

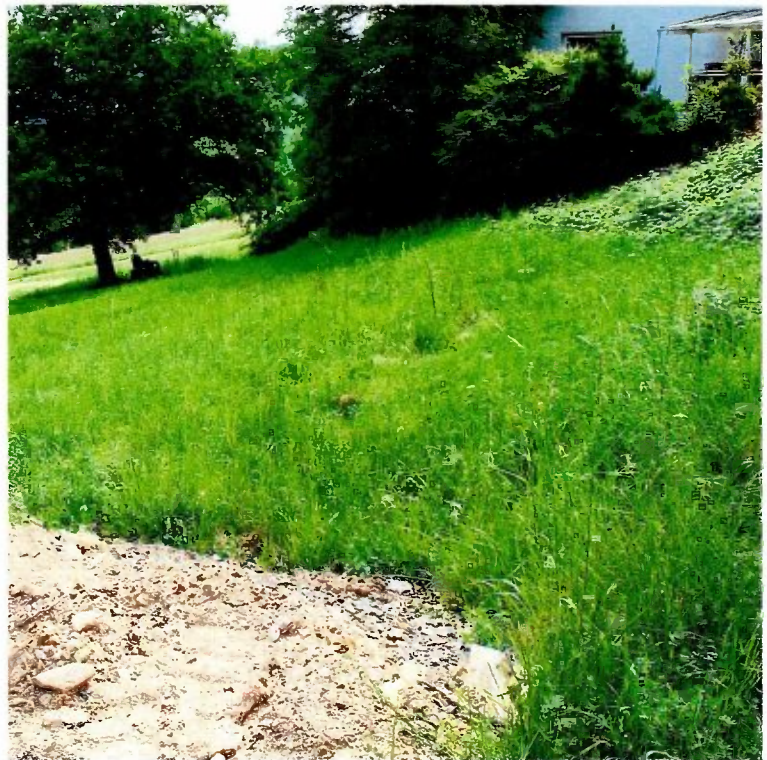
Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Baugrundstück**

Adresse **51597 Morsbach, OT Appenhagen
Ritterseifener Weg, neben Haus Nr. 30**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 10/25**

Wertermittlungstichtag **21. Mai 2025**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Wertrelevante Angaben	5
Lage	5
Rechtliche Gegebenheiten	8
Bauliche Anlagen	9
Sonstiges	10
3 Wertermittlung	10
Verfahrenswahl	10
Bodenwert	10
4 Verkehrswert	11

Anlagen

Anlage 1	Fotos	5 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 13.06.2024	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten

Abbildungen

Abbildungen		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	5
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 100.000	5
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 25.000	6
Abbildung 4	Ritterseifener Weg, Blickrichtung Südost	6
Abbildung 5	Ritterseifener Weg, Blickrichtung Nordwest	7
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	7
Abbildung 8	Bebauungsplan, M ca. 1 : 1.000	9

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 31.03.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 10/25; beauftragt mit Schreiben vom 02.05.2025

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51597 Morsbach, Ortsteil Appenhagen, Ritterseifener Weg, nordwestlich des Hauses Nr. 30
Es handelt sich um ein rd. 800 m² großes unbebautes Grundstück, das laut Bebauungsplan zweigeschossig bebaut werden darf

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 28.03.2025
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Holpe Blatt 544
sind als Eigentümer eingetragen
Wolfgang Helmut Karwat, geboren am 22.08.1962, Katja Karwat, geboren am 06.03.1987 und Margot Stefanie Karwat, geboren am 20.03.1989 in Erbengemeinschaft

für das Grundstück Holpe Flur 29

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
9	440	Gebäude- und Freifläche, Ritterseifener Weg	820 m ²

Vorgutachten Ich habe das Grundstück mit dem Haus Ritterseifener Straße 30, das neben dem Bewertungsgrundstück liegt und der gleichen Erbengemeinschaft gehört, bereits vor einem Jahr im Teilungsversteigerungsverfahren 2 K 10/24 bewertet (Gutachten vom 12.07.2024). Wo eben vertretbar, wurden Teile dieses Gutachtens und der damals beschafften Informationen übernommen.

Ortsbesichtigung Weil das Grundstück unbebaut ist und einer der Eigentümer das Betreten erlaubte, wurde die Ortsbesichtigung vom Sachverständigen am 21.05.2024 allein durchgeführt.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 21.05.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 02.06.2025 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll. Weil das Grundstück unbebaut ist, entfallen die meisten Angaben.

- Das Grundstück ist weder insgesamt noch teilweise vermietet oder verpachtet.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Dementsprechend gibt es auf dem Grundstück keine Betriebseinrichtungen.
- Es gibt weder Eintragungen im Baulastverzeichnis noch im Altlastenkataster.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 28.03.2025
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Morsbach über die Erschließungssituation vom 27.05.2025
- mündliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkatasters vom 02.06.2025 und schriftliche Auskunft über Eintragungen im Baulastenverzeichnis vom 20.05.2025

Aus dem Vorgutachten übernommen wurde:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 13.06.2024
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Morsbach über das Planungsrecht im Juni 2024

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

wesentliche Literatur

- (GMB OBK 2024) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis

- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2025

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Gemeinde und Region

Morsbach liegt im äußersten Südosten des Oberbergischen Kreises und etwa 50 km östlich von Köln. Morsbach ist mit rd. 10.000 Einwohnern die kleinste Gemeinde im Kreisgebiet. Morsbach umfasst 66 Ortschaften.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

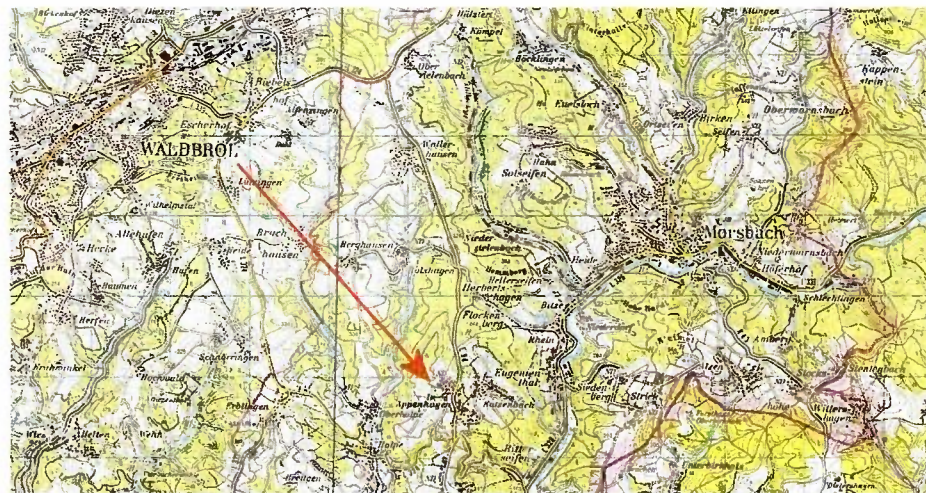


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Appenhagen, 4 km südwestlich vom Zentrum Morsbachs

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 100.000

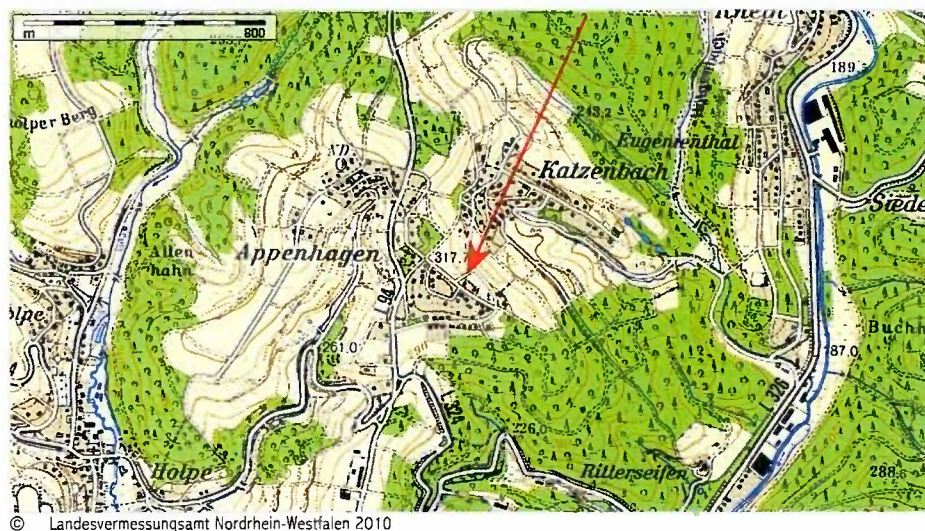


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 400 m entfernt, Fahrzeit mit dem Bus nach Waldbröl ca. 20 Minuten
- mit dem Pkw zum nächstgelegenen Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen ca. 20 km und 20 Min. Fahrzeit
- zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt oder Eckenhagen) ca. 20 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 25.000



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß kaum zu erreichen. Die nächstgelegenen sind im Zentrum von Morsbach. Hier befindet sich auf die Gemeindeverwaltung.

Parkplätze

An der Straße sind kaum Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden.

Abbildung 4
Ritterseifener Weg,
Blickrichtung Südost

Der Bauplatz liegt zwischen den beiden letzten Häusern auf der linken Seite.



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch überwiegend ein- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude geprägt.

Abbildung 5 Ritterseifener Weg, Blickrichtung Nordwest

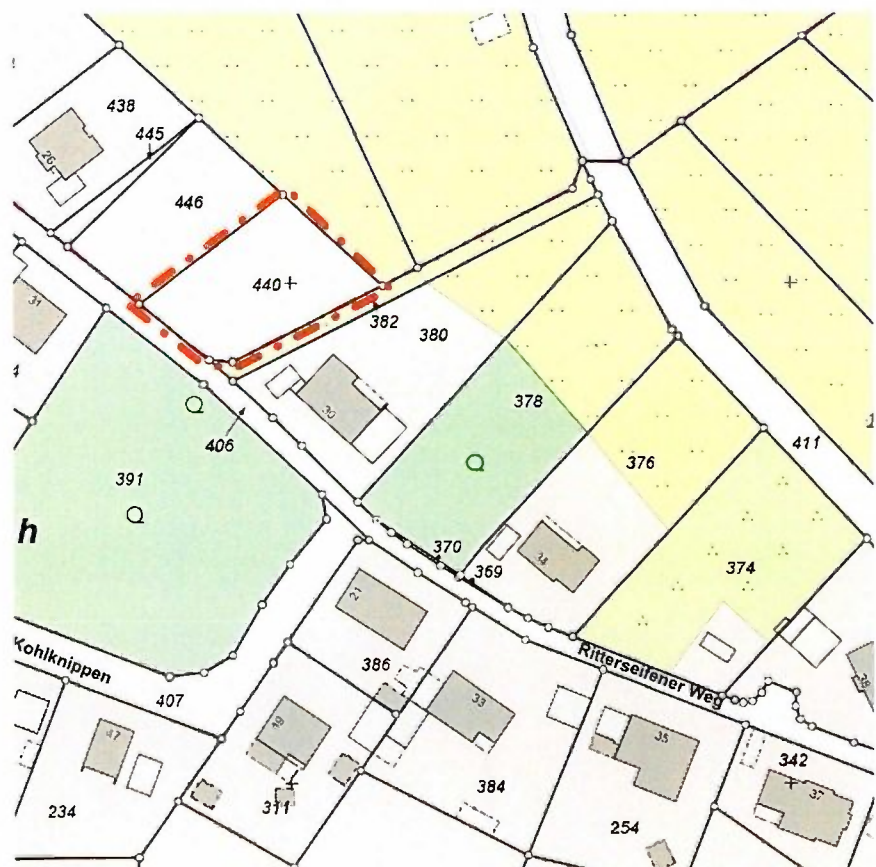
Der Bauplatz liegt vor dem ersten Haus auf der rechten Seite.



Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 6 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500 (siehe Anlage 2)



Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine leicht keilförmige, aber gut nutzbare Form. Die Straßenfrontlänge am Ritterseifener Weg beträgt 17 m. An der hinteren Grundstücksgrenze ist das Grundstück 10 m breiter. Es ist überwiegend 35 m tief.

Das Grundstück liegt an einem Hang. Es fällt von der Straße im Südwesten bis zur hinteren Grundstücksgrenze im Osten um mehr als 5 m ab.

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 90 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 10 und Anlage 2). Dieser Wert ist gegenüber 2024 unverändert. Er zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine mittlere Wohnlage an.²

Rechtliche Gegebenheiten

unbebautes Bauland

Das Grundstück ist weder vermietet noch verpachtet. Es ist nicht bebaut.

Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält keine Eintragung außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der aber nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt fast vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Morsbach Appenhagen-Katzenbach“ (siehe Abbildung 7). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.1978 gefasst. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich mit dem Bewertungsgrundstück die Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) fest. Es ist nur eine offene, höchstens zweigeschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 25-38° zulässig. Im Textteil ist festgesetzt, dass weder Walmdächer noch Drempel erlaubt sind. Die Geschossfläche darf nicht mehr als 60 % der Grundstücksfläche betragen.

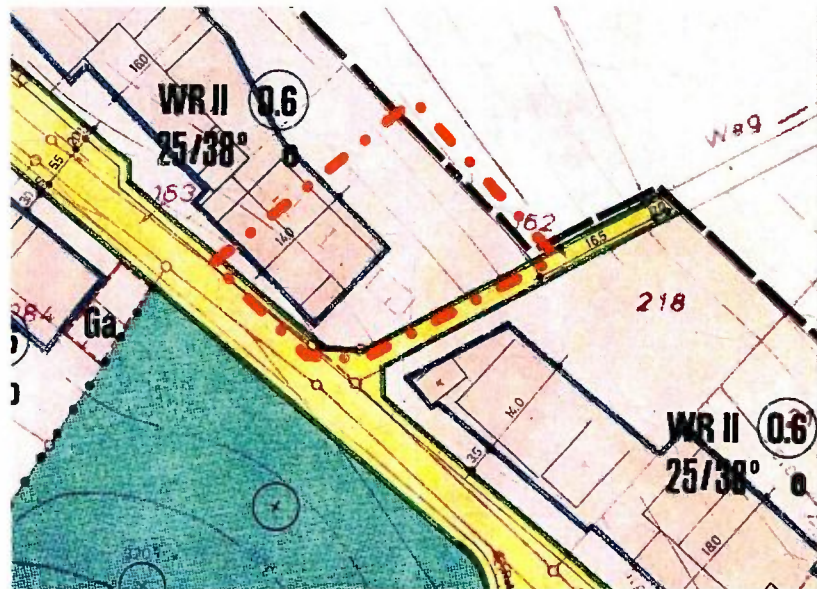
Das Baufenster, innerhalb dessen ein Wohnhaus gebaut werden darf, ist 14 m tief. Es reicht bis fast an die Straße, was in Anbetracht der Hanglage vorteilhaft ist.

Bei geeigneter Planung können Wohnflächen in den zwei Vollgeschossen sowie im Dachgeschoss und im Untergeschoss geschaffen werden. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m über mehr als

² GMB OBK 2025, S. 59 In dörflichen Lagen der Gemeinde Morsbach werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 95 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 90 €/m² und in mäßigen Lagen 80 €/m².

drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. ³ Unter-
geschosse sind nur als oberirdisch zu bezeichnen, wenn ihre Deckenoberkanten
im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen
sind sie Kellergeschosse.

Abbildung 7
Bebauungsplan,
M ca. 1 : 1.000



Das zu bewertende Grundstück ist mit der strichpunktierten Linie gekennzeichnet.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Morsbach teilte schriftlich und auf mündliche Nachfrage mit:

- Der Ritterseifener Weg ist erstmalig hergestellt.
- „Aktuell sind keine Maßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht im Sinne des BauGB oder KAG auslösen können.
- Auf das o.g. angegebene Grundstück entfallen nach aktuellem Stand keine ausstehenden Erschließungskosten.“ Damit sind auch Kanalanschlussbeiträge gemeint.

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

Bauliche Anlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es keine baulichen Anlagen.

Auch der Weg (Flurstück 382) zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Grundstück Ritterseifener Weg 30 ist nicht angelegt und auch nicht erkennbar.

³ § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft der zuständigen Stelle ist das Grundstück nicht im Altlastenhinweisflächen-Kataster verzeichnet. Auch bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Gegenwärtig befindet sich das Wohnhaus auf dem nördlich angrenzenden Grundstück im Rohbau. Der ausgeschachtete Boden liegt offen auf dem Grundstück. Er besteht überwiegend aus wahrscheinlich gut von verdichtbarem Material. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch den Ritterseifener Weg erschlossen.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der neuen ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden. Bei diesem unbebauten Grundstück, das bebaut werden darf, scheiden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren aus. Prädestiniert für die Bewertung ist das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Bodenwert

Bodenrichtwert (siehe Anlage 3)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	90 €/m ²
Nr.	2817523
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Bauweise	offen
Fläche	800 m ²

Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 9), liegt in einem Wohnbaugebiet und muss freistehend bebaut werden. Es ist mit 820 m² ähnlich groß wie das Richtwertgrundstück. Insofern ist keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich.

Wegen der Hanglage kann ein Untergeschoss fast größtenteils wohnlich genutzt werden. Das Wohngebäude kann deshalb faktisch fast dreigeschossig ausgeführt werden. Dieser Vorteil gilt aber für viele Grundstücke in der Bodenrichtwertzone und rechtfertigt deshalb keinen Zuschlag. Das gleiche gilt für die gute Aussichtslage.

Andererseits erschwert die Hanglage die Nutzung der Freiflächen. Die Anlage eines Gartens oder ebener Spielflächen sind nur eingeschränkt möglich und wegen der Böschungen aufwendig. Auch die erforderlichen Außentreppen bedeuten einen Mehraufwand. Hierfür wird ein frei geschätzter Abschlag vorgenommen in Höhe von

5 %

Der Bodenwert dieses Grundstücksteils wird geschätzt auf

$$90 \text{ €/m}^2 * 820 \text{ m}^2 * 0,95 =$$

70.110 €

rd. **70.000 €**

4 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Vergleichswert des Grundstücks wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Vergleichswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind hier nicht notwendig.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Holpe Blatt 544 eingetragenen unbebauten Grundstücks (Gemarkung Holpe, Flur 29, Flurstück 440, Gebäude- und Freifläche, , Ritterseifener Weg, 820 m²) zum Wertermittlungstichtag 21. Mai 2025 geschätzt auf

70.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Köln, 2. Juni 2025


Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf

