

Verkehrswertgutachten Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
Siedenberger Straße 180 in 51597 Morsbach-Siedenberg - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 30.06.23

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151 / 41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

Exposé zum

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 007/23

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks**



Siedenberger Straße 180

in

Morsbach-Siedenberg

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagenanbau
Siedenberger Straße 180
in
51597 Morsbach-Siedenberg
- **Nutzung:** vermietet,
Nutzung als Flüchtlingsunterkunft
- **Zwangsverwalter:** Rechtsanwalt Klaus K. Michels
Breite Straße 13
53721 Siegburg

• Sachwert:		353.000 €
Bodenwert:	49.000 €	
Gebäudewert:	361.000 €	
Wert der Außenanlagen:	14.000 €	
vorläufiger Sachwert:	424.000 €	
• Ertragswert:		341.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 330 m ²	
jährlicher Rohertrag:	21.600 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	
• Vergleichswert:		356.000 €
Gebäundefaktor:	1.250 €/m ²	
Rohertragsfaktor:	18,5	

- **Verkehrswert:** **350.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Morsbach auf dem Blatt 2.954 unter der lfd. Nr. 3 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Morsbach, Flur 56, Flurstück 373,
Gebäude- und Freifläche, Siedenberger Straße 180, Größe 617 m²“*

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen gemäß dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 04. 04.2023 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 3:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Morsbach Flur 56 Nr. 314 und 315 eingetragen im Grundbuch von Morsbach Blatt 324 BV-Nr. 8 und 10. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. September 1995 ...“

lfd. Nr. 4:

„Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht -und Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Morsbach Flur 56 Nr. 314 und 315 eingetragen im Grundbuch von Morsbach Blatt 324 BV-Nr. 8 und 10. ...“

zu den Eintragungen unter den lfd. Nrn. 3 und 4:

„Weiterer Berechtigter ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Morsbach Flur 56 Nr. 372 eingetragen im Grundbuch von Morsbach Blatt 0324 BV lfd. Nr. 11. ...“

lfd. Nr. 9:

„Die Zwangsverwaltung 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 lastenfremd 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 Eintragung unter den lfd. Nrn. 3 und 4 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

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

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 27.06.2023 ruht auf dem zu bewertenden Flurstück 373 die Baulast mit der Nr. 586 im Baulastenverzeichnis und mit folgendem Inhalt: „*Verpflichtung, auch gegenüber dem Rechtsnachfolger hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Baulastgrundstück (Flurstück Nr. 316) das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Baulastgrundstück zusammen mit dem im Grundbuch von Morsbach, Blatt 0324 unter lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstück in Morsbach, Gemarkung Morsbach, Flur 56, Flurstück Nr. 315 in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Morsbach Blatt 525 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete.*“ Aus dem o.a. ehemaligen Flurstück 316 sind durch Teilung die heutigen Flurstücke 372 (19 m²) und 373 (617 m²) entstanden. Bei dem Flurstück 315 handelt es sich um einem Teil des Nachbargrundstücks Siedenberger Straße 178. Ein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts ist durch die Baulast nicht gegeben. Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt. Das Bewertungsobjekt ist bis zum 30.09.2023 an die Gemeinde Morsbach vermietet, die es als Flüchtlingsunterkunft nutzt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in ländlicher Lage im Ortsteil Siedenberg der Gemeinde Morsbach, rd. 2 km in Luftlinie gemessen südlich des Zentrums von Morsbach und rd. 0,7 km westlich der Landesgrenze Nordrhein-Westfalen / Rheinland-Pfalz. Morsbach - am Schnittpunkt zwischen Bergischem Land, Sauerland, Siegerland und dem Westerwald gelegen - ist die südöstlichste Gemeinde des Oberbergischen Kreises. Im Osten und Süden bildet die Gemeindegrenze gleichzeitig die nordrhein-westfälische Landesgrenze und stößt an die zum Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) gehörende Gemeinde Friesenhagen. Im Süden grenzt Morsbach an die Stadt- und Verbandsgemeinde Wissen und die Verbandsgemeinde Hamm (beide ebenfalls Rheinland-Pfalz), im Südwesten an die Gemeinde Windeck und im Westen an die Stadt Waldbröl (beide Nordrhein-Westfalen). Die Gemeinde Reichshof (Nordrhein-Westfalen) begrenzt das Gemeindegebiet im Norden. Morsbach mit rd. 11.000 Einwohnern hat sich in den letzten 50 Jahren von einer landwirtschaftlich geprägten Kommune zu einem Standort für mittelständische und handwerkliche Unternehmen entwickelt. Vor allem kunststoffverarbeitende Betriebe und die Raummodultechnik sowie der Systemcontainerbau sind mittlerweile überregional bekannt. Die Gemeinde wirbt als „*Feriengebiet im Naturpark Bergisches Land*“ und wartet mit einer abwechslungsreichen Landschaft auf. Die vielseitige Infrastruktur, die Ausweisung neuer Wohngebiete und die landschaftlich schöne Lage haben dazu beigetragen, dass sich in der Gemeinde Morsbach in den vergangenen Jahren viele Neubürger niedergelassen haben. Die Gemeinde wird (in einiger Ent-

fernung) eingerahmt von den Autobahnen A 3 Frankfurt-Köln, A 4 Köln-Olpe und A 45 Frankfurt-Dortmund (Sauerlandlinie). Die Bahnlinie Köln-Siegen-Frankfurt kann man im 12 km entfernten Wissen erreichen. Grund-, Haupt- und Realschule (Gemeinschaftsschule), Volkshochschule, Kindergärten, praktische Ärzte, eine Jugendherberge, Hallenbad, mehrere Sporthallen, verschiedene Sport- und Tennisplätze und ein Kurpark verdeutlichen die Palette der infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernungen nach Gummersbach und Siegen betragen jeweils rd. 35 km, die Entfernung nach Köln beträgt rd. 75 km. Der Ortsteil Siedenberg (rd. 200 Einwohner), in dem es keine Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur gibt, liegt in ländlicher, waldreicher Umgebung im südlichsten Zipfel des Oberbergischen Kreises. Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Siedenberg am Ortsteilende (vom Zentralort Morsbach aus gesehen) auf der westlichen Seite der Siedenberger Straße, über die man in nördlicher und später in östlicher Richtung nach rd. 1 km auf die Wissener Straße (Landstraße 326) gelangt, die nach rd. 2,5 km in das Zentrum von Morsbach führt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich I- bis II-geschossige, überwiegend ältere Wohnhäuser in offener Bauweise. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in den Ortsteilen Alzen bzw. Eugenienthal. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A 4 - Reichshof/Bergneustadt) ist rd. 20 km entfernt.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, straßenseitig II-geschossigen, rückseitig III-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem Garagenanbau, so dass das Kellergeschoss hinten ebenerdig zugänglich ist. Das Gebäude wurde in den Jahren 1968/1970 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 14.07.1967, Rohbauabnahmeschein 23.09.1968, Schlussabnahmeschein 19.07.1971). Zwischenzeitlich wurden ohne Baugenehmigung im Keller- und im Dachgeschoss Wohnungen ausgebaut; die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wurden nach Mieterangabe um 2016 renoviert, die Bäder wurden modernisiert, es wurden neue Türen eingebaut. Die Hauseingangstür wurde ebenfalls erneuert. Die vorhandenen Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 1996. Die Beheizung erfolgt immer noch durch Nachtspeicheröfen, nicht durch eine Ölheizung, wie in den Bauzeichnungen nachgewiesen. Das Wohnhaus erhielt an zwei Seiten einen Wärmedämmputz. Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist überwiegend als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Wohnung im Kellergeschoss:
erneuerungsbedürftige Fenster, erneuerungsbedürftige Eingangstür, instandsetzungsbedürftige Rollläden, Putzschäden, ein Zimmer noch nicht fertig ausgebaut (Tapeten, Bodenbelag)

- Wohnung im Erdgeschoss ¹:
renovierungsbedürftige Wohnungseingangstür, tlw. Feuchtigkeitserscheinungen an Innen- und Außenwänden, allgemeiner Renovierungsbedarf (Tapeten, Bodenbeläge), tlw. schleifende Türen, eine fehlende Tür
- Wohnung im Obergeschoss:
Feuchtigkeitserscheinungen im Loggia-/Balkonbereich (Wände, Betonkragplatte), Risse im Balkonboden, tlw. erneuerungsbedürftige Tapeten, tlw. fehlender Laminatabschluss
- Wohnung im Dachgeschoss:
Feuchtigkeitserscheinungen am Dachflächenfenster, tlw. Instandsetzungsbedürftige Tapeten, leichte Feuchtigkeitserscheinungen im Duschbad
- Außenputzschäden, Instandsetzungsbedürftige Dachrinnen und Regenfallrohre, tlw. Instandsetzungsbedürftiger Sockel (Mosaikfliesen)
- tlw. starke Feuchtigkeitserscheinungen an Kellergeschosswänden
- Putzrisse am Garagenanbau, Renovierungsbedarf

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 330 m² (Wohnflächenberechnung siehe Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 9.1 und 9.2):

- Wohnung im Kellergeschoss: rd. 71 m²
- Wohnung im Erdgeschoss: rd. 102 m²
- Wohnung im Obergeschoss: rd. 102 m²
- Wohnung im Dachgeschoss: rd. 55 m²

Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Betonkellersteine und Zementschwemm- bzw. Kalksandsteine
Außenwandflächen	Wärmedämmputz vorn und links, rückseitig und rechts Schabeputz, Sockel mit Glattputz, tlw. mit Mosaikfliesen, Garagenanbau mit Schabeputz
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (rd. 32°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Garagenanbau mit Flachdach

¹ Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich eine Wasserlache auf dem Badboden.

Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteine	Mauerwerk mit Kunstschieferverkleidung
Hauseingangstür	Metalltür mit Isolierverglasung, Seitenteil mit Einfachglas
Hauseingangsüberdachung	Betonplatte auf Mauerwerk
KG-Eingangstür	Metalltür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt (Drahtglas) und Kunststoff- rolllade, zusätzlich eine Holztür mit ein- fachverglastem Lichtausschnitt
Garagentore oben u. unten	Metalldeckenschwingtore
Treppenhaus	Betontreppen mit Kunststein und Mosaikfliesen, Metallgeländer mit kunststoffummantelten Handläufen, Boden mit Kunststein
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, im Wohnbereich im KG in Metall mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Dachflächenfenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen	tlw. furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Holztüren in Stahl- zargen, Türleibungen tlw. mit Mosaik- fliesen, im KG Metalltüren, tlw. mit Lichtausschnitt, tlw. mit Drahtglas, Wohnungseingangstüren tlw. in Metall mit Drahtglaslichtausschnitt
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Anstrich und Tapeten, tlw. Rauputz, in den Sanitärräumen Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, Decken tlw. mit Paneelen, tlw. mit Styropor verkleidet
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat-, PVC- bzw. Fliesenbelag
Heizung	Nachtspeicheröfen

Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- EG u. OG: je ein Bad mit Wanne und Handwaschbecken; je ein WC-Raum mit WC und Handwaschbecken- DG u. KG: je eine Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in einfacher bzw. normaler Ausführung
Balkone	Betonkragplatten mit Kunststein, Metallgeländer, Balkon im OG mit Überdachung mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">- Hebeanlage im KG- Garagenanbau mit Wasser- und Stromanschluss