

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Unbebautes Wochenendhausgrundstück**

Adresse **51588 Nümbrecht (Benroth),
Am Heidchen 4**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 002 K 012/21**

Wertermittlungstichtag **2. August 2022**



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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug usw.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 - 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Wertrelevante Angaben	6
Lage	6
Rechtliche Gegebenheiten	10
Bauliche Anlagen und Sonstiges	15
3 Wertermittlung	17
Verfahrenswahl	17
Besondere objektspezifische Merkmale	17
Bodenwert	17
4 Verkehrswert	19

Anlagen

Anlage 1	Fotos	9 Fotos
Anlage 2	Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 27.07.2022	1 Seite
Anlage 4	Grundrisse, Lageplan und Ansichten des ehem. Wochenendhauses	5 Seiten

Abbildungen

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	6
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 100.000	6
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 25.000	7
Abbildung 4	Am Heidchen, Abschnitt Haus Nrn. 2-6, Blickrichtung Süden	7
Abbildung 5	Am Heidchen, Abschnitt Haus Nrn. 1-2, Blickrichtung Südwest	8
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	8
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, Ausschnitt, M ca. 1 : 35.000	10
Abbildung 8	Flächennutzungsplan, Ausschnitt, M ca. 1 : 4.000	10
Abbildung 9	ehemaliges Wochenendhaus, M ca. 1 : 150	12

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Teilungsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 10.11.2021, Geschäfts-Nr. 002 K 012/21; beauftragt mit Schreiben vom 24.06.2022

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51588 Nümbrecht, Ortsteil Benroth, Am Heidchen 4
Es handelt sich ein rd. 1.400 m² großes unbebautes Grundstück. Das Wochenendhaus auf dem Grundstück ist 2005 abgebrannt. Die Fundamente und ein Keller-
raum sind noch vorhanden.
Die Siedlung liegt im Außenbereich. Sie besteht aus zwölf Grundstücken, die im Flächennutzungsplan mit dem Nutzungszweck „Freizeit-Wohnen“ dargestellt sind. Obwohl die meisten der Grundstücke inzwischen dauernd bewohnt werden, wird auf dem zu bewertenden Grundstück höchstwahrscheinlich nur die Errichtung eines Wochenendhauses genehmigt werden.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 17.11.2021
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Marienberghausen Blatt 4297
sind als Eigentümer eingetragen
N. N., geboren am , N. N., geboren am ,
N. N., geboren am und N. N. , geboren am in Erbengemeinschaft
für das Grundstück Gemarkung Marienberghausen Flur 63

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
		Gebäude- und Freifläche		
1	267	Erholung	Heidchen 4	1.368 m ²

Ortsbesichtigung Die erste Ortsbesichtigung habe ich am 03.07.2022 morgens allein durchgeführt. Hierbei habe ich das Grundstück nicht betreten und bin auch niemandem begegnet. Bei der zweiten Ortsbesichtigung am 02.08.2022 habe ich sowohl das Grundstück betreten als auch mit Nachbarn gesprochen.

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.

Wertermittlungsstichtag Wertermittlungsstichtag ist der 02.08.2022, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 09.08.2022 abgeschlossen.

Fragen des Gerichts Im Auftragschreiben stellte das Amtsgericht einige Fragen. Diese beantworte ich wie folgt:

- Das Grundstück ist vermutlich weder vermietet noch verpachtet. Es sind weder ein Gewerbebetrieb vorhanden noch Betriebseinrichtungen.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 17.11.2021
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 27.07.2022
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Nümbrecht über die Erschließungssituation vom 27.07.2022 und mündliche Auskünfte über die Abwasserentsorgung und über das Planungsrecht im Juli und August 2022
- schriftliche Auskünfte des Oberbergischen Kreises vom 28.07.2022 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster und vom 27.07.2022 über Eintragungen im Baulastenverzeichnis sowie mündliche Auskünfte über das Planungsrecht und der Unteren Naturschutzbehörde im Juli und August 2022
- mündliche Auskünfte von Nachbarn im August 2022

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)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden die vorgenannten Richtlinien zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA)ergänzt.

Für Gutachter ändert sich vorerst wenig, weil die Daten der vorliegenden Grundstücksmarktberichte auf Grundlage der alten Verordnungen abgeleitet wurden.

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2013) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (GMB OBK 2022) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2022 für den Oberbergischen Kreis
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2021
- Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar. Stand Dezember 2006
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand Februar 2022
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht. 5. überarbeitete Auflage 1996

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Nümbrecht liegt im Südwesten des Oberbergischen Kreises und grenzt an den Rhein-Sieg-Kreis. Die Gemeinde hat rund 17.000 Einwohner. Nümbrecht ist als heilklimatischer Kurort anerkannt.

