

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ausfertigung 1 von 4

Objekt: **Wohnhaus mit Garage und
Nebengebäude
Wiesenstraße 22
51597 Morsbach (Steimelhagen)**

**Zweck des
Gutachtens:** Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren
02 K 016/21
Amtsgericht Waldbröl

Auftraggeber: Amtsgericht Waldbröl
gemäß Beschluss vom 16.11.2021
sowie Auftrag vom 22.04.2022
zugegangen am 29.04.2022

Verkehrswert: **62.000,--EUR für Bewertungsgrundstück 112**

Das Gutachten umfasst 33 Seiten Text und 53 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den SV er-
stellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der Zustimmung des
Gerichts und des Sachverständigen.

- 2 -

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Waldbröl
GB-Auszug vom: 23.11.2021
Grundbuch von: Holpe Blatt: 1933
Lfd. Nr. 2
Gemarkung: Holpe Flur: 26
Flurstück Nr. Nutzungsart Größe:
112 Hof und Gebäudefläche;
(Wiesenstraße 9) 372 m²

Katasterangaben:

Gemarkung: Holpe Flur: 26
Flurstück: Nutzungsart Größe:
112 Hof und Gebäudefläche;
Wiesenstraße 9 372 m²
Tatsächlich Wiesenstraße 22

Eigentümer: 5. Alleineigentümerin zu 5
geb. 08.07.1981
50933 Köln

**Datum der Ortsbe-
sichtigung und
Bewertungstichtag:** 20.05.2022

Anwesende:

- RA WN als Vertreter der Eigentümerin
- Herr HW (Nachbar und Schlüsselverwalter)
- Sachverständiger Dipl. Ing. K H 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 19.10.2010, 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 2012 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 Vergleichsmieten und dem örtlichen Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszins-

satz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden.

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke, wird grundsätzlich durch Preisvergleich bestimmt. Hierzu werden neben ggf. bekannten Vergleichspreisen vorrangig auch die jeweiligen Bodenrichtwerte herangezogen. Hierbei ist der Aufwuchs üblicherweise in den Richtwerten impliziert. Bei höherwertigem Waldbestand ist gegebenenfalls auch eine gesonderte Bewertung des Holzwertes angesagt.

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

0.3 Besondere Angaben zum Bewertungsobjekt

Für das Bewertungsobjekt - Wohnhaus mit Anbauten auf Flurstück 112 - besteht weder bei der Gemeinde Morsbach, noch beim Oberbergischen Kreis, eine Bauakte. Es wurde laut Auskunft der Gemeinde, folglich höchstwahrscheinlich vor 1947, errichtet. Gemäß den Auskünften des Katasteramtes OBK wird es erstmals 1957 in den Katasterkarten dargestellt. Daher greift der SV, wie üblich auf Gebäudeeinmessungsdaten des Katasteramtes, hier den Gebäuderiss aus der Flurbereinigung „Umlegung Steimelhagen“ aus dem Jahr 1950, zur Ermittlung der Gebäudeaußenmaße, zurück. Auf ein Aufmaß im Inneren wird auch aus Kostengründen für dieses Bewertungsgutachten verzichtet. Folglich gibt es auch keine Zeichnung zur inneren Aufteilung des Objektes.

Das Gebäude setzt sich zusammen aus dem ursprünglichen vorderen Hauptbaukörpern als Fachwerkhaus, einem ebensolchen rückseitigen II-geschossigen unterkellerten Anbau sowie einem ehemaligen II-gesch. Stallanbau, auf der Südseite. An der Nordostseite des Vordergebäudes ist eine Massivgarage angebaut, welche im Neumessungsriss Nr. 8 aus 1950 noch als Schuppen bezeichnet wurde. Darauf befindet sich eine Terrasse. Hinten am Anbau ist an der Nordostecke ein einfacher, kleiner Schuppen angebaut. Der heutige Bautenstand entspricht weitgehend den Rissen der Gebäudeeinmessung des Katasteramtes aus der Flurbereinigung Steimelhagen. Der frühere nördliche Schuppen an der Nordseite des Vorderhauses stellt sich heute als massive Mauerwerksgarage dar. Hierzu fehlt allerdings eine Baugenehmigung.

Das Hausgrundstück, Flurstück 112, früher Nr. 32, ist mit einem Gebäude bebaut, welches bei der Katastervermessung 1950 als Haus „Steimelhagen Hs. Nr. 19“, bezeichnet ist. Im Grundbuch Blatt Holpe Nr. 1933 ist diese Bezeichnung als alte Adresse noch wiedergegeben. Vermutlich bei der Übertragung aus Band 61 Blatt 1933 im Jahr 1970, ggf. auch später, ist

- 5 -

diese in „Wiesenstraße 9“ abgeändert worden. Nur die Flurstücksbezeichnung mit Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer, genießt den „öffentlichen Glauben“ im Grundbuchrecht. Da die Adresse nicht Bestandteil des öffentlichen Glaubens im Grundbuch ist, folgt der SV hier, in Abstimmung mit dem Amtsgericht, den Angaben im Kataster und der dortigen Angabe, „Wiesenstraße 22“.

Der Betreiber der ZV sowie sein Rechtsvertreter RA BE, verzichteten gemäß email des RA vom 16.05.2022, auf eine Teilnahme am Ortstermin. Die Eigentümerin / Antragsgegnerin war selbst nicht anwesend, sondern durch ihren Rechtsbeistand RA MN sowie den Nachbarn WW mit Objektschlüssel, vertreten. Diese ermöglichten auch eine Innenbesichtigung des Objekts.

Der Teilkeller unter dem rückseitigen Anbau, war nicht zu betreten, da die Tür zum Kellerabgang, wo sich auch die Wasseruhr befindet, nicht zu öffnen war. Laut Angaben der Beteiligten fehlt dem Keller zudem eine angemessene Kopfhöhe.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Hauptgebäude, Wohnhaus mit ehem. Stallanbau, rückseitiger Anbau und Garage an der Nordwestecke des Anbaus, ein recht desolater kleiner Schuppen. Zudem soll sich im Bereich des Gartens, hinter dem Vordertrakt und neben dem Anbau ein Flüssiggastank befinden. Wegen der starken Verwilderung und Überwucherung des Gartens war dieser nicht auffindbar. Weiterhin sind gemäß Katasterkarte, Luftbild und Ortsvergleich, aus der Einfahrt zu Haus Nr. 24, keine weiteren Gebäude oder dergleichen gegeben. Der Garten war wegen der erheblichen Verwilderung, Überwucherung und abgesperrter Zäune etc., nicht begehbar.

Der in der Garage abgestellte alte VW-Bus ist kein Zubehör und wird hier nicht berücksichtigt. Das komplette Gebäude ist zum überwiegenden Teil, bis zu deckenhoch mit altem Mobiliar etc., vollgeräumt. Es macht alles einen recht chaotischen Eindruck. Selbst wenn dort noch Einzelteile, Elektronik oder Werkzeug mit einem gewissen Wert vorhanden sein sollte, wird dieser gesamte Gebäudeinhalt nicht als Zubehör eingestuft und wäre ggf. zu sichten und zu entsorgen.

An der Nordostecke zu Flurstück Nr. 112 befindet sich ein Holzmast des örtlichen Freileitungsnetzes für Elektrizität, von welchem auch das Bewertungsobjekt über den Dachreiter versorgt wird. Dieser ist gemäß Nahbereichsverordnung (NAV) entschädigungslos zu dulden. Damit wird dies bei der Bodenwertableitung entsprechend berücksichtigt.

0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten

Auftrag des Amtsgericht vom 22.04.2022
Beschluss des Amtsgerichts vom 23.11.2021
Auskünfte aus dem Bauarchiv der Gemeinde Morsbach
Informationen der Gemeinde Morsbach zu Planungsrecht und Erschließungssituation
Auszüge aus dem Flächennutzungsplan und der Ortslagensatzung (OLS) „Steimelhagen“
Textteil zur OLS „Steimelhagen“
Auskünfte des Bauamtes des Oberbergischen Kreises zu Baulasten, Atlanten, etc.
Auszüge aus der Flurkarte Maßstab 1:500 vom 11.05.2022
Auszüge aus der ABK Maßstab 1:2500 vom 04.09.2017
Gebäudeeinmessungsriss CII N 13/89
Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses
Marktinformationen RDM, RIB, etc.
Mietspiegel Oberbergischer Kreis
Feststellungen und Fotodokumentation des SV beim OT
Informationen des Eigentümerversreters und Nachbarn beim OT

0.5 Angaben zu den Fragen des Gerichts laut Auftrag

Mieter: Das Wohnhaus war eigengenutzt. Laut Information der Gemeinde sowie Ortsvergleich des SV wird das Objekt seit mehreren Jahren von den Eigentümern nicht mehr genutzt. Nach Angaben der Gemeinde sind keine Bewohner/Mieter gegeben.

Gewerbebetrieb: Es wird und wurde im Objekt laut Auskunft der Gemeinde und Ortsvergleich des SV kein Gewerbebetrieb geführt.

Zubehör: Es ist soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar, kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden. Der VW-Bus in der Garage und der Inhalt der Gebäude bleibt wertmäßig unberücksichtigt.
Der Flüssiggastank wird als Eigentum angesehen und ist im Bauwert enthalten.

- 7 -

Hausnummer: Die Hausnummer „Wiesenstraße 9“ im GB ist nicht richtig.
Laut Katasteramt und Gemeinde Morsbach lautet die richtige Bezeichnung Wiesenstraße 22, 51597 Morsbach - Steimelhagen. Diese Nummer ist auch am Gebäude angebracht.

1. Grundstücksbeschreibung

Ort / Einwohnerzahl: Gemeinde Morsbach, ca. 11.000 Einwohner, Ortsteil Steimelhagen ca. 400 Einwohner.

Lage innerhalb des Stadtgebildes und Entfernung zum Zentrum: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Steimelhagen, der Gemeinde Morsbach. Diese ist eine Gemeinde am Südostrand des Oberbergischen Kreises an der Grenze zum Rhein-Sieg-Kreis und Kreis Altenkirchen, in Rheinland-Pfalz. Steimelhagen liegt rund 4 km Luftlinie südwestlich vom Gemeindezentrum Morsbach, Fahrstrecke rd. 7 km über den OT Holpe. Ebenso liegt es ca. 10 km südöstlich von Waldbröl, südlich der Landstraße (L 324), die von Norden (Reichshof/Waldbröl) kommend, nach Süden in Richtung Wissen und Windeck, verläuft.
Zum Objekt gelangt man vom Zentrum Morsbach über die „Wissener Straße“ (L 326), die Straße „Grube Sonne“ (L 324) und die „Zinshardter Straße“.
Ebenso kann man von Waldbröl über die (L 324) nach Holpe und über die „Holper Straße“, anschließend nach Steimelhagen gelangen.

- 8 -

Die (L324) ist auch die Strecke von und nach Wissen, durch das Siegtal. Das Flurstück 112 teilt sich die seitliche befestigte Zufahrt mit dem in zweiter Reihe liegenden Haus Nr. 24. Die Grenze verläuft ca. 2 m südlich von Haus Nr. 22. Dies ist zwar nicht der heute erforderliche Mindestabstand, ist aber wohl dem Alter geschuldet.

Art, Ausbauzustand der Straße(n): Die Straße „Wiesenstraße“ ist als Ortsstraße eine öffentliche Straße. Sie verläuft von der Hauptstraße „Zinshardter Straße“ mit zwei Ästen zur „Buchenstraße“. Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Ast der Straße, welcher nur rund 120 m lang ist, kurz vor dem Kreisel an der Einmündung des nördlichen Astes. Sie ist einfach ausgebaut mit einer schmalen Fahrbahn, tlw. Beleuchtung, aber ohne Gehweg, Straßenentwässerung und Parkplätze. Seitlich und rückseitig grenzt die befestigte Zufahrt und Vorplatz von Haus Nr. 24 an.

Planungsrechtliche Ausweisung: Flächennutzungsplan (FNP): Das Flurstück 112 liegt planungsrechtlich im bebaubaren Innenbereich gemäß FNP. Dieser südöstliche Teil von Steimelhagen ist als Mischgebiet dargestellt. Weiter östlich schließt sich „Allgemeines Wohngebiet“ an. (Kopie in der Anlage) Für Steimelhagen besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan; auch ist kein solcher in Aufstellung. Das Baurecht regelt die Innenbereichsabgrenzungssatzung nach § 34 BauGB „Steimelhagen“, rechtsverbindlich seit 26.04.2001, welche auch heute noch unverändert gültig ist. Da das bebaute Bewertungsgrundstück

- 9 -

112 im Satzungsbereich liegt, ist diese hier planungsrelevant. (Kopie siehe Anlage).

Da die Satzung keine konkreten Festsetzungen beinhaltet, ist das Baurecht im Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Umfang in die Umgebungsbebauung einfügt. Diese Voraussetzung ist für den Bestand hier gegeben. Zukünftige Vorhaben sind ggf. über eine Bauvoranfrage abzuklären. Dies ist aber nicht Gegenstand des Gutachtens. Eine solche würde allerdings den Rahmen dieses Gutachtens, auch in finanzieller Hinsicht, sprengen.

Für das Wohnhaus und die Anbauten sind laut Gemeinde Baugenehmigungen nicht vorhanden. Wegen des Alters ist jedoch anzunehmen, dass sie legal errichtet wurden. Daher genießen sie als rechtmäßiger Bestand einen Bestandsschutz, entsprechend den geltenden Rechtsnormen.

Umgebungsbebauung / Umfeld:

Wohnbebauung mit I-II-geschossigen freistehenden Gebäuden als Einzelhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Umfeld wird geprägt von Wohnbebauung, mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. In der Nähe befindet sich zudem ein landwirtschaftlich genutztes Objekt. In Steimelhagen ist keinerlei Infrastruktur gegeben. Es gibt weder Nahversorgung, noch einen Kindergarten. Dieser befindet sich in ca. 2 km Entfernung in der Ortslage Holpe; dort liegt auch eine Grundschule. Holpe verfügt außerdem über Kirchen beider christlichen Konfessionen und eine Gaststätte, welche aber überwiegend geschlossen ist sowie montags einen kleinen Wochenmarkt an der Schule. Dort ist auch

- 10 -

der Standplatz des Sparkassenmobils. Weiterführende Schulen gibt es in Morsbach und Waldbröl und zudem in der Kreisstadt Gummersbach. Dort sind auch eine Fachhochschule und die Kreisverwaltung angesiedelt. Die nächste Nahversorgung befindet sich im Hauptort Morsbach mit mehreren Supermärkten, Diskountern und Fachgeschäften, oder auch in Waldbröl. Morsbach und Waldbröl verfügen über eine angemessene Versorgung mit SB-Märkten, Fachgeschäften und Dienstleistern. In Waldbröl sind auch ein Krankenhaus des Kreiskrankenhauses und das Amtsgericht angesiedelt.

Insgesamt handelt es sich hier um eine einfache dörfliche Vorortwohnlage im Innenbereich des Dorfes. Die Lage ist daher auch keine Geschäfts- oder Gewerbelage.

Erschließungszustand /
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist noch nicht voll erschlossen. Die Straße „Wiesenstraße“ gilt wegen des Ausbauszustandes, gemäß Auskunft der Gemeinde vom 18.05.2022, als noch nicht erstmalig endgültig ausgebaut im Sinne des Gesetzes. Sie ist aber erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG für den derzeitigen Ausbauszustand. In der Straße liegen Wasserleitung und ein Kanal im Mischsystem. Das Objekt verfügt über einen Anschluss an die kommunale Wasserleitung und einen Anschluss für Schmutzwasser an die öffentliche Abwasseranlage. Eine Beitragsschuld besteht nicht mehr. Das Regenwasser wird nach örtlichem Eindruck auf dem Grundstück versickert.

Aktuell sind keine Maßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht nach BauGB oder KAG auslösen könnten.

- 11 -

Ob in Zukunft Beiträge nach § 8 KAG erhoben werden, kann nach Rücksprache mit der Verwaltung derzeit nicht abgeschätzt werden, auf jeden Fall nicht in den nächsten Jahren. Der Kanalanschlussbeitrag ist für das Bestandsobjekt ebenfalls entrichtet. Für den derzeitigen Ausbauzustand und die Ver- als auch Entsorgung ist derzeit kein Beitrag mehr zu zahlen.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom und Wasser liegen am Haus vor. Das Objekt ist angeschlossen, wobei der Stromanschluss noch über Freileitung und Dachreiter erfolgt. Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal (Mischsystem) ist für Schmutzwasser gegeben. Der Kanalanschlussbeitrag ist für das Gesamtgrundstück und -objekt entrichtet.

Zugang zum Grundstück:

Der Zugang und die Zufahrt von der öffentlichen Straße „Wiesenstraße“, ist frontseitig zum Hausgrundstück gegeben. Rückseitig besteht keine Anbindung an einen öffentlichen Weg. Seitlich gibt es eine Zuwegung über die mit Asphalt befestigte Zuwegung zu Haus Nr. 24, welche zum Teil auch über Flurstück 112 verläuft. Wegen des verwilderten Zustands war dort kein Zugang möglich.

Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)

Der Ortsteil Steimelhagen wird von einer Buslinie (340) Waldbröl nach Morsbach, mit geringer Frequenz, bedient. Die Bushaltestelle befindet sich in gewisser Entfernung, 350 m, im Dorf. In unmittelbarer Nähe liegt zudem der Haltepunkt des Bürgerbusses Morsbach. Deren L1, Ringlinie

- 12 -

Morsbach - Holpe, fährt den Ort Mo, Di und Do zweimal täglich an. Die Linie 4 fährt Do an Markttagen ins benachbarte Waldbröl. Weiterhin sind an der (L 324) mehrere Haltestellen der Linie 344 (Waldbröl - Rosbach Bhf.), in annehmbarer Entfernung gegeben.

Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG, mit Verbindung an das Regionalnetz nach Köln und Siegen, befinden sich in ca. 12 km, ca. 40 min mit dem Bus ab Holpe, in Windeck-Rosbach, bzw. in etwa 35 - 45 km Entfernung in Gummersbach, ca. 2 h mit dem Bus über Waldbröl.

Die BAB A 4 Köln-Olpe ist über die Anschlussstelle Bergneustadt nach ca. 30 km zu erreichen. Bis zur A 45 beträgt die Entfernung zur AS Freudenberg rd. 35 km und zur BAB A 560 in Hennef ca. 40 km. Insgesamt ist somit eine nur mäßige Anbindung an den ÖPNV und auch das überregionale Verkehrsnetz gegeben, so dass ein Pkw unabdingbar ist.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 112 ist etwa im vorderen Drittel mit dem Wohnhaus „Wiesenstraße 22“ bebaut. Rückseitig befindet sich ein ebenfalls II-geschossiger Anbau. Der frühere „Stallanbau“ an der Südseite ist mittlerweile im EG wie OG in die Wohn- bzw. Nutzfläche des Wohnhauses einbezogen und genutzt. Nördlich ist mit ca. 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze eine massive Garage angebaut. Diese ist im alten Riss noch als <Schuppen> bezeichnet. Darauf befindet sich eine Dachterrasse/Balkon. Für dieses Bauteil gibt es bei der Baubehörde keine Baugenehmigung.

Zwischen Garage und Nachbargrenze gibt es eine befestigte Zuwegung nach hinten zum unbefestigten Hof-

- 13 -

raum, zwischen Garage und Anbau. Dort ist an der Nordostecke des Anbaus ein einfachster I-geschossiger Schuppen angebaut, dem wegen des recht desolaten Zustandes kein besonderer Wert mehr zugemessen wird. Der Garten hinter Vorderhaus und Anbau ist mit Gras, Bäumen und Sträuchern bewachsen und erheblich verwildert bzw. überwuchert. Frontseitig sind der Zugang von der Straße zum Hauseingang, ebenso wie die Fläche zur Garage hin, mit Betonplatten befestigt. Nach Süden hin schließt sich ein ebenfalls verwilderter Vorgarten an. Vor der Garage ist ein Stellplatz mit Betonpflaster befestigt. Eine konkrete Nutzungsartenabgrenzung ist nicht gegeben bzw. erkennbar.

Grundstückszuschnitt /
Höhenlage / Topographie:

Das Flurstück 112 ist ein unregelmäßig geschnittenes Polygon, etwa trapezförmig mit einer Frontbreite von ca. 19 m nach NW an der Straße und einer hinteren Breite zu Flurstück 113 (Haus Nr. 24) von rd. 10 m. Die Südgrenze, welche sich in der örtlichen Zuwegung zu Nr. 24 befindet, weist eine Tiefe von rd. 9 m und 12 m, mit einem deutlichen Knick nach SO auf. Die Nordgrenze misst rd. 22,5 m. Es liegt vorne im Norden an der Garageneinfahrt auf Höhe der Straße und ist dort eben. Der Gebäudeeingang liegt ca. 0,6 m unter dem Straßenniveau und ist dagegen durch eine kleine, einfache Stützmauer abgefangen. Weiter ist es um das Gebäude eben. Hinten fällt es dann um rund 0,5 m ab.

Der Zuschnitt kann den in den Anlagen beigelegten Flurkarten und ABK entnommen werden.

- 14 -

- Baugrund:** Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalien vorhanden.
- Altlasten:** Nach Auskunft des Umweltamtes des OBK vom 05.09.2017 handelt es sich hier nicht um eine Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche.
- Bergschaden- / Hochwassergefahr:** Laut Internetportal gdu-nrw.de: Keine Gefahrenpotentiale, da in Steimelhagen zwar Altbergbau umgegangen ist. Tagesöffnungen etc. aber einige hundert Meter entfernt sind. / Nach dem Portal elwas-web.nrw.de: Nein, da kein relevantes Gewässer in der Nähe ist. Die Wisser bei Holpe ist einige Kilometer entfernt und liegt auch deutlich tiefer.
- Grundbucheintragungen/Belastungen/Rechte/Baulasten:** Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte vermerkt.
- In Abt. II des Grundbuches Nr. 1933 ist folgendes eingetragen:
- lfd. Nr. 1, lastend auf Flurstück 112: Zwangsversteigerungsvermerk, AZ 002 K 016/2021; eingetragen am 28.06.2021.
- Der Zwangsversteigerungsvermerk ist per se nicht bewertungsrelevant.
- Zu Gunsten des Flurstücks bestehen keine Baulasten.
- Keine weiteren Rechte, Belastungen oder Beschränkungen bekannt geworden.

Grenzsituation: Freistehende Bebauungen auf dem Flurstück 112. Laut Flurkarte besteht zu allen Grenzen vom Hauptgebäude und Nebengebäude augenscheinlich früher ausreichender Grenzabstand. Heute wären größere Abstände erforderlich

2. Baubeschreibung

2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung

Da für das Wohngebäude, laut Auskunft der Gemeinde, keine Bauunterlagen vorliegen, ist anzunehmen, dass das Objekt in jedem Falle ein Vorkriegsbau ist. Laut Angaben des Nachbarn sind die Objekte in diesem Bereich, dem alten Dorfkern von Steimelhagen, etwa 150 bis 180 Jahre alt. Dafür spricht auch die Bauart des Vorderhauses. Auch der ähnliche rückseitige Anbau wird vom SV auf vor oder um 1900 eingeordnet. Lediglich der südliche Stallanbau erscheint im OG und DG jünger. Die Garage ist ebenso in das 20. Jahrhundert einzuordnen.

Das Wohnhaus ist, nach örtlichem Eindruck bei Vorderhaus und rückseitigem Anbau, ein Fachwerkhaus. Nur der ehem. Stallanbau ist ein Massivgebäude.

Wohnhaus II-geschossig, nur hinten Teil, im Anbau, teilunterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Im EG ist straßenseitig ein einfacher Eingangsvorbau in Holzständerkonstruktion mit Ausmauerung, bzw. Glasbausteinfüllung und einem einfachen ungedämmten Pultdach, vorgesetzt.

Da weder Pläne vorlagen und wegen der vollgestellten Räume nur eine eingeschränkte Innenbesichtigung möglich war, kann zur Raumaufteilung keine exakte Aussage gemacht werden. Nach der Fensterzahl und Feststellung sind je 5 - 6 Räume im EG und OG sowie 1 Abstellraum im EG des ehem. Stalls anzunehmen.

- 16 -

- KG: Laut Angaben der Beteiligten: Teilkeller hinten mit 2 niedrigen Kellerräumen, nicht zugänglich
- EG: Windfang im Vorbau, Eingangsbereich mit Flur und Treppe zum EG, 2 Wohnräume im Vorderhaus, als Küche vorgesehener Raum, Bad mit WC, 2 Wohnräume im Anbau: Abstellraum im ehem. Stall EG.
- OG: Treppenraum Flur zum Balkon, 3 Zimmer, Bad im Vorderhaus, 2 Wohnräume im Anbau, Dachterrasse/Balkon auf der Garage
- DG: Nicht ausgebaut, 2 Räume Dachboden, u.a. mit der nicht zugängigen Gasheizung gegeben; der Zugang erfolgt über eine Einschubtreppe aus dem Bad OG
- Wohnfläche: Da keine vollständigen Bauzahlenberechnungen vorliegen, schätzt der SV die Flächen anhand von Erfahrungswerten und Kennzahlen aus den anhand des o.g. Neumessungsrisse ermittelten Grundflächen.
- Gesamtwohnung: EG und OG
rd. 140 m² incl. Dachterrasse
- Baujahr: Ursprung um 1870
Anbauten 19. und 19/20. Jahrhundert
- Alter: Ursprung rund 150 Jahre
- Restnutzungsdauer: Das Objekt ist, aufgrund des Alters von über 100 Jahren, nach dem geltenden Bewertungsmodell, komplett abgeschrieben. Aufgrund des Eindrucks bei der Außen- und Innenbesichtigung, den Angaben der Beteiligten beim OT, den Zustandsfeststellungen des SV beim OT und der bereits vor Jahren aufgegebenen Wohnnutzung sowie dem heutigen Leerstand, kann der SV dem Objekt nur nach Komplettsanierung noch eine gewisse Restnutzung von 20 - 25 Jahren, bei normaler technischer Unterhaltung und wirtschaftlicher Nutzung, zumessen. Der Istzustand rechtfertigt nur noch einen Anerkennungswert für den Bestand.

Baugenehmigungen:

Laut Bauakte liegt kein Bauschein für den Ursprung, wie auch die späteren An- und Umbauten, vor.

Für den Altbestand wird Legalität mit Bestandschutz angenommen. Für die Massivgarage liegt nichts vor. Hier wird Genehmigungsfähigkeit und Duldung im Satzungsbereich unterstellt. Es liegen auch keinerlei Rohbau- und Schlussabnahmescheine für diese Baumaßnahmen vor. Es wird daher, nach Rücksprache mit der Gemeinde, genehmigter bzw. geduldeter Bestand im Innenbereich angenommen.

2.2 Bauart:

Konstruktion:	Wohnhaus in Fachwerkbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, wegen des Alters vermutlich Bruchstein; beim ehem. Stall vermutlich Betonstreifenfundamente
Keller:	Teilkeller unter rückseit. Anbau. 2 Gewölbekellerräume
Kellermauerwerk:	Bruchsteinmauerwerk
Kellertreppe:	Bruchsteinstufen
Kellerdecke:	Gewölbe oder Betonkappen- decke anzunehmen
Geschossmauerwerk:	Fachwerk mit unterschiedlicher Aus- fachung, wenig Ausmauerung, soweit erkennbar Ziegel- und Schwemm- steinmauerwerk, überwiegend Lehm- ausfachung. Ehem. Stallanbau Mauerwerk in un- terschiedlichen Ausführungen

- 18 -

Innenwände:	Überwiegend Fachwerkwände, wenige Massiv- und Leichtbauwände anzunehmen
Geschossdecken:	Holzbalkendecken über EG und OG
Geschosstreppe:	Holztreppe/Stiege zum OG
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Gauben
Dacheindeckung:	Ältere Dachsteine und Dachziegel
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Fassadengestaltung:	Fachwerk mit verputzten Ausfachungen, tlw. gestrichen; Nordgiebel mit Holzverkleidung; Südseite verputzt; Anbau dreiseitig mit Blechverkleidung versehen
Heizung:	Laut Angaben Gasheizung mit Tank für Flüssiggas im Garten
Beheizung:	Laut Feststellung beim OT sind nur wenige Heizkörper eingebaut. Noch nicht alle Räume angeschlossen
Warmwasserbereitung:	Dezentral, vermutlich über Elektrogeräte z.B. DLE
Elektroinstallation:	Einfache ältere Ausstattung überwiegt, einzelne neue Leitungen verlegt, Fertiginstallation fehlt noch durchgehend

- 19 -

Haustür:	Alutür mit Verglasung und Alurahmen, seitlich Holztür mit Glaseinsätzen
Wohnungstüren:	Soweit vorhanden, alte oder ältere Holztüren
Fenster:	Fenster in mehreren Ausführungen, alte einfachverglaste Holzfenster, ältere Holz- oder auch Kunststofffenster mit entsprechender Dämmverglasung in alten Holzlaibungen, rückseitig im EG auch noch einfache alte Holzfenster
Rollläden:	Wenige Kunststoffrollläden
Wandbehandlung:	Putz im Fachwerk oder auch Gipskarton
Deckenbehandlung:	Putz im Fachwerk oder auch Gipskarton, Nut- und Federbretter
Fußböden:	Überwiegend nur Holzdielen oder alte einfache tlw. desolate Fußböden
Bodenbeläge: Wohnräume:	Keine Detailangaben möglich
Schlafräume:	Keine Detailangaben möglich
Bäder/WC:	Alte Fliesenbeläge
Diele, Flure:	Alte Fliesenbeläge oder Linoleum
Sanitärausstattung:	Einfache Ausstattung siehe Fotos, nicht nutzbar

- 20 -

Wandfliesen:	Einfache alte Fliesen in beiden Bädern
Sanitäreinrichtungen:	
Bad EG:	Wanne, WC, Waschbecken, alt
Bad OG:	Wanne, WC, Waschbecken, alt, Dusche wurde entfernt
Küche:	Im EG soll eine Küche vorinstalliert sein. Wegen der Verräumung nicht erkennbar.
Balkon/Terrasse:	Keine Terrasse im EG vorhanden, Dachterrasse im OG ohne Belag
Besondere Bauteile:	Einfachster Windfang mit Glasbausteinen bzw. Mauerwerk, Tür und Fenster frontseitig, Pultdach. Schuppen hinten desolat und ohne Ansatz.
Besonderheiten:	Ehem. Stallanbau heute Abstellraum

2.3 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze:

Garage:	Massiv seitlich an der Nordgrenze angebaut, darauf Dachterrasse
Carport:	Kein Carport vorhanden.
Stellplätze:	Auf dem Grundstück ist vor der Garage 1 Stellplatz gegeben. Es könnten auch auf eigenem Grundstück weitere Stellplätze oder Carports geschaffen werden. Öffentliche Parkplätze sind in der engen Straße nicht gegeben.

- 21 -

Nebengebäude /
Nebenanlagen:

Auf dem Grundstück befindet sich, im Hof an der Ostecke, ein massives Schuppengebäude in Mauerwerksbauweise. Einfache alte Grünflächen. Insgesamt erheblich vernachlässigt und hinten komplett verwildert.

2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

Außenanlagen:

Zuwegung u. Hofraum, innerer Weg sowie Hausvorplatz einfach befestigt.

Nur wenig Einfriedungen gegeben., Diese dürften tlw. auch den Nachbarn zuzuordnen sein.

Frontseitig zur Straße einfacher Holz-Zaun, keine Vorgartenanlage
Freiflächen hinten einfach begrünt mit Gras, Sträuchern und Bäumen, stark vernachlässigt und erheblich verwildert.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom über Freileitung und Dachabnehmer sowie kommunale Wasserleitung liegen an.
Gas liegt im Ort aber nicht in der Straße, somit auch kein Anschluss gegeben.

Sonstiges:

Nicht gegeