

**Dipl. Ing.**  
**Karl Heinz Giesen**  
Assessor Vermessungs-  
und Liegenschaftswesen

Becher Garten 25  
51515 Kürten  
Tel. 02207/701882  
Fax. 02207/701883

---

*Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen*

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**Ausfertigung 5 von 5**

**Objekt:** **Wohnhaus mit Nebengebäude und Stellplätzen  
Brölstraße 67  
51545 Waldbröl**

**Zweck des  
Gutachtens:** Verkehrswertermittlung im  
Zwangsversteigerungsverfahren  
02 K 009/23  
Amtsgericht Waldbröl

**Auftraggeber:** Amtsgericht Waldbröl  
gemäß Beschluss vom 02.05.2023  
sowie Auftrag vom 05.06.2023

**Verkehrswert:** **40.000,--EUR**

Das Gutachten umfasst 30 Seiten Text und 22 Seiten Anlagen.  
Es wurde in 5-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den SV  
erstellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der Zustim-  
mung des Gerichts und des Sachverständigen.

- 2 -

**Grundbuchangaben:**

Grundbuch von: Waldbröl Blatt: 3714  
Lfd. Nr. 1, 3, 4  
Amtsgericht: Waldbröl  
GB-Auszug vom: 28.04.2023

**Katasterangaben:**

Gemarkung:	Waldbröl	Flur:	17
Lfd.Nr.	Flurstück	Nr. Nutzungsart	Größe:
1	107	Gebäude- und Freifläche, Brölstraße 67	164 m <sup>2</sup>
3	561	Verkehrsfläche, Brölstraße (B 478)	6 m <sup>2</sup>
4	562	Gebäude- und Freifläche, Brölstraße 67	<u>33 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche			203 m <sup>2</sup>

**Eigentümer:**

3 a Miteigentümer zu 3a  
51545 Waldbröl  
3 b Miteigentümerin zu 3b  
51545 Waldbröl

Zu je ½ Anteil

**Datum der Ortsbe-  
sichtigung und  
Bewertungstichtag:**

08.07.2023

**Anwesende:**

- Sachverständiger Giesen  
- Frau Giesen, Mitarbeiterin des SV

## **0 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

### **0.1 Definition**

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 08.12.86, ist der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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.

Diese Definition deckt sich auch mit der Auffassung der Autoren der einschlägigen Fachliteratur sowie der Rechtsprechung auf diesem Gebiet.

### **0.2 Verfahren zur Wertermittlung**

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert V), in der Fassung vom 01.01.2022, früher der Wertermittlungsverordnung (Wert V), in der Fassung vom 06.12.1988, beschrieben. Dort sind das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Da für bebaute Objekte dieser Art keine direkten Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen und derartige Objekte vorwiegend zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt die Bewertung vorrangig nach dem Sachwertverfahren. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Der Bodenwert wird durch Preisvergleich bestimmt. Hierzu werden, neben ggf. bekannten Vergleichspreisen, auch Bodenrichtwerte herangezogen. Für das Sachwertverfahren sind die Sachwertrichtlinien anzuhalten.

Der Bauwert wird ermittelt aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen sowie der Baunebenkosten, vermindert um die Alterswertminderung.

Das Ertragswertverfahren wird zudem angewendet, um einen Eindruck von der Rentabilität einer Vermietung der Immobilie zu geben. Bei der Ertragswertberechnung wird die nachhaltig erzielbare Miete aus Vergleichs-

mieten und dem örtlichen Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden.

Da das Objekt weder in Wohnungseigentum aufgeteilt ist und auch keine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, kann eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren für Eigentumswohnungen oder Teileigentum entfallen.

Die einzelnen Verfahrensweisen der Wertermittlung sind daneben in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) und der einschlägigen Fachliteratur, eingehend erläutert.

### **0.3 Besondere Angaben zum Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsobjekt ist ein kleines altes Wohngebäude mit Anbau an der „Brölstraße“ (B 478). Die „Brölstraße“ ist eine der Hauptausfallstraßen von Waldbröl. Sie zweigt südwestlich des „Gartenstraßenkreisels“ von der (B 256) „Kaiserstraße“, in Richtung Ruppichteroth und Hennef zur (B 8), von der (B 256) ab.

Die (B 256) „Kaiserstraße“ ist die Hauptdurchgangsstraße von Gummersbach über Waldbröl und Windeck nach Neuwied am Rhein in Rheinland Pfalz. Haus Nr. 67 liegt zwischen dem oben genannten Kreisverkehr „Gartenstraßenkreisel“ an der „Gartenstraße“ und dem „Talstraßenkreisel“, dem Kreisverkehr an der „Talstraße“, also deutlich außerhalb der zentralen Innenstadt.

Für das Gebäude gibt es laut Auskunft der Stadtverwaltung Waldbröl, vermutlich aufgrund des Alters, keine Bauakte. Auch der Oberbergische Kreis verfügt über keine Bauakte zum Objekt. Der SV musste daher für die Gebäudeaußenmaße auf die Katasterdaten, Einmessungsrisse und Koordinaten zurückgreifen.

Der Miteigentümer und Bewohner hat weder auf die schriftliche Terminnachricht per Einschreiben des SV, noch auf mehrtägige Telefonanrufe reagiert. Beim OT zeigte sich auf mehrmaliges Klingeln an beiden Klingelknöpfen sowie auf Klopfen an der Haustür, niemand. Der Miteigentümer war somit weder anwesend noch vertreten. Die von der Miteigentümerin in Aussicht gestellte Vertretung mit Hausschlüssel durch die Tochter ist auch nicht zu Stande gekommen. Die Betreiberin der ZV hat wegen anderweitiger Verpflichtungen auf eine Teilnahme verzichtet, Gleiches gilt für ihre Rechtsanwältin.

Aufgrund der o.g. Gegebenheiten war keine Innenbesichtigung des Objektes möglich. Auch wurde das Grundstück nur im befestigten straßenseitigen Teil betreten. Weder die Freiflächen (Garten) westlich und auch östlich des Grundstücks wurden aufgesucht. Da das Haus mit der rückseitigen

Grundstücksgrenze von Flurstück 107 endet, war die Rückseite, wie auch die Westseite, nur eingeschränkt von der Zuwegung zu den Häusern Nr. 69-71a auf Flurstück 415 einzusehen und zu fotografieren. Die Objektbeschreibungen beruhen auf den Feststellungen bei der Außenbesichtigung, behördlichen Informationen und telefonischen Auskünften der Miteigentümerin

## **0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten**

Auftrag und Beschluss des Amtsgerichts

Vermessungsunterlagen aus dem Archiv des Katasteramtes des OBK  
Informationen der Stadt Waldbröl zu Planungsrecht und zur Erschließungssituation

Anliegerbeitragsbescheinigung der Stadt AZ III 600.1 vom 03.07.2023

Auskunft zum Kanalanschlussbeitrag, Wasser- und Gasanschluss der Stadtwerke Waldbröl vom 17.07.2023

Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Ortslagensatzung (OLS)

Auskünfte des Bauamtes des Oberbergischen Kreises zu Baulasten, Atlanten, etc.

Grundbuchauszug Waldbröl 3714, Auszug vom 28.04.2023

Auszug aus der Flurkarte Maßstab 1:500 aus timonline

Basiskarte im Maßstab 1:5000 aus timonline

DGK-50 aus timonline

Luftbildkarte des Katasteramtes 1:500 vom 26.06.2023

Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses

Marktinformationen RDM, RIB, etc.

Feststellungen des SV beim OT am 17.07.2023 nur mit Außenbesichtigung

Fotodokumentation des SV beim OT am 17.07.2023 nur mit Außenbesichtigung

## **0.5 Angaben zu den Fragen des Gerichts laut Auftrag**

Mieter:

Laut Information der Gemeinde und Ortsvergleich des SV sind Bewohner aber keine Mieter vorhanden.

Gewerbebetrieb:

Es wird im Objekt, laut Auskunft der Gemeinde, kein Gewerbebetrieb geführt.

Zubehör:

Es ist, soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar, kein bewertungsrelevantes

- 6 -

Zubehör vorhanden. Vorhandene Möbel etc. sind nicht Bewertungsgegenstand.

Hausnummer: Die Hausnummer ist richtig  
Brölstraße 67,  
51545 Waldbröl

## 1. Grundstücksbeschreibung

Ort / Einwohnerzahl: Stadt Waldbröl, ca. 19.000  
Einwohner, Hauptort Waldbröl  
ca. 11.000 Einwohner

Lage innerhalb des  
Stadtgebildes und  
Entfernung zum Zentrum: Das Bewertungsobjekt liegt im  
Stadtteil/Hauptort Waldbröl der Stadt  
Waldbröl. Dieser liegt an der Bundes-  
straße 256, die von Gummersbach über  
Waldbröl und Windeck nach Neuwied ver-  
läuft. Das Objekt liegt in der Nähe der  
Stadtmitte.  
Zum Ortszentrum (Marktplatz) gelangt  
man nach ca. 850 m vom Objekt über die  
„Brölstraße“ und die Hauptdurchgangs-  
straße „Kaiserstraße“ (B 256).

Art und Ausbauzustand  
der Straße(n): Die Straße „Brölstraße“ ist als Bundes-  
straße eine klassifizierte Straße, die nicht  
in der Baulastträgerschaft der Stadt Wald-  
bröl sondern des Bundes steht. Die Stadt  
ist innerhalb der Ortslage, wozu Haus  
Nr. 67 zählt, nur für die Nebenanlagen zu-  
ständig. Die „Brölstraße“ ist eine öffentli-  
che Straße, ausgebaut mit Fahrbahn, Be-  
leuchtung und Straßenentwässerung sowie  
beidseitigem Gehweg, aber ohne Parkplät-  
ze. Sie verläuft von der „Kaiserstra-  
ße/Gartenstraße“ nach SW zum Kreisver-

- 7 -

kehr „Talstraße“ und weiter nach Rup-  
pichteroth.  
Ein Trennwasserkanal liegt in der Straße.

Planungsrechtliche  
Ausweisung:

Flächennutzungsplan:  
Wohnbaufläche.

Für das Baugebiet in der Straße „Bröl-  
straße“ besteht kein rechtsverbindlicher  
Bebauungsplan; ein solcher ist auch nicht  
in Aufstellung. Das Bewertungsgrundstück  
liegt im Bereich der Ortslagensatzung  
„Waldbröl-West“.

Daher ist das Planungsrecht hier nach § 34  
BauGB als „Im Zusammenhang bebaute  
Ortslage“ im Bereich einer Innenbereichs-  
satzung zu beurteilen.

Der Bereich wird als „Allgemeines Wohn-  
gebiet“ eingestuft.

Es besteht eine Bebauung mit überwiegend  
freistehenden Wohnhäusern, aber auch ge-  
schlossener Bebauung, in untergeordnetem  
Umfang.

Es liegt keine Baugenehmigung zum Ob-  
jekt vor. Bereits 1932 wurde es als Wohn-  
haus mit der Nr. 2 bezeichnet. Das rechte  
Nebengebäude wurde da noch als Schup-  
pen bezeichnet. Heute ist es höherwertiger  
Nebenraum des Wohnhauses.

Umgebungsbebauung  
Umfeld:

Überwiegend Wohnbebauung mit I-II-  
geschossigen freistehenden Gebäuden,  
hauptsächlich als Einzelhäuser. Das Um-  
feld wird fast ausschließlich von Wohnbe-  
bauung, mit überwiegend Einfamilienhaus-  
bebauung, geprägt. Einzige Ausnahmen  
sind gegenüber eine KFZ-Werkstatt und  
an der nächsten Einmündung ein Fahrrad-  
handel als „Nicht störendes Gewerbe“ im  
Wohngebiet.

In Waldbröl ist ein angemessenes Angebot  
an Nahversorgung, u. a. mit Supermärk-

- 8 -

ten und Fachgeschäften, gegeben. Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Nähe an der „Brölbahnstraße“ und überwiegend im Zentrum von Waldbröl und an den Ausfallstraßen. Waldbröl gilt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum des Südkreises.

Kindergarten in geringer Entfernung ca. 0,6 km vom Objekt. Grundschule ebenso im Ortszentrum, ca. 1,0 km.

Weiterführende Schulen sind im Hauptort Waldbröl angesiedelt. Dort befinden sich auch Stadtverwaltung, Amtsgericht und Kreiskrankenhaus. Weiterführende Schulen sind zudem in der Kreisstadt Gummersbach angesiedelt. Dort befinden sich auch ein weiteres Kreiskrankenhaus, Kreisverwaltung und Fachhochschule. Insgesamt handelt es sich hier um keine ruhige, somit einfache, zentrumsnahe Wohnlage, an einer stark frequentierten Hauptausfallstraße.

Erschließungszustand /  
Erschließungskosten:

Die Straße gilt aufgrund des Ausbauzustandes, gemäß Auskunft der Gemeinde vom 03.07.2023, als erstmalig hergestellt. Beiträge wurden nicht erhoben, da sie klassifizierte Straße (B 478) und damit nicht in der Straßenhoheit der Stadt, ist. Für die Nebenanlagen fallen keine Anliegerbeiträge mehr an. Sie ist erschließungsbeitragsfrei für den derzeitigen Ausbauzustand. Ob und wann sowie in welchem Ausmaß hier ein weiterer Ausbau erfolgt, kann nach Auskunft der Stadt, nicht abgesehen werden. Beiträge nach KAG sind derzeit nicht zu erheben. Ob nach § 8 KAG Beiträge erhoben werden, kann nach Rücksprache mit der Verwaltung derzeit auch nicht abgeschätzt werden. Auf jeden Fall nicht in den nächsten Jahren. Der Kanalanschlußbeitrag für den Mischwasserkanal ist laut Stadtwerke SWW entrichtet. Für den derzeitigen Ausbauzustand und

- 9 -

die Ver- als auch Entsorgung, ist derzeit kein Beitrag mehr zu zahlen.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom und Wasser liegen an. Gas liegt in der Straße. Das Objekt ist laut Versorger Ag- gereenergie nicht angeschlossen.

Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal ist gegeben. Der Kanal- schlussbeitrag ist gemäß Auskunft der Stadtwerke entrichtet.

Zugang zum Grundstück:

Direkter Zugang und Zufahrt von der öffentlichen Straße „Brölstraße“ sind frontseitig gegeben. Es besteht keine weitere Zuwegung. Die westlich daneben liegende Zuwegung zu den Häusern 69 und 71 auf Flurstück Nr. 415 ist privat. Von dort wäre seitlich ein Zugang machbar.

Verkehrslage: (Öffentliche Ver- kehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)

Die Stadt Waldbröl wird von mehreren Buslinien (302, 303,311, 312, 340,343 und 345 auf der Strecke Gummersbach- Hennef und nach Windeck, mit guter Frequenz bedient. Bushaltestellen befinden sich in geringer Entfernung (ca. 200 an der „Brölstraße“ und der „Kaiserstraße“. Den Busbahnhof an der „Brölbahnstraße“ erreicht man nach ca. 750 m.

Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG, mit Verbindung an das Regio- nalnetz nach Köln, Bonn und Siegen, be- finden sich in ca. 25 km in Windeck bzw. in etwa 25 -30 km Entfernung in GM- Dieringhausen bzw. Gummersbach. Die BAB A 4 Köln-Olpe ist über die B 256 oder Nebenstrecken zu den Anschlussstel-

- 10 -

len Bergneustadt oder Wiehl nach ca. 15 - 18 km zu erreichen. Bis zur A 560 beträgt die Entfernung zur AS Eitorf rund 35 km. Insgesamt ist somit eine normale bis befriedigende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Nutzung des Grundstücks:

Das Hauptflurstück 107 ist im mittleren Bereich vorne und hinten grenzständig mit dem älteren Wohnhaus „Brölstraße 67“, bebaut. An der Nordgrenze zu Haus Nr. 65 ist ein kleines Nebengebäude angebaut. Die Freiflächen nördlich und südlich des Hauses dienen als kleine einfache Gartenflächen. Flurstück 562 ist überwiegend mit Betonpflaster befestigte Stellfläche vor dem Haus, bzw. im südlichen Teil Garten. Die Kleinfläche Nr. 561 liegt im Gehweg der „Brölstraße“ und ist Straßenfläche. Rückseitig ist wegen des grenzständigen Wohnhauses zu Flurstück 415, dort Haus Nr. 69, keine Freifläche vorhanden.

Grundstückszuschnitt /  
Höhenlage / Topographie:

Das Flurstück 107 ist ein regelmäßig geschnittenes Polygon mit einer Frontbreite von rd. 16 m und hinteren Breite von rd. 12 m, bei abknickender Grenze an der Nordwestecke. Es hat eine mittlere Tiefe von rd. 10 m. Flurstück 562 ist ein schmaler langgestreckter frontseitig vorgelagerter Streifen mit ca. 16 m Breite und bis zu 2,5 m Tiefe. Flurstück 561 ist ein schmaler langgestrecktes frontseitig vorgelagerter Dreieckstreifen mit ca. 6 m Breite und bis zu 1 m Tiefe.

(Siehe Flurkarte und Luftbild)

Es liegt vorne auf Höhe der Straße und ist dort sowie im Bereich der Bebauung, eben. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 0,5 m.

- 11 -

Der Zuschnitt kann auch der in den Anlagen beigefügten Flurkarte entnommen werden.

**Baugrund:** Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalien.

**Altlasten:** Nach Auskunft des Umweltamtes handelt es sich hier nicht um eine Altlastenverdachtsfläche.

**Bergschadengefahr /  
Hochwassergefahr:** Nein, da sich zwei verlassene Tagesöffnungen laut Internetportal [gdu-NRW.de](http://gdu-NRW.de) mehrere Hundert Meter entfernt befinden. /  
Nach dem Portal [elwas-web.nrw.de](http://elwas-web.nrw.de): Nein, da kein Gewässer in der Nähe des Grundstücks vorhanden ist.

**Grundbucheintragungen/  
Belastungen/Rechte/  
Baulasten:** Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte vermerkt.

In Abt. II des Grundbuches Nr. 3714 ist folgendes eingetragen:  
Ifd. Nr. 1 lastend auf Nr. 107, 561 + 562:  
Zwangsversteigerungsvermerk,  
AZ 02 K 009/23; eingetragen am  
02.05.2023.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist per se nicht bewertungsrelevant.

Zu Lasten des Hausgrundstücks bestehen laut Auskunft der Stadt keine Baulasten.

Keine weiteren Rechte, Belastungen oder Beschränkungen bekannt geworden.

Grenzsituation: Front- und rückseitige Grenzbebauung durch das Wohnhaus auf dem Flurstück 107. Das Nebengebäude ist beidseitig an die Grenze zu Flurstück Nr. 565 (Haus Nr. 65) angebaut. Laut Flurkarte und Anschein beim OT besteht zu den beiden seitlichen Grenzen vom Hauptgebäude augenscheinlich ausreichender Grenzabstand. Im Nachbargebäude ist an der Südseite in der Grenzwand je ein Fenster im EG und OG zu Flurstück 107 gegeben. Diese Fenster in der Grenzwand auf der Grundstücksgrenze ohne Bauwisch sind nach den Bauordnungen der letzten Jahrzehnte nicht zulässig. Hier geht der SV von zulässigem bzw. geduldetem Altbestand aus.

## **2. Baubeschreibung**

### **2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung**

Das Wohngebäude soll, laut Angaben der Betreiberin, von den Großeltern des Miteigentümers zu einem Wohnhaus umgebaut worden sein. Der Anbau, früher als Schuppen bezeichnet, wurde dem Augenschein und Angaben nach, erst später zu Nebenräumen umgebaut. Laut Angaben der Miteigentümerin ist das Gebäude nach der Übernahme ab 2000 teilmodernisiert worden.

Zum Großteil soll es auch noch im Zustand des Ausbaus durch die Voreigentümer in den 1970-er Jahren sein. In den letzten Jahren wurden Angaben gemäß keine Modernisierungen mehr vorgenommen.

Das Wohnhaus ist vom Miteigentümer eigengenutzt.

Es ist nach örtlichem Eindruck ein Gebäude in Mischkonstruktion aus Massiv- und Fachwerkkonstruktion. Die Verkleidung an zwei Seiten mit den Faserzementplatten - vermutlich asbesthaltig- deutet auf eine Maßnahme der 1950-er bis 1970-er Jahre, eventuell auch Zwischenkriegsphase, hin.

Wohnhaus I-geschossig, laut Angaben der Miteigentümerin teilunterkellert und ausgebautem Dachgeschoss ohne nennenswerten Dachboden.

- 13 -

Raumaufteilung nach Angaben der Miteigentümerin, ohne Baupläne und Kontrolle durch Innenbesichtigung:

KG:	Teilkeller: Flur, 2 Kellerräume als Abstellraum, kein höherwertiger Ausbau
EG:	Windfang, Flur, Treppen zum KG und DG, Wohnraum, Kinderzimmer, Bad, Küche, Abstellraum, Terrasse, Im Anbau rechts: Nebenträume als Hauswirtschafts- und Waschküche / kein Wohnraum
DG:	Treppenhaus vom EG zum DG, 2 Schlafräume an den Giebelseiten
SB:	Nicht ausgebaut, einfacher Dachboden.
Wohnfläche:	Da weder Baupläne noch Bauzahlenberechnungen vorliegen, hat der SV die Flächen, anhand von Richtzahlen aus der Grundfläche gemäß Kataster, abgeleitet.  Wohnhaus EG und DG rd. 90 m <sup>2</sup>
Baujahr:	Ursprung unbekannt; das Objekt soll früher ein Stallgebäude gewesen sein. Im Vermessungsriß aus 1930/ 32 wurde es bereits als Wohnhaus bezeichnet. Der Anbau rechts wurde in den Katasterunterlagen aus 1930/32 noch als Schuppen benannt. Laut Miteigentümerin ab 2000 teilmodernisiert, u.a. mit Modernisierungen des Bades und Ausbau Nebengebäude
Alter:	Ursprung Wohnhaus laut Katasterunterlagen mindestens 90 Jahre
Restnutzungsdauer:	rd. 10-15 Jahre bei normaler technischer Unterhaltung und wirtschaftlicher Nutzung.

- 14 -

Baugenehmigungen/  
Abnahmen:

Mangels Bauakte liegen weder eine Baugenehmigung noch Abnahmen vor. Für die Bewertung wird Legalität angenommen.

## 2.2 Bauart:

Konstruktion:

Wohnhaus Mischkonstruktion in Mauerwerks- und Fachwerkbauweise

Fundamente:

vermutlich Bruchstreifenfundamente und wenig Betonfundamente

Keller:

Teilkeller Bruchstein; vermutlich Gewölbekeller, nur unter Hauptgebäude

Kellerinntreppe:

Natursteintreppe

Kellerausstertreppe:

Nicht vorhanden

Kellerdecke:

Vermutlich Gewölbedecke oder Ziegeldecke mit Betonauflage

Geschossmauerwerk:

Mauerwerk Ziegel oder Fachwerk

Fassadengestaltung:

Rundum Verkleidung mit Schiefer oder Faserzementplatten, Luftschicht ohne Wärmedämmung

Innenwände:

Mauerwerk Ziegel oder Fachwerk anzunehmen

Geschossdecken:

Holzdecken über EG und OG

Geschosstreppe:

Holztreppe zum DG

- 15 -

Dachkonstruktion:	Haupthaus Satteldach, Dachstuhl als Holzsparrenkonstruktion Nebengebäude Pultdach
Dacheindeckung:	Ältere Dachziegel beim Wohnhaus Eternitplatten beim Nebengebäude
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre in Kunststoff und wenig Zinkblech
Heizung:	Laut Angaben der Miteigentümerin: Ofenheizung und alte Elektroheizung im Wohn- und Schlafzimmer EG
Warmwasserbereitung:	Über Durchlauferhitzer, dezentral
Elektroinstallation:	Nach Modernisierung normale Ausstattung
Haustür:	Einfache Holztür mit Glaseinsatz
Innentüren:	Furnierte Türen in Holzzargen angenom- men
Fenster:	Alte Holzfenster in Holzfaschen
Rollläden:	2 Kunststoffrollläden im DG
Wandbehandlung:	EG: Putz oder Gipskarton, Tapeten anzunehmen
Deckenbehandlung:	Putz, Tapeten oder Anstrich anzunehmen
Fußböden:	Betonestrich im EG Holzdielen im DG

- 16 -

Bodenbeläge:

EG: Fliesen, Teppichboden, Laminat

Schlafräume: PVC-Beläge

Bad: Fliesen

Diele, Flure: Fliesen oder PVC-Belag

Sanitärausstattung: Bad EG: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC; vor ca. 20 Jahren erneuert

Einfache bis normale Ausstattungen entsprechend den Baujahren angenommen.

Wandfliesen: Küche Fliesenspiegel  
Bad normal hoch gefliest

Terrasse/Patio: Betonplatten Beton

Balkon: Nicht vorhanden

Besondere Bauteile: Anbau Nordseite als Nebenraum.  
Überdachter Sitzplatz rückseitig

## **2.3 Garage /Carport/ Stellplatz:**

Garage/Carport: Auf dem Grundstück sind keine Garage und auch kein Carport vorhanden. Eine Garage/Carport könnte ggf. an der Nordseite straßenseitig vor dem Anbau errichtet werden.

Stellplätze: Auf dem Grundstück ist frontseitig besonders auf Flurstück 562 eine mit Betonpflaster befestigte Fläche mit Absenkung zur Fahrbahn angelegt. Hier könnten je nach Fahrzeuggröße 1 - 2 Stellplätze ge-

- 17 -

geben sein. Weitere Stellplätze könnten noch geschaffen werden. Öffentliche Parkplätze sind in der „Brölstraße“ nicht gegeben; somit ist Parken nur eingeschränkt möglich.

Nebengebäude /  
Nebenanlagen:

Nördlich an das Wohnhaus ist bis an Haus Nr. 65 ein kleiner Anbau angebaut. Dieser wurde früher als Schuppen bezeichnet. Laut Angaben der Miteigentümerin befinden sich darin Nebenräume, z.B. Wasch- und Bügelraum mit einfacher Ausstattung. Dieser ist ein I-geschossiges Gebäude mit Pultdach, Fenster und Außen- sowie Innentür. Weitere Nebengebäude waren bei der Außenbesichtigung nicht zu erkennen.

## **2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:**

Außenanlagen:

Zugang vorne zum Wohnhaus und seitlich mit Betonpflaster, Zuwegung seitlich und zum Garten mit Kies versehen. Stellplatz vor dem Haus in Betonpflaster. Straßenseitig niedrige Mauer mit einfachem Zaun. Seitlich und an der Abschrägung Einfriedung mit Zäunen.

Einfache bis normale Garten- und Vorgartenanlage mit Rasen, Bäumen und Sträuchern. Front- und südseitig verwildert.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom, kommunale Wasserleitung.

Entwässerung: Kanalanschluss im Mischsystem.

## 2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:	Die Grundrisslösung des alten Objekts entsprach den persönlichen Anforderungen der früheren und heutigen Eigentümer. Ob sie heute in Waldbröl noch zeit- und bedarfsgerecht ist, muss in dieser Kleinstadt-lage erheblich in Frage gestellt werden. Der SV geht allerdings davon aus, dass das Gebäude nur als einfaches Einfamilienhaus genutzt wird. Dessen Aufteilung wäre wie das Gesamtobjekt als überaltert zu werten.
Belichtung / Belüftung:	Belichtung und Belüftung werden als einfach bis noch normal eingestuft.
Baulicher Zustand / Instandhaltung / Modernisierung:	Soweit erkennbar, ist ein einfach bis mäßig unterhaltener Zustand des Objektes gegeben.
Energiepass:	Ein Energiepass liegt nach Angaben der Beteiligten Frau W nicht vor.
Schall- u. Wärmeschutz:	Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen nach dem äußeren Eindruck dem Baujahr und genügen aber nicht mehr den heutigen Anforderungen und Ansprüchen.
Mängel und Schäden:	Beim Ortstermin wurden erhebliche und gravierende Mängel und Schäden festgestellt

### **Mängel:**

- Gefangene Räume im EG und DG
- Unzureichende Wärmedämmung Mauerwerk und Dach

- 19 -

**Schäden:**

- Einzelne Schäden am Sockel
- Dacheindeckung alte Dachziegel zudem verwittert und vermoost.
- Starke Schäden Fassadenverkleidungen
- Schornsteinkopf stark schadhaft
- Fenster und Fensterfaschen mit erheblichen Witterungsschäden
- Haustür und Türfaschen ebenso stark schadhaft, abgängig
- Eingangstreppe stark abgesenkt und defekt
- Erhebliche Witterungsschäden am gesamten Holzwerk
- Schadhafte Schiefer und Holzverkleidung an der Südseite
- Mehrere Defekte an der Dachentwässerung
- Dach tlw. überwachsen
- Schäden Einfriedungen und Gartenmauern
- Erheblicher Rückstand Malerarbeiten und Schönheitsmodernisierungen außen und am Nebengebäude

Gesamteindruck / Vermietbarkeit /  
Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ergibt sich bei der Außenbesichtigung sowie der Informationen der Miteigentümerin, ein mäßiger bis desolater Gesamteindruck. Die Vermietbarkeit ist wegen der Lage und Größe sowie Zustand als kaum möglich einzustufen. Die Veräußerbarkeit wird wegen der Einschränkungen der Lage, der Größe, Grundstück und des Zustands als erheblich erschwert eingestuft.

Modernisierungsstau:

Nach dem optischen Eindruck ist ein größerer Modernisierungsstau am Objekt festzustellen. Ihm fehlt u.a. eine Heizung. Die Ausstattung wird als überaltert angesehen.

- 20 -

Sonstige wertbestimmenden  
Eigenschaften:

Das Objekt ist derzeit vom Miteigentümer  
eigengenutzt.

Zwangsverwalter:

Es besteht keine Zwangsverwaltung

Gewerbe:

Im Objekt ist kein Gewerbe gemeldet.

Zubehör:

Es ist nach Außenbesichtigung kein be-  
wertungsrelevantes Zubehör vorhanden.  
Die Einbauküche und das Mobiliar etc.  
sind nicht bewertet.  
Vorhandene Möbel und Einrichtungen sind  
nach Angaben Eigentum des Bewohners  
und ggf. zu entsorgen.

**Hinweise:**

Die vorstehenden Angaben beziehen sich  
auf die wesentlichen Ausstattungen und  
Ausführungen, soweit sie beim OT ersicht-  
lich waren, bzw. dem SV geschildert wur-  
den. In Teilbereichen können Abweichun-  
gen vorliegen, die dann jedoch auf die  
Wertermittlung keinen Einfluss haben.  
Insbesondere können hieraus keine An-  
sprüche gegen den SV hergeleitet werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile be-  
ruhen auf Auskünften, vorliegenden Unter-  
lagen und sachverständiger Einschätzung.  
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht  
vorgenommen.

Das Gebäude wurde nicht auf Schädlings-  
oder Pilzbefall sowie nicht auf  
die Verwendung von gesundheitsgefähr-  
denden Bau- oder sonstigen Stoffen unter-  
sucht. Augenscheinlich kein Verdacht auf  
Schadstoffbelastung, außer den vermutlich  
asbesthaltigen Fassadenplatten.

### 3. Bodenwertermittlung

#### 3.1 Bodenwertableitung

In der Stadt Waldbröl steht im Bereich der zu bewertenden Lage aktuell ein zonaler Richtwert zur Verfügung. Zum Vergleich werden noch weitere Werte angeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Erschließung, Zuschnitt, Nutzung etc. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Nr. Lage	Ausweisung	Wert
1. Talstraße/ Brölbahnstr. Nr. 4403023	W II o 600	140,--EUR/m <sup>2</sup> ebf
2. Kapellenstraße. Nr. 4402323	W II o 600	130,--EUR/m <sup>2</sup> ebf
2. Brölstraße/ Mühlenteich Nr. 4403623	W II o 600	115,--EUR/m <sup>2</sup> ebf

W = Wohngebiet mit entsprechender Wohnbebauung

MI = Mischgebiet mit entsprechender Mischbebauung

I-II = I oder/bis II-geschossige Bauweise

o = offene Bauweise

600 = Grundstücksgröße rd. 600 m<sup>2</sup>

ebf = erschließungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei

Nr. = Nummer des Richtwerts laut Gutachterausschuss

### **Ableitung und Begründung des Bodenwertes:**

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften, unter Berücksichtigung der Erschließung.

Das Bewertungsgrundstück 107 liegt planungsrechtlich innerhalb der „Im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gemäß §34 BauGB. Demnach liegt es vollständig im durch den F-Plan überplanten Bereich der Ortslage, im Bauland des Allgemeinen Wohngebiets. Die Erschließung ist vorhanden. Da für das Objekt keine Bauakte besteht, muss hier angenommen werden, dass es legal errichtet worden ist. Das Grundstück ist an Versorgung und den Kanal angeschlossen und diesbezüglich sind die Anliegerbeiträge, laut Gemeinde und Stadtwerke, entrichtet. Nach Auskunft der Gemeinde wird das zu bewertende Grundstück 107 und 562 grundsätzlich mit der Qualität erschlossenes Bauland bewertet. Das im Gehweg gelegene Kleinflurstück Nr. 561 wird als Straßenland eingestuft.

Der Bodenwert wird aus dem obigen Richtwertgefüge abgeleitet, wobei dem zonalen RW 1 in dem das Bewertungsobjekt liegt, das höchste Gewicht zugemessen wird. Wie die Richtwertauflistung zeigt, ist in diesem Teil von Waldbröl ein recht harmonisches Wertgefüge gegeben, da die Kernstadt hier keine größeren Lageunterschiede aufweisen, die dann auch nur geringe Wertdifferenzen hervorrufen. Wegen der Lage am Rand der RW-Zone 1, zur höherwertigen Zone 2 und dem Umfeld sowie insbesondere des Erschließungszustandes, hält der SV hier einen Lagewert von 140,- EUR/m<sup>2</sup> angemessen. Für die Lage an der Hauptdurchgangsstraße (B 478) hält der SV, auch unter Hinzuziehung des RW 3, einen Abschlag von 20,-EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Dies ergibt einen korrigierten Lagewert von 120,- EUR/m<sup>2</sup>.

Das zu bewertende Flurstück weicht auch von der Größe deutlich von der Vorgabe der RW-Grundstücke ab.

Für die Mindergröße des Bewertungsgrundstücks ist, gemäß Erläuterungen zu den Richtwerten im Marktbericht des Gutachterausschusses im OBK, ein Zuschlag anzusetzen. Auf der Grundlage der Umrechnungstabelle ermittelt der SV für die Grundstücksgröße von rd. 200 m<sup>2</sup> einen Umrechnungsfaktor von 1,12.

$$120,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,12 = 134,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ rund } 135,-\text{EU/m}^2$$

Das Kleingrundstück 561 als Straßenland wird nach den üblichen Werten mit einen Bodenwert von rd. 10,-EUR/m<sup>2</sup> bewertet.

### 3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m <sup>2</sup> )		EUR/m <sup>2</sup>	Wert
Bauland Nr.107+562	197 m <sup>2</sup>	x	135,--EUR/m <sup>2</sup>	26.595,--EUR
Straßenland Nr.561	6 m <sup>2</sup>	x	10,--EUR/m <sup>2</sup>	<u>60,--EUR</u>
Gesamtgrundstück Nr.107,562,561	203 m <sup>2</sup>	x	131,--EUR/m <sup>2</sup>	26.655,--EUR
<b>Bodenwert gerundet</b>				<b>27.000,--EUR</b>

### 4. Gebäudebewertung

Im Bauarchiv der Stadt Waldbröl befindet sich keine Bauakte zum Objekt. Auch der OBK verfügt über keine Bauunterlagen zum Objekt. Daher stehen dem SV auch keinerlei Baupläne zum Objekt zur Verfügung. In solchen Fällen wird folglich auf die Gebäudeeinmessungsdaten des Katasteramtes zurückgegriffen. Das Katasteramt hat dem Unterzeichner Einmessungen aus 1930/32 und 2012 übermittelt. Hieraus werden die Bauzahlen zur Ermittlung der BGF entnommen. Bereits im ersten Riss aus 1930/32 wurde das Haus Nr. 67 als Wohnhaus mit einer Nr. 2 bezeichnet. Die Betreiberin teilte dem SV mit, dass es früher ein Stall zu einem benachbarten landwirtschaftlichen Gebäude gewesen sei. Daher kann angenommen werden, dass die Wohnnutzung bereits seit etwa 90 Jahren besteht und legal ist. Gemäß Auskunft des Stadtbauamtes sind auch keine ordnungsbehördlichen Maßnahmen bekannt. Die Umnutzung des Anbaus in Nebenräume ist laut Augenschein und Angaben jünger. Laut Besichtigung sind am Gesamtumfang keine Veränderungen vorgenommen worden, so dass diese Pläne des Katasteramtes als Grundlage der Berechnungen dienen können. Der seitliche Anbau im EG ist auch in den Rissen enthalten. Die Umbaumaßnahmen des Anbaus sind nach hiesigem Kenntnisstand ohne Genehmigung vorgenommen worden.

Verwertbare Bauzahlenberechnungen sind nicht gegeben, so dass der SV diese aus den vorliegenden Katasterunterlagen mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit ermittelt bzw. überprüft hat.

- 24 -

Die Baukosten wurden anhand der BGF unter Berücksichtigung der Bauart und Bauweise nach Beschreibung der Miteigentümerin und Außenbesichtigung aus den Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2015) abgeleitet. Zudem werden Ursprung und Anbau mit dem jeweiligen Umbau gemäß geltender Bewertungspraxis wegen des gemeinsamen wirtschaftlichen Schicksals als Einheit bewertet. Das Alter wird gemittelt mit rd. 90 Jahren angenommen. Damit wäre es nach dem geltenden Bewertungsmodell komplett abgeschrieben. Wegen der geringen Modernisierungen und der derzeitigen Wohnnutzung, wird ihm noch ein geringer Restwert zugemessen.

<b>Bauteil</b>	<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Herstellungswert</b>
Wohnhaus	95 m <sup>2</sup>	x 585,--EUR/m <sup>2</sup>	55.575,--EUR
Besondere Bauteile		pauschal	<u>10.000,--EUR</u>
Neubauwert auf Index 2015 = 100			65.575,--EUR
Außenanlagen: Gartenanlage, Befestigungen etc.			3.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung:			<u>8.000,--EUR</u>
Herstellungswert:			76.575,--EUR
Wertminderung Alter unter Berücksichtigung der Baujahre und einer Restnutzungsdauer von rd. 10 -15 Jahren:			
80,0 % von 76.575,--EUR			<u>./ 61.260,--EUR</u>
Bauwert zum Index 2015 = 100			15.315,--EUR
Bauwert zum Index 07/2023 = 158,9			24.336,--EUR
<b>Bauwert gerundet</b>			<b>24.000,--EUR</b>

## 5. Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Addition von Bodenwert und Bauwert.

Bodenwert:	27.000,--EUR
Bauwert:	<u>24.000,--EUR</u>
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>51.000,--EUR</b>

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im OBK ist eine Vergleichswertberechnung gemäß der Regressionsanalyse im Kapitel 5.1.2 des Marktberichtes für 2023 bei dieser Gebäudekategorie wegen Alter, Größe und Zustand, nicht anzuwenden.

## 6. Ertragswert

Da weder Bauzeichnungen noch Wohnflächenberechnung zum Objekt vorliegen, leitet der SV die Wohnfläche nach Erfahrungswerten sowie Richtzahlen aus der nach Katasterunterlagen ermittelten Grundfläche ab. Diese werden der folgenden Berechnungen zugrunde gelegt.

Der angemessene Mietwert des Objektes wird von Vergleichsmieten und dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Oberbergischen Kreis, abgeleitet.

Das Objekt, welches im Ursprung rd.100 Jahre alt ist, ist nach dem geltenden Bewertungsmodell bereits voll auf null abgeschrieben und abgängig. Da es noch als Hauptwohnsitz bewohnt wird, misst der SV ihm noch eine Restnutzungsdauer von etwa 10 Jahren zu.

Die geringe Grundstücksfläche, in Verbindung mit dem niedrigen Bodenwert, führt hier nicht logischerweise zum Liquidationswert, da noch ein geringer Gebäudereinertrag übrig bleibt.

Der Mietspiegel (01.07.2021) für Wohnungsmieten im Oberbergischen Kreis, der auch für Waldbröl anzuhalten ist, gibt für die dem Bewertungsobjekt entsprechenden Baujahresklassen folgende Mieten an:

- 26 -

Wohnfläche Größe ab 80 -130 m<sup>2</sup>/Gruppe II Baujahre vor 1959

Wohnlage	Miete EUR/m <sup>2</sup>
Einfach bis mittel	3,35 - 5,30

Anhand des Internetportals omix.obk.de, welches auf dem aktuellen Mietpiegel basiert, ergibt sich für die Lage und Altersklasse eine Durchschnittsmiete zu 3,50 EUR/m<sup>2</sup>. Hierin sind Nebengebäude etc. enthalten. Für die 1-2 möglichen Stellplätze wird eine Pauschale von 25,--EUR/m<sup>2</sup> als angemessen angesehen.

Der Sachverständige stützt sich für den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes auf eigene Erfahrungswerte und auf Auswertungen hiesiger Gutachterausschüsse. Laut Marktbericht OBK ist hier ein Zinssatz von 3,0 % ortsüblich und der Gebäudeart angemessen.

Zur Bodenwertverzinsung wird hier das gesamte Grundstück angesetzt, da auch das ganze Grundstück zum Ertrag beiträgt.

Die Bewirtschaftungskosten werden mit einem üblichen Prozentsatz, in Anlehnung an den Marktbericht und Erfahrungssätze, angenommen.

Das Objekt ist zwar nach dem Bewertungsmodell auf null abgeschrieben. Da es aber noch als Hauptwohnsitz genutzt wird, misst der SV ihm noch eine geringe Restnutzungsdauer zu und berechnet hierfür einen fiktiven Ertragswert.

### Ertragswertberechnung

Objekt	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete/m <sup>2</sup>		monatl. Miete
Whs. EG+DG	rd.90 m <sup>2</sup>	x 3,50 EUR/m <sup>2</sup>	=	315,--EUR
Stellplätze				<u>25,--EUR</u>
Gesamtmiete monatlich				340,--EUR
Rohertrag jährlich: 340,--EUR	x 12		=	4.080,--EUR
Abzug Bewirtschaftungskosten 25 % von 4.080,--EUR			./.	<u>1.020,--EUR</u>
Reinertrag:				3.060,--EUR

- 27 -

Übertrag Reinertrag:		3.060,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 3,0 % von 27.000,--EUR		<u>./ 810,--EUR</u>
Gebäudereinertrag		2.250,--EUR
Restnutzungsdauer:	rd. 10 Jahre	
Liegenschaftszinssatz:	3,0 %	
Kapitalisierungsfaktor:	8,53	
Gebäudeertragswert des Gesamtobjektes (Reinertrag x Kapitalisierungsfaktor) 2.250,--EUR x 8,53		19.193,--EUR
zuzüglich Bodenwert:		+ <u>27.000,--EUR</u>
Summe/ Vorläufiger Ertragswert:		46.193,--EUR
<b>Ertragswert gerundet:</b>		<b>46.000,--EUR</b>

## 7. Endwerte

Bodenwert:		27.000,--EUR
Bauwert:		<u>24.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert:		51.000,--EUR
Vorläufiger Ertragswert		46.000,--EUR

Hier liegen Sach- und Ertragswert um rund 10 % auseinander. Dies ist ein bei dieser Objektart durchaus üblicher Satz, so dass sich die Werte gegenseitig stützen. Da kein Vergleichswert zu ermitteln war, müssen die obigen Wertberechnungen zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Wie oben im Ertragswertverfahren bereits dargelegt, ist im vorliegenden Falle, wegen des geringen Bodenwertes, auch das Liquidationsverfahren nicht zielführend. Zudem dürften beim Bewertungsobjekt, wegen der vermutlich

asbesthaltigen Faserzementplatten, ein höherer Freilegungsaufwand (Handarbeit) anfallen.

## **8. Verkehrswert**

### **8.1 Grundlage der Verkehrswertableitung**

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert marktgerecht meistens mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei sind nach ImmoWertV und Sachwertrichtlinie weitere Korrekturen erforderlich. Insbesondere ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen. Daneben ist der Objektzustand angemessen zu berücksichtigen.

### **8.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen**

Nach der Auswertung der tatsächlichen Kaufpreise der Jahre 2020 bis 2023 werden in dieser Preisklasse im Südkreis, zu dem auch Waldbröl zählt, die Sachwerte in aller Regel erzielt oder auch übertroffen. Mangels Vergleichsdaten sind im Kapitel 5.1.4 des Marktberichts keine Werte angegeben. Laut Rücksprache mit dem Gutachterausschuss ist eine Extrapolation der Tabelle auf Werte um 50.000,-EUR nicht machbar.

Laut telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses gibt es in der oben berechneten Preisklasse kein verwertbares Preismaterial. Zudem ist dem SV aus langjähriger Gutachtertätigkeit bekannt, dass es für derartige Objekte nur einen sehr eingeschränkten Markt gibt. Einerseits müsste man für das Objekt einen Enthusiasten finden, der sich das Altobjekt in dieser Lage mit allen Nachteilen herrichten will. Andererseits könnte jemand daran interessiert sein, um spezielle Mieter preisgünstig unterzubringen. Hier käme z.B. auch die Kommune oder der Kreis in Frage. Eine ähnliche Konstellation hatte der SV vor kurzem in Morsbach. Letztendlich könnte das Objekt noch für Nachbarn zur Arrondierung in Frage kommen. Hier wäre z.B. die benachbarte Rechtsanwaltskanzlei zur Erweiterung oder zur Schaffung von Kundenparkplätzen als Interessent vorstellbar.

Wie aus den obigen Darstellungen deutlich wird, liegt hier ein Objekt vor, welches derzeit noch als einfaches Wohnhaus vom Miteigentümer genutzt ist. Eine andere Nutzung kommt nicht in Betracht. Es war nach den speziellen Bedürfnissen der damaligen Erbauer bzw. Nutzer ausgerichtet. Es be-

- 29 -

findet sich in einem mäßigen bis sehr schlechten kaum modernisierten Allgemeinzustand. Es bietet keine alternative Nutzungsmöglichkeiten.

Positiv zu werten ist hier auch keine ruhige Ortsrandlage, da es an einer Ausfallstraße liegt, wenngleich die Entfernung zur Innenstadt und insbesondere Rathaus, Markt und Geschäftsstraße sowie Kreiskrankenhaus, trotzdem relativ gering ist und daher auch eine angemessene Infrastruktur gegeben ist.

Beim Objekt selbst sieht der SV, aufgrund von Aufteilung und Lage sowie der derzeitigen Nutzungssituation, nur einen eingeschränkten Interessentenkreis gegeben.

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Faktoren und gestützt auf eine rund 45-jährige Berufserfahrung, davon 10 Jahre als Leiter eines Gutachterausschusses in der Region, hält der SV bei dem hier zu bewertenden Grundstück in Einklang mit der gängigen Bewertungspraxis, einen Marktangepasstzuschlag von rd. 12,5 % vom oben ermittelten vorläufigen Sachwert für objekt- und marktgerecht. Daneben wird ein Abzug für die Behebung der gravierendsten Schäden zur Erhaltung der Bewohnbarkeit in Abzug gebracht. Letztendlich ist der erheblich eingeschränkte Markt für dieses alte Kleinstobjekt durch einen Risikoabschlag von 5-10% honoriert.

Damit ergeben sich folgende Berechnungen, auf der Basis des vorläufigen Sach- bzw. Ertragswertes

Vorläufiger Sachwert	51.000,--EUR
Marktangepasstzuschlag rd. 12,5 %	<u>6.000,--EUR</u>
Marktangepasster Sachwert	57.000,--EUR
Abzug für notwendigste Instandsetzungen rd.	<u>8.000,--EUR</u>
Markt- und zustandsangepasster Sachwert	49.000,--EUR
Vorläufiger Ertragswert	46.000,--EUR
Abzug für Instandsetzungen rd.	<u>8.000,--EUR</u>
Zwischensumme	38.000,--EUR
Zustandsangepasster Ertragswert	38.000,--EUR

- 30 -

Aus den beiden oben ermittelten angepassten Werten ermittelt der SV den Verkehrswert als gewogenes Mittel, wobei dem Sachwert das höhere Gewicht beigemessen wird, da das Bewertungsobjekt eher als Sachwertobjekt einzustufen ist.

Gewichteter Mittelwert 45.000,--EUR

Von diesem Wert hält der SV wegen Lage, Größe und Zustand und des folglich eingeschränkten Marktes, einen Risikoabschlag von etwa 10 % für sach- und marktgerecht. Darin ist auch berücksichtigt, dass keine Innenbeurteilung möglich war.

Gewichteter Mittelwert 45.000,--EUR

Risikoabzug rd. 10% 5.000,--EUR

Angemessener Verkehrswert 40.000,--EUR

**Der Verkehrswert des kleinen Wohnhauses mit Anbau  
Brölstraße 67, 51545 Waldbröl  
wird gerundet ermittelt zu:**

**40.000,--EUR**

EURO in Worten:

**vierzigtausend**

Ich versichere dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und unter Bezug auf die gutachterliche Verpflichtung durch das Amtsgericht Waldbröl, gestützt auf die mir vorliegenden Unterlagen und Auskünfte und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der Wertermittlung, erstellt zu haben.

Kürten, den 24.07.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel