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

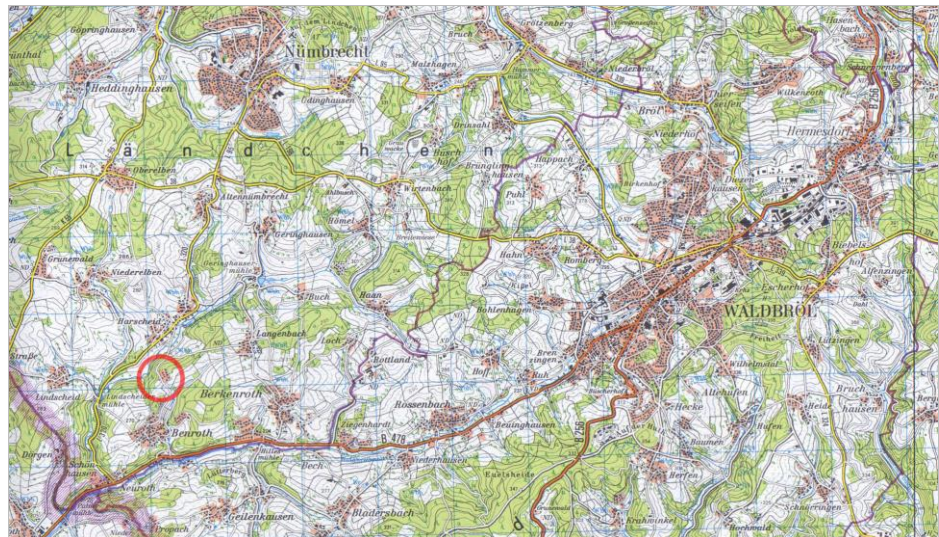


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

zwischen Benroth und Harscheid, ca. 4 km Luftlinie südlich der Ortsmitte

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



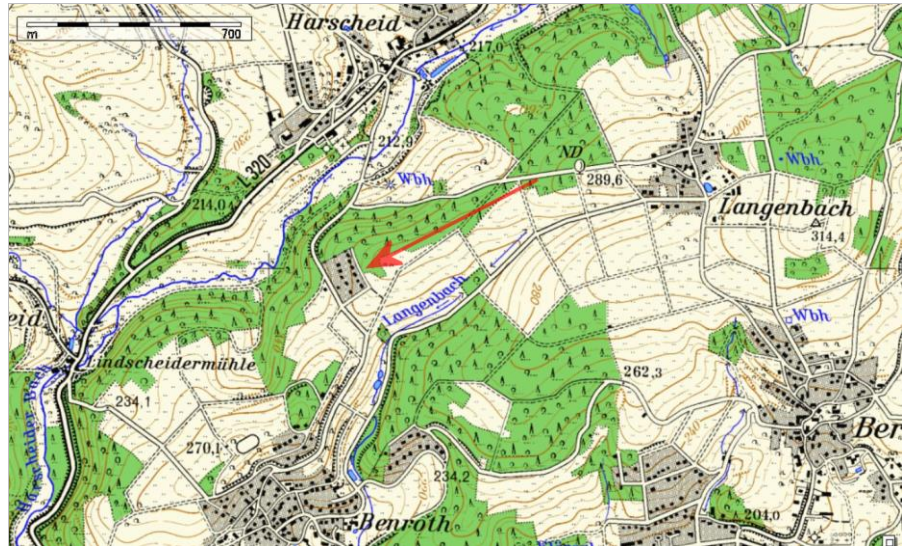
© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Südecke der Siedlung „Am Heidchen“. Der Bus fährt werktags viermal, am Samstag dreimal und am Sonntag nicht.

Die nächstgelegenen Ortschaften sind Haarscheid (1,5 km entfernt) und Benroth (1 km entfernt). In beiden Ortsteilen gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. Das Zentrum von Nümbrecht ist 5 km entfernt.

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen gibt es im Zentrum von Nümbrecht.

nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch eingeschossige, freistehende Wohnhäuser geprägt.

Abbildung 4
Am Heidchen, Abschnitt
Haus Nrn. 2-6,
Blickrichtung Süden

Das zu bewertende Grundstück liegt hinter dem Kfz. rechts.



