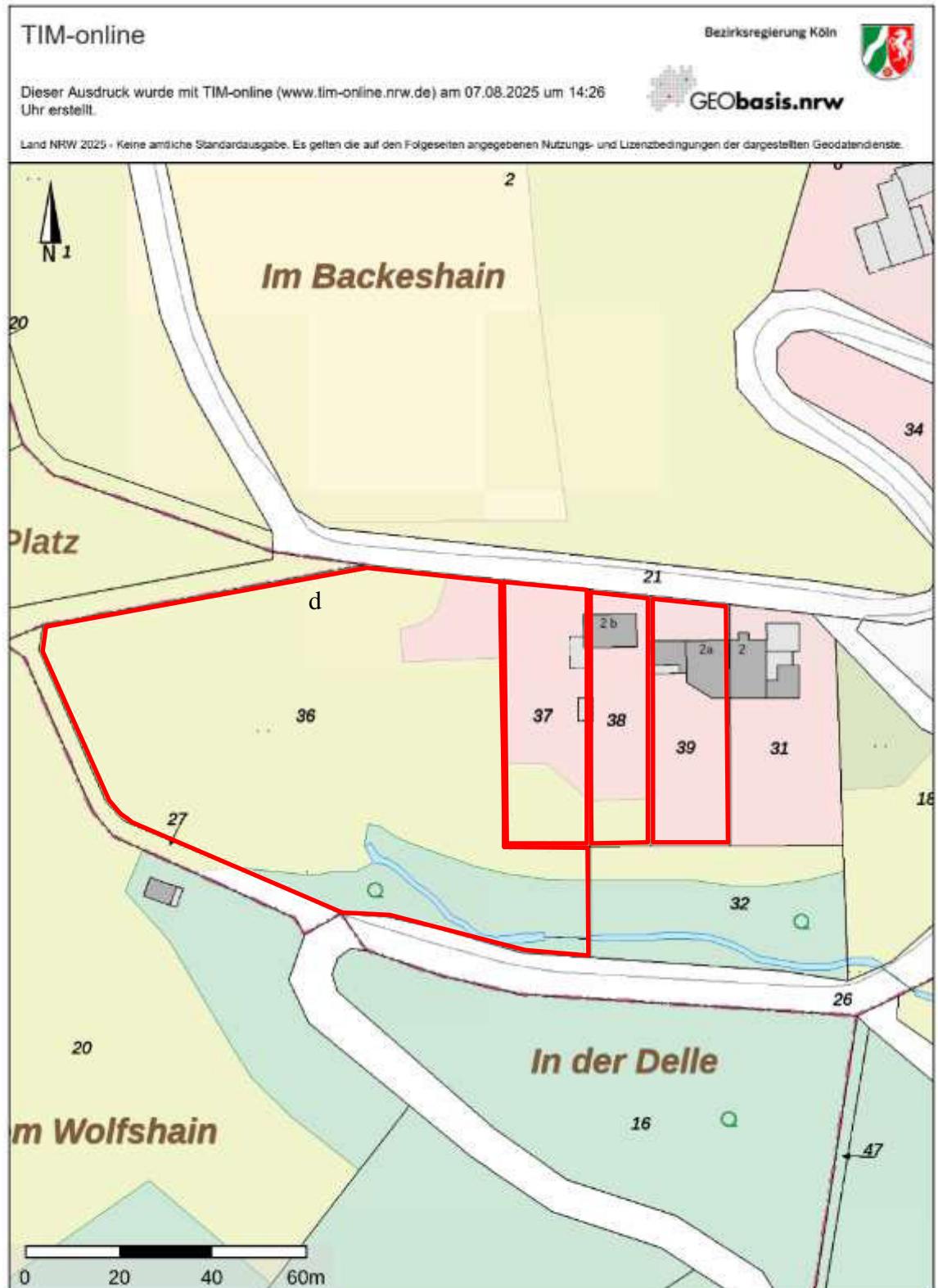
Wohnzimmer	=	rd. 20 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 9 m ²
Arbeitszimmer	=	rd. 9 m ²
Küche	=	rd. 9 m ²
Duschbad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 2 m ²
Waschküche	=	rd. 2 m ²
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 8 m ²

Summe = rd. **175 m²**

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 54 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

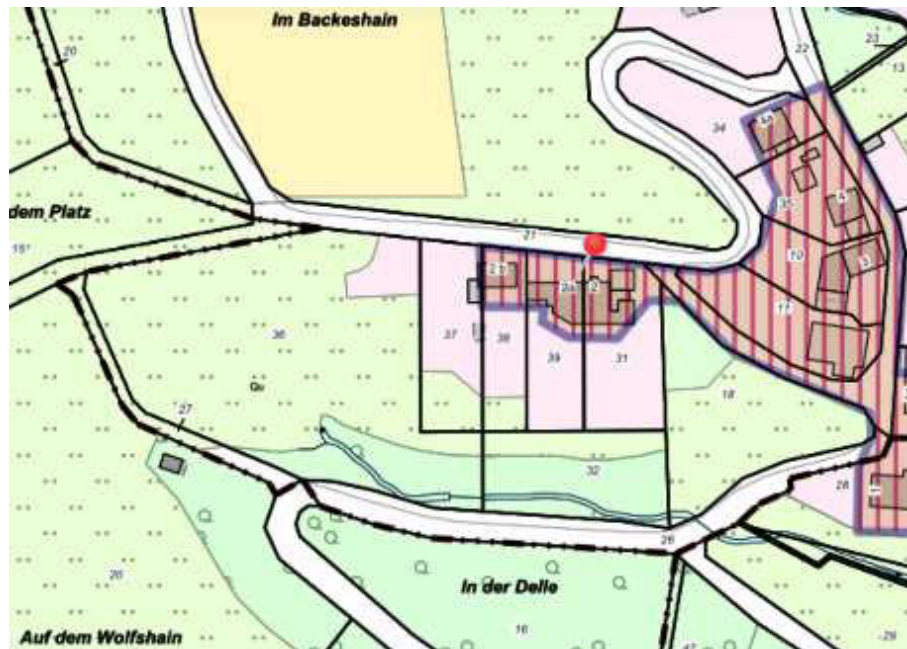
Anlage 7.1



Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 55 -

Ausschnitt aus der Ortslagensatzung Springe

Anlage 9



Anlage zur Ordnungsverfügung vom 11.01.2022

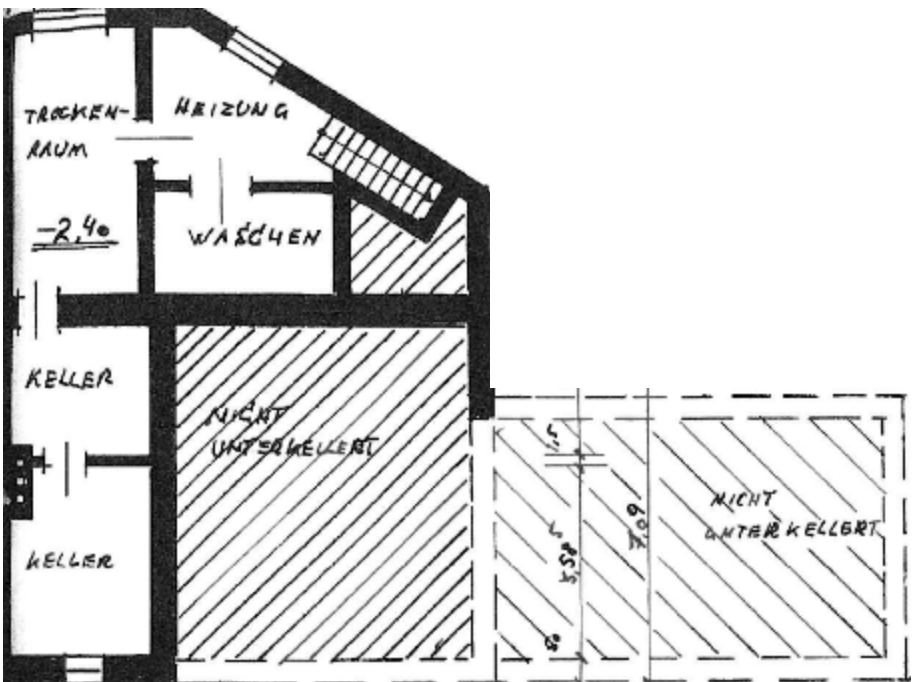
Anlage 10



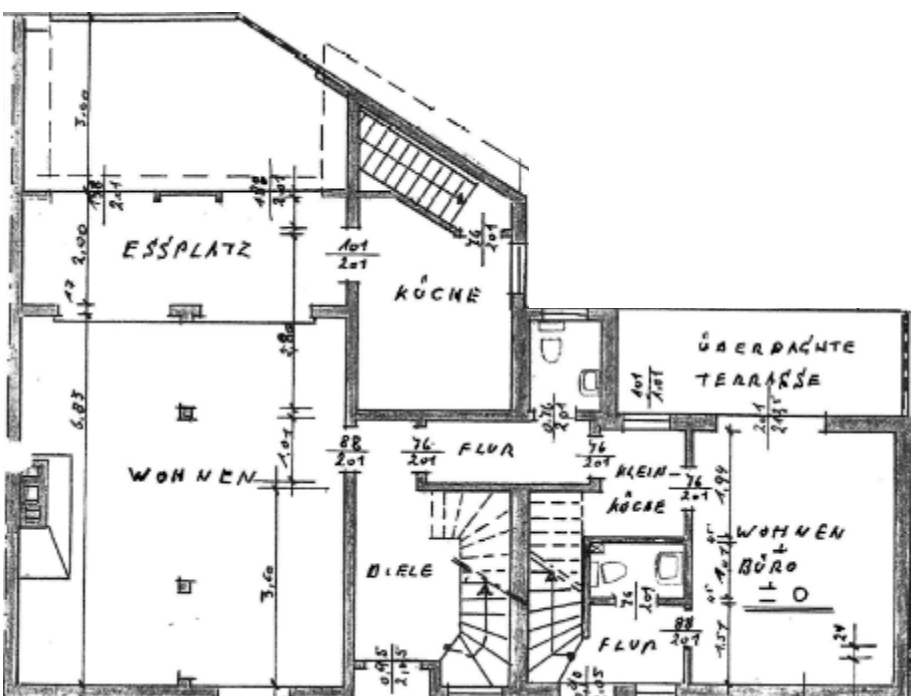
Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 56 -

Bauzeichnungen Springe 2 a

Anlage 12.1



Kellergeschoss

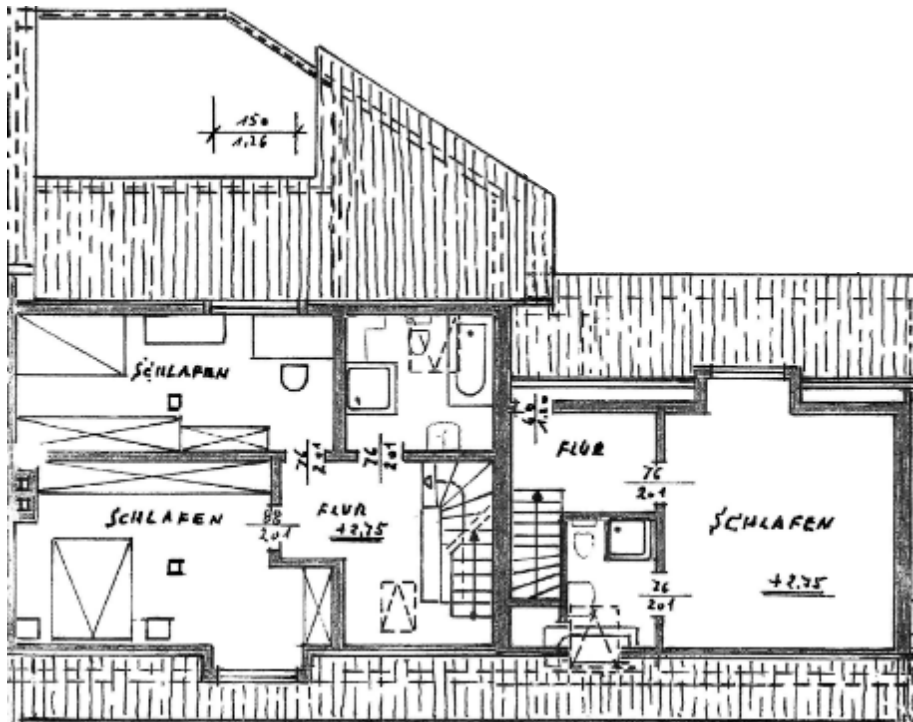


Erdgeschoss

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 57 -

Bauzeichnung Springe 2 a

Anlage 12.2

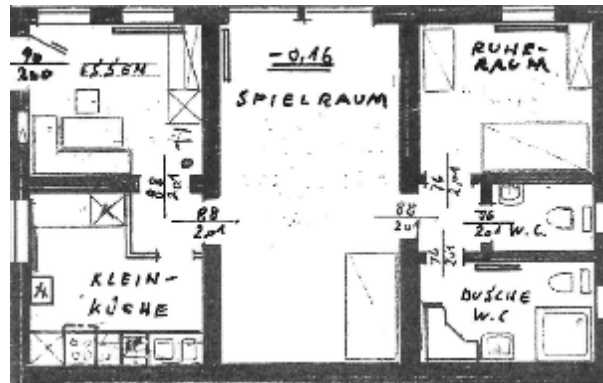


Dachgeschoss

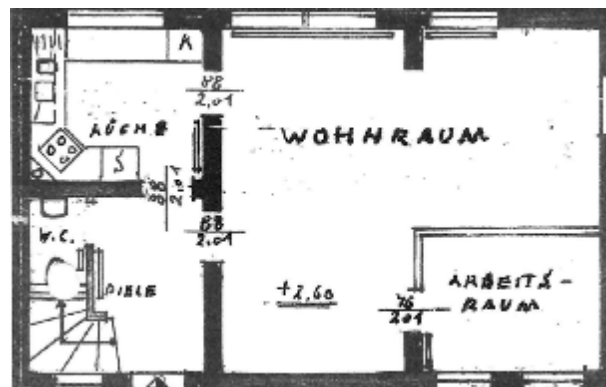
Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 58 -

Bauzeichnungen Springe 2 b

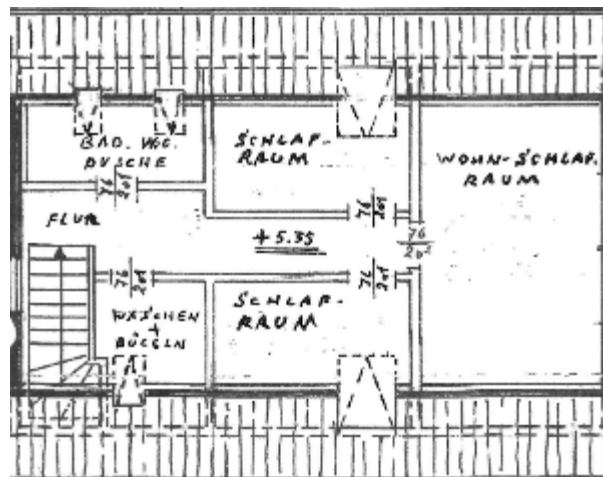
Anlage 12.3



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 59 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.1



Springe 2 a mit Anbau



Eingang Springe 2 a mit Anbau



Springe 2 a

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 60 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.2



Anbau Springe 2 a



Eingang Springe 2 a



Bauliche Anlagen vor dem Haus Springe 2 a

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.3



Rundpool vor dem Haus Springe 2 a



Schuppen vor dem Haus Springe 2 a



Rückwärtige Ansicht Springe 2 a mit Anbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.4



Rückwärtige Ansicht Anbau Springe 2 a



Rückwärtige Ansicht Anbau Springe 2 a



Garten Springe 2 a

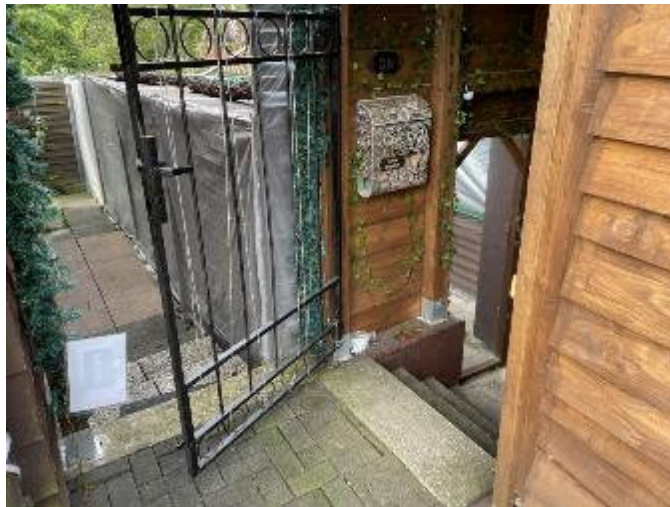
Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 63 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.5



Durchgang zwischen Anbau Springe 2 a und Springe 2 b



Eingang zum Untergeschoss Springe 2 b und Durchgang



Eingang Springe 2 b

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.6



Springe 2 b mit Anbau



Rückwärtige Ansicht Springe 2 b mit Anbau und Lagerraum



Rückwärtige Ansicht Springe 2 b und Anbau Springe 2 a

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 65 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.7



Westansicht Springe 2 b mit Anbau u. Grünfläche Flurstück 37



Anbau Springe 2 b



Garten Springe 2 b (ehemals Pavillon)

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 66 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.8



Garten Springe 2 b



Garten Springe 2 b



Anbau Springe 2 b und Grünfläche Flurstück 37

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 67 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.9



Grünfläche Flurstück 37



Flüssiggastank auf dem Flurstück 37



Kleinkläranlage auf dem Flurstück 37

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 68 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.10



Flurstück 36 mit Blick auf Springe 2 b



Flurstück 36 - Westansicht



Flurstück 36 mit Waldfläche und Blick auf Springe 2 b

Zweifamilienhaus Springe 2 a und Einfamilienhaus Springe 2 b
sowie Grün- u. Waldflächen in 51597 Morsbach-Springe - 69 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.11



Waldfläche Flurstück 36



Waldfläche Flurstück 36 - Südansicht



Waldfläche Flurstück 36 - Südansicht