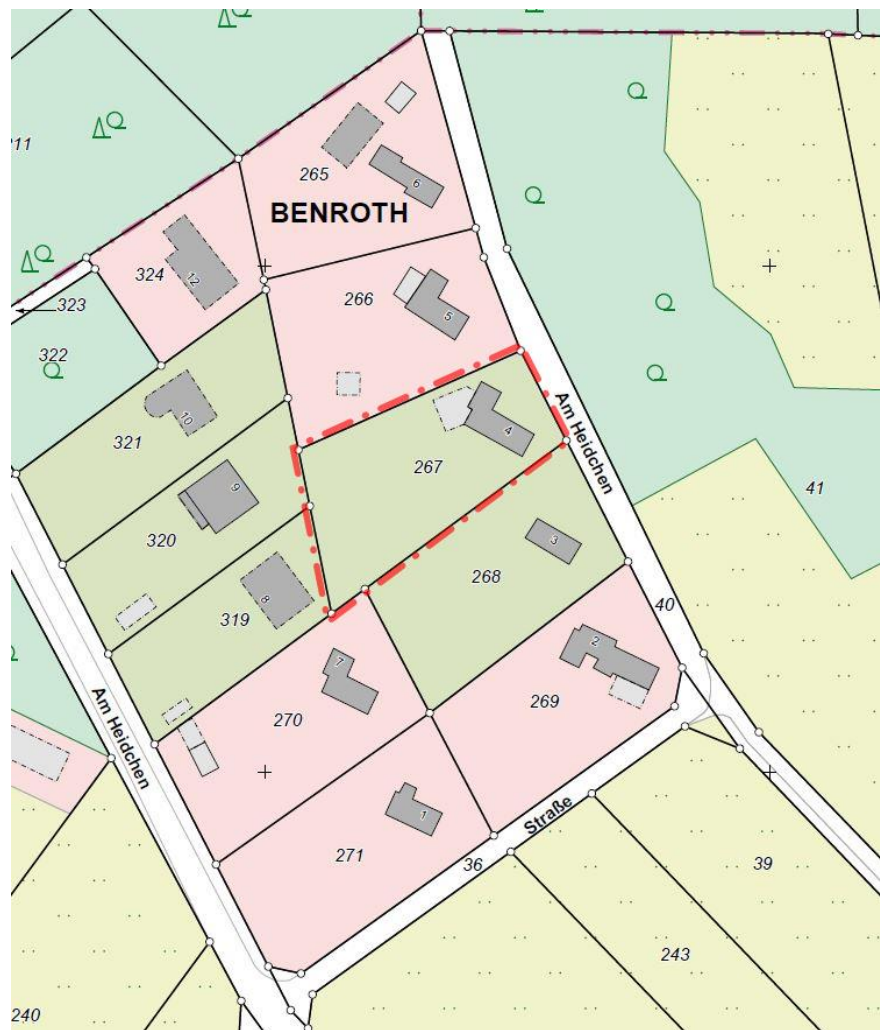
Immissionen

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

Abbildung 5
Am Heidchen, Abschnitt
Haus Nrn. 1-2,
Blickrichtung Südwest



Abbildung 6
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500
(siehe Anlage 3)



© Gemeinde Nümbrecht 2022

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine weitgehend regelmäßige, gut nutzbare Form. Die Straßenfrontlänge beträgt 20 m, die mittlere Breite 25 m und die mittlere Tiefe 50 m.

Das Grundstück fällt von der Straße (260,5 m NN) bis zur westlichen Grenze um rd. 5 m ab.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wochenendhausgebiet und darf nur mit einem relativ kleinen Gebäude (Wochenendhaus) bebaut werden.

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 70 €/m² für das mit „Freizeit-Wohnen“ bezeichnete Gebiet mit dem Bewertungsgrundstück an.

Die Wochenendhaussiedlung liegt zwischen den Ortschaften Harscheid und Benroth und in der Nähe der Ortschaft Berkenroth. Der Bodenrichtwert für Wohnbebauung wird hier überwiegend mit 95 €/m² angegeben. Ein solcher Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an. ²

Kleinräumig ist die Wohnlage nicht unproblematisch:

- Die meisten der Grundstücke werden dauernd bewohnt. Einige der Grundstücke werden anscheinend zumindest teilweise auch gewerblich genutzt. Hier kann es zu Konflikten mit Erholungssuchenden kommen. Andererseits vermindert die dauernde Anwesenheit Vandalismus und Diebstahl.
- Die Siedlung ist mit nur zwölf Grundstücken relativ klein. Die Auswahl an Nachbarn für gemeinsame Aktivitäten vor allem von Kindern ist stark eingeschränkt.

Insgesamt ist deshalb die Lagequalität des Bewertungsgrundstücks als unterdurchschnittlich einzustufen.

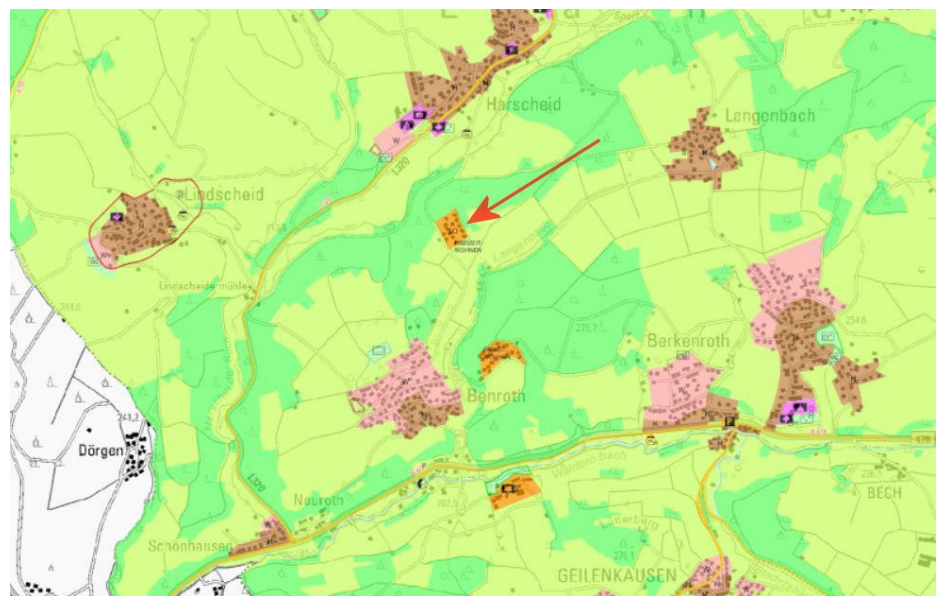
² GMB OBK 2022, S. 59: In Nümbrecht wurden in dörflichen Lagen folgende mittlere Kaufpreise für Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei) gezahlt: gute Wohnlagen 115 €/m², mittlere Wohnlagen 100 €/m², einfache Wohnlagen 85 €/m²

Rechtliche Gegebenheiten

unbebautes Grundstück Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbebaut. Es war vermutlich weder verpachtet noch vermietet. Es war vom öffentlichen Weg aus frei zugänglich.

Baurecht Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Eine bauliche Nutzung ist deswegen nur für ausgewählte Vorhaben möglich.

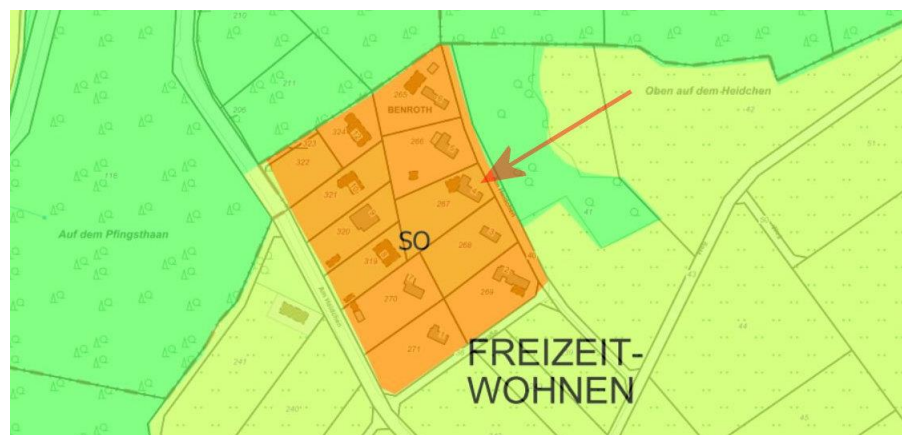
Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
Ausschnitt,
M ca. 1 : 35.000



© Gemeinde Nümbrecht 2022

Die die Wochenendhaussiedlung umgebenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ausschließlich als Wald oder Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Abbildung 7).

Abbildung 8
Flächennutzungsplan,
Ausschnitt,
M ca. 1 : 4.000



© Gemeinde Nümbrecht 2022

Die zwölf aneinandergrenzenden Grundstücke der Siedlung „Am Heidchen 1 – 12“ sind dagegen als Sondergebiet mit der Nutzung „Freizeit-Wohnen“ bezeichnet (siehe Abbildung 8).

Eine starke Eingrenzung erfährt die Nutzbarkeit dadurch, dass ursprünglich nur Wochenendhäuser genehmigt waren. Damit ist klargelegt, dass die Grundstücke nicht mit Ferienhäusern bebaut werden sollen, die wechselnden Nutzern prinzipiell ganzjährig zur Verfügung gestellt werden können, sondern mit Wochenendhäusern, die einem begrenzten Nutzerkreis zum vorübergehenden Aufenthalt dienen sollten.

Tatsächlich werden bis auf das Bewertungsgrundstück und das benachbarte Grundstück Haus Nr. 3 die anderen Grundstücke dieser Siedlung dauernd bewohnt. Dies wurde und wird von der Verwaltung offensichtlich geduldet.

Diese Präzedenzfälle begründen jedoch nach Ansicht der Bauverwaltung des Oberbergischen Kreises bei Neubebauung und Umnutzung kein Abweichen von der Darstellung im Flächennutzungsplan.

- Nach Ansicht eines zuständigen Mitarbeiters ist die bloße Darstellung in einem Flächennutzungsplan nicht mehr üblich. Eine Neubebauung des Grundstücks könne möglicherweise sogar verwehrt werden, solange keine weitere planungsrechtliche Absicherung etwa über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen worden ist.
- Ein anderer Mitarbeiter, der für Außenbereichsfragen zuständig ist, stellte in Aussicht, dass eine Neubebauung genehmigungsfähig sei, jedoch entsprechend der seit einigen Jahren verfolgten restriktiven Linie der Bauverwaltung mit einer stark begrenzten Grundfläche. Die Größe müsse sich an der Camping- und Wochenendhausverordnung orientieren.³ Möglicherweise sei ein kleiner Zuschlag wegen der intensiveren Nachbarbebauung möglich. Nebenanlagen wie ein Carport würden sehr wahrscheinlich nicht genehmigt.

Die planungsrechtlichen Begründungen dieses Mitarbeiters scheinen plausibel:

Die Siedlung „Am Heidchen“ könne nicht als Siedlungsbereich gemäß § 34 BauGB aufgefasst werden, weil sie wegen der geringen Größe und weil sie nicht zum Dauerbewohnen vorgesehen ist, kein städtebauliches Gewicht habe. Ein allgemeines Baurecht bestünde deshalb nicht.

Die Neubebauung könne allerdings als unechte Baulückenschließung angesehen werden.

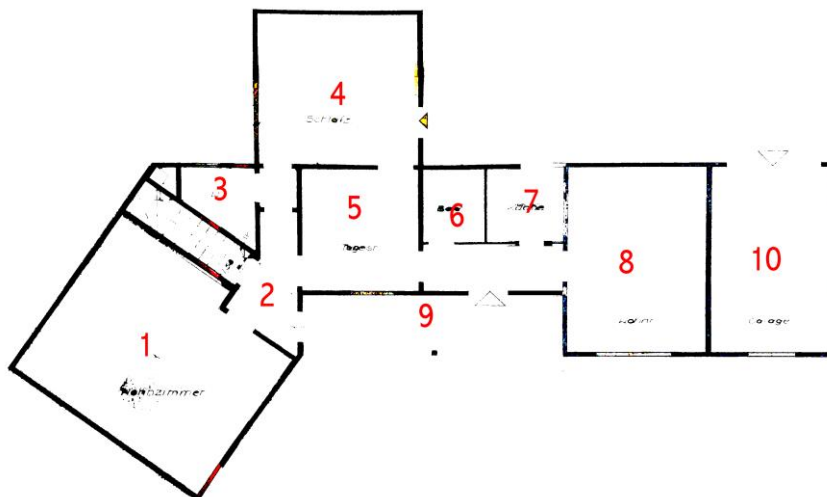
Ein Bauantrag würde den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vor allem hinsichtlich des Landschaftsschutzes nicht widersprechen, weil dieser Bereich explizit für eine Freizeitwohnnutzung und nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

³ Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO) zuletzt geändert 2018: §2 (4) Wochenendplätze sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m dienen und die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche oder ein Vorzelt, nicht jedoch Anbauten, unberücksichtigt

Diese Interpretationen der Gespräche sind wahrscheinlich zutreffend, aber unverbindlich. Verbindliche Bescheide erfordern eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag. Diese sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Deshalb bildet meine Interpretation die Grundlage meiner Bewertung.

Das Wochenendhaus darf demnach mindestens 50 m² Grundfläche aufweisen und zusätzlich eine überdachte 10 m² große Terrasse haben.

Abbildung 9
ehemaliges
Wochenendhaus,
M ca. 1 : 150



4-10 ursprüngliches Wochenendhaus
(4 Schlafzimmer., 5 Tagesraum, 6 Bad, 7 Küche, 8 Wohnraum, 9 Terrasse, 10 Garage)
1-3 Anbau von 1969
(1 Wohnraum, 2 Flur, 3 WC)

Das ursprüngliche Wochenendhaus hatte ohne die nicht unterkellerten Räume Schlafzimmer (4), Terrasse (9) und Garage (10) eine Grundfläche von rd. 30 m². Der Anbau hat insgesamt eine Grundfläche von zusätzlich rd. 40 m².

Es ist sinnvoll, diese Gebäudeteile wiederaufzubauen, weil sie unterkellert sind. Hierdurch werden Baustoffe und -kosten gespart und es wird weniger in den Boden eingegriffen. In die Kellerräume können die abflusslose Grube für das Abwasser und ein Vorratstank für Niederschlagswasser vom Dach sowie ggfs. ein Warmwasserspeicher verbunden mit einer Solaranlage eingebaut werden.

Folgende Schwierigkeiten können bei einer solchen Wiedernutzungsabsicht auftreten:

- Möglicherweise genügen die vorhandenen Bauteile, vor allem die Kellerdecke des Anbaus, nicht mehr den heutigen Anforderungen.
- Die erlaubte Grundfläche wird um 40 % überschritten. Beim Verzicht auf Flur (2) und WC (3) würde die Überschreitung nur noch 20 % betragen.
- Der vermutete Schutt aus den Kellerräumen muss auf Schadstoffe untersucht und ggfs. aufwendig entsorgt werden.
- Der Anbau hält möglicherweise den Mindestgrenzabstand von 3 m nicht ein. Es ist fraglich, unter welchen Voraussetzungen er in der ursprünglichen Form genehmigungsfähig ist.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Bewertungsgrundstück ist vollständig mit Vegetation bestanden. Eine Bebauung und Wiederaufnahme der Nutzung ist insofern zwangsläufig mit der Beseitigung des Bewuchses und daher ggfs. mit einem Eingriff in Natur und Landschaft und eventuell auch schutzrechtlichen Verbotstatbeständen verbunden.

Die Siedlung „Am Heidchen“ liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Für eine Bebauung bedarf es deshalb keiner Befreiung.

Die Siedlung ist aber nicht als sogenannter Innenbereich im Außenbereich zu werten. Dafür ist das Gewicht der Siedlung zu gering (siehe oben). Sie gilt deshalb als Außenbereich. Es sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden.⁴

- Wie von der zuständigen Stelle beim Oberbergischen Kreis in einem Telefongespräch angekündigt, wird eine Artenschutzprüfung gefordert werden. Diese verursacht erfahrungsgemäß Kosten in Höhe von mindestens ca. 2.000 €. Der Aufwand kann steigen, wenn geschützte Arten gefunden und über einen längeren Zeitraum beobachtet werden müssen.
- Zusätzlich können Kosten für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen entstehen.
- Außerdem können Kosten für eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft anfallen.
- Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Forstbehörde den Bestand als Wald definiert und einen Ersatz für die Beseitigung des Waldes verlangt.

Bei einem Baugesuch werden sehr wahrscheinlich die vorgenannten Kosten für die artenschutzrechtliche Prüfung anfallen. Diese Kosten werden als besonderes objektspezifische Merkmal wertmindernd berücksichtigt in Höhe von

2.000 €

Wichtiger Hinweis:

Ob und in welcher Höhe Kosten aufgrund weiterer behördlicher Auflagen entstehen werden, kann ohne Prüfung eines Bauantrages nicht beantwortet werden. Schätzungen aller möglichen Kosten reichen bis an einen fünfstelligen Betrag heran.

Rechte und Lasten

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

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung und der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Miterben sowie der damit in Verbindung stehenden Pfändungsbeschlüsse, die nicht wertrelevant sind, weil nach § 194 BauGB ungewöhnliche Umstände in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen, keine weitere Eintragung.

⁴ § 14 BNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft, § 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ § 18 (2) „Auf Vorhaben ... im Innenbereich ... sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich ... bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.“

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Nümbrecht gab bezüglich möglicher Erschließungsbeiträge folgende Auskunft:

„Ein erstmaliger Straßenausbau als Erschließungsstraße hat bisher nicht stattgefunden. Ein Ausbau bzw. die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen ist im 5-jährigen Investitionsprogramm der Gemeinde Nümbrecht z.Zt. nicht vorgesehen.“

Erschlossen wird das Bewertungsgrundstück bislang über eine Schotterstraße, die 50 m hinter dem Grundstück endet. Deshalb und wegen der Nutzung als Wochenendhausgebiet ist nicht damit zu rechnen, dass eine beitragsauslösende Fertigstellung in absehbarer Zeit vorgenommen wird. Kosten hierfür werden deshalb nicht wertmindernd berücksichtigt, auch nicht abgezinst.

Nach mündlichen Auskünften der Gemeindewerke Nümbrecht ist die Siedlung „Am Heidchen“ nicht an einen Abwasserkanal angeschlossen. Die dauernd bewohnten Grundstücke haben nach Angaben von Nachbarn biologische Kleinkläranlagen, das benachbarte Wochenendhaus eine abflusslose Grube.

Wenn das zu bewertende Grundstück neu bebaut und nicht dauernd bewohnt würde, würde die Wasserbehörde auch hier eine abflusslose Grube genehmigen, weil die biologischen Prozesse bei nicht dauerndem Betrieb nicht zuverlässig ablaufen würden.

Für die Entsorgung der Abwässer ist das Gemeindewerk Nümbrecht zuständig. Die gegenwärtigen Gebühren für Frischwasser sind 1,59 €/m³ und 3,85 €/m³ Schmutzwasserzuschlag. Bei Kleineinleitern, zu denen die abflusslosen Gruben gehören, wird ein zusätzlicher Betrag von 1,26 €/m³ und von 1,96 €/m³ für Klärschlammdeponierung fällig. ⁵ Die Nachbarn berichteten, dass sie ihr Grundstück am Wochenende und für einen Urlaub nutzen und ihre 4 m³ Grube zwei- bis viermal im Jahr entleert werden müsse. Dafür würden jährliche Kosten von unter 100 € anfallen.

Abflusslose Gruben sind wahrscheinlich für 1.500 - 4.000 € realisierbar. Der Großteil der Kosten fällt für Erdarbeiten an. Diese werden wegen der bestehenden Kellerräume verringert. Die Größenordnung der Kosten für eine abflusslose Grube entsprechen deshalb in etwa den Beiträgen für einen Kanalanschluss. ⁶

Für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung sind wahrscheinlich Kosten aufzubringen in Höhe von

2.000 €

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal wertmindernd berücksichtigt.

⁵ Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Nümbrecht von 2017

⁶ Kanalanschlussbeiträge gegenwärtig 4,60 €/m² Grundstücksfläche bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m, Gewichtung für Campingplätze 0,5. 1.000 m² * 4,6 €/m² * 0,5 = 2.300 €

Bauliche Anlagen und Sonstiges

verbliebene bauliche Anlagen

Das Grundstück war mit einem eingeschossigen Wochenendhaus mit Anbau bebaut. Die Gebäude waren unterkellert. 2005 sind die in Holzbauweise ausgeführten Gebäude abgebrannt.

Der Kellerraum unter dem Anbau einschließlich der Kellerdecke aus Stahlbeton ist in seiner Konstruktion erhalten geblieben. Der Boden des ursprünglichen Wochenendhauses bestand offensichtlich aus einer Holzbalkendecke, die bei dem Brand vernichtet wurde. Die Wände des Kellergeschosses scheinen weitgehend intakt. In diesem Keller sind möglicherweise die Überreste des Hauses nach dem Brand gesammelt abgelagert worden.

Außerhalb der Gebäude gibt es nur noch einige Reste von Treppen.

Fotos

Ein Foto der straßenseitigen Ansicht befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Ansichten in Anlage 1.

Freilegung

Es ist sinnvoll, den vorhandenen offenen Keller und den geschlossenen Kellerraum unter dem ehemaligen Anbau wieder zu nutzen.

- Der geschlossene Kellerraum konnte zwar nicht eingesehen werden, es ist jedoch unwahrscheinlich, dass für ihn aufwändige Reinigungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Der oben offene Keller unter dem ursprünglichen Haupthaus ist bis auf durchschnittlich 0,5 m unter Kelleroberkante verfüllt. In der Bauakte ist dieser Kellerraum nicht verzeichnet. Deswegen ist seine Tiefe nicht bekannt. An einigen Stellen ist aber zu erkennen, dass er eine Höhe von jedenfalls mehr als 1 m hat. Hier wird eine lichte Höhe von 1,8 m angenommen. Die Verfüllung wird demnach auf 40 m³ geschätzt. Die Kosten für das Ausheben, Laden, Abfahren und Ablagern der Verfüllung werden auf 50 €/m³ geschätzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass wieder verwertbare Materialien auf dem Grundstück verbleiben. Die Kosten für die Freilegung dieses Kellers werden geschätzt auf

$$40 \text{ m}^3 * 50 \text{ €/m}^3 =$$

2.000 €

Wichtiger Hinweis:

Sollte sich herausstellen, dass die Verfüllung auch problematische Stoffe enthält, wird die Freilegung des Kellers wesentlich teurer werden. Für die Probenahme und -untersuchung, ggfs. die Erstellung eines Sanierungskonzeptes mit möglicherweise weitergehenden Untersuchungen und die Entsorgung in Abhängigkeit von Schadstoffart und -menge können kaum verlässliche kalkulierbare Kosten anfallen.

Das Grundstück ist größtenteils mit jüngeren Bäumen und Sträuchern bewachsen. Nach Angaben von Nachbarn sind vor einigen Jahren einige größere Bäume gefällt worden. Die meisten Stämme haben einen Durchmesser von unter 10 cm. Stämme

von Ø 20 cm sind selten.

Das Grundstück muss im Osten größtenteils gerodet werden, weil sich hier die baulichen Anlagen befinden werden und zumindest ein Stellplatz. Es ist sinnvoll, auch den westlichen Teil des Grundstücks weitgehend zu roden, um die Belichtung zu verbessern. Randbereiche können davon ausgenommen werden. Wichtig ist, auch die Wurzeln und Wurzelstöcke zu entfernen oder zu fräsen. Das Stangenholz und gehäckselte Äste können auf dem Grundstück verbleiben.

Die Kosten für die Rodung einschließlich Entfernung der Stuben und Fräsen des Wurzelwerks von Sträuchern werden geschätzt auf ⁷

rd. **4.000 €**

Die Freilegungskosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises ist das Grundstück nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet. Auch in der Örtlichkeit wurden keine Aufschüttungen oder andere Hinweise auf Bodenbelastungen festgestellt. Es wird deshalb auf eine fachgutachterliche Beurteilung verzichtet und eine ortsübliche Bodenbeschaffenheit unterstellt.

⁷ Anhaltspunkt sind Kosten in Höhe von 5 €/m² für ungefähr die Hälfte des Grundstücks.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann grundsätzlich anhand von Vergleichspreisen (§§ 15 – 16 ImmoWertV), anhand des Sachwertes (§§ 21 – 23 ImmoWertV) und anhand des Ertragswertes (§§ 17 – 20 ImmoWertV) ermittelt werden.

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel auf Grundlage ihres Bodenwertes bewertet. Der Bodenwert wird auf Grundlage von Bodenrichtwerten geschätzt. Die Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen (Vergleichspreisen) abgeleitet.

Vorab werden die besonderen objektspezifische Merkmale zusammengefasst.

Besondere objektspezifische Merkmale

Besondere objektspezifische Merkmale des Grundstücks sind die Kosten für

eine artenschutzrechtliche Prüfung (siehe S. 13)	2.000 €
eine abflusslose Grube zur Entwässerung (siehe S. 14)	2.000 €
die Freilegung des offenen Kellerraums (siehe S. 15)	2.000 €
das Roden von Bäumen und Sträuchern (siehe S. 16)	<u>4.000 €</u>
	10.000 €

Dieser Betrag ist in voller Höhe wertmindernd zu berücksichtigen.

Bodenwert

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2022 für die Zone mit dem zu bewertenden Grundstück den Bodenrichtwert an mit:

Bodenrichtwert	70 €/m ²
Nr.	3219422
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Sondergebiet für Erholung

Bauweise	offen
Geschosszahl	1 - 2 Vollgeschosse
Fläche	400 m ²

Anpassung des Bodenwertes

Wahrscheinlich wurde dieser Richtwert abgeleitet, weil die meisten Grundstücke in der Siedlung dauernd bewohnt werden und entsprechend große Gebäude aufweisen. Die höchstwahrscheinlich sehr stark begrenzte Ausnutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks passt nicht zu dieser bisher großzügigen Tolerierung durch die Verwaltung.

In der Gemeinde Nümbrecht sind in deren Randbereichen häufig Bodenrichtwerte im Außenbereich mit 60 €/m² angegeben. Im unbeplanten Außenbereich sind die erlaubten Nutzungen stark eingeschränkt. Insofern passt dieser geringere Bodenrichtwert besser zum Bewertungsgrundstück.

Für die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (400 m²) wird deshalb ein verminderter Bodenwert angesetzt mit

60 €/m²

Die 968 m² große Restfläche des Bewertungsgrundstücks ist wichtiger Bestandteil des Grundstücks. Für Erholungszwecke ist eine gewisse Abschirmung gegenüber Nachbarn und anderen Nutzern auf dem Grundstück selbst wünschenswert. Bei entsprechender Gestaltung wäre eine ähnliche Wirkung aber auch auf kleineren Grundstücken möglich, wie Kleingärten zeigen.

Diese Restfläche kann deshalb nicht zum vollen Baulandwert angerechnet werden, ist aber wertvoller als land- oder forstwirtschaftliche Nutzflächen. Ihrer Funktion entsprechend wird sie am besten als Hinterlandfläche, überwiegend als Garten genutzt, bewertet. Sie ist geringer zu bewerten als bei Dauerbewohnung, weil die gärtnerische Anlage anspruchsloser sein muss. Außerdem ist die Eignung als Spielfläche wegen der Hanglage eingeschränkt. Die Bandbreite der gezahlten Kaufpreise ist sehr hoch. Sie liegt zwischen 9 % und 89 % des Baulandpreises.⁸ Es erscheint angemessen, den Mittelwert aus dem häufigsten Wert (Median) und der unteren Grenze einer üblichen Spannweite für die Restfläche anzusetzen.

Für die Restfläche (968 m²) wird der relative bodenwert angesetzt mit

$$(32 \% + 9 \%) / 2 * 60 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{12,3 \text{ €/m}^2}$$

absoluter Bodenwert

Der absolute Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt

straßennahes Bauland: 400 m ² * 60,00 €/m ² =	24.000,00 €
Hinterland: 968 m ² * 12,30 €/m ² =	<u>11.906,40 €</u>
	35.906,40 €
	rd. 36.000 €

⁸ GMB OBK 2022, S. 53 Mittelwert 44 % mit Standardabweichung ±35 %, Median 32 %

4 Verkehrswert

wesentliche Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 1.400 m² großes unbebautes Grundstück, das mit einem Wochenendhaus bebaut werden darf. Es gehört zu einer Siedlung mit zwölf Grundstücken, die im Flächennutzungsplan als Bereich für Freizeit-Wohnen dargestellt ist. Die meisten der Grundstücke sind dauernd bewohnt.

Das ehemals vorhandene Wochenendhaus auf dem zu bewertenden Grundstück ist 2005 abgebrannt. Fundamente und Keller sind noch vorhanden. Ansonsten ist das gesamte Grundstück mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Definition

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 Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Hier wurde nur ein Verfahren angewendet. Dieses stützt sich auf Vergleichspreise. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Wert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.

Ableitung des Verkehrswertes

Der Bodenwert wurde mit 36.000 € ermittelt. Wenn das Grundstück nicht bebaut würde, wären die auf Seite 17 zusammengestellten Kosten nicht erforderlich. Allerdings wäre für eine solche Nutzung der Bodenwert zu hoch angesetzt.

Bei der vorgesehenen und üblichen Nutzung als Wochenendhausgrundstück sind die ermittelten wertmindernden Kosten in Höhe von insgesamt 10.000 € vom Bodenwert abzuziehen, um den Verkehrswert zu erhalten.

$$36.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = \mathbf{26.000 \text{ €}}$$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Marienberghausen Blatt 4297 eingetragenen unbebauten Grundstücks (Gemarkung Marienberghausen, Flur 63, Flurstück 267, 1.368 m²) zum Wertermittlungsstichtag 2. August 2022 geschätzt auf

26.000 €

(in Worten: sechszwanzigtausend Euro)

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

Köln, 11. August 2022

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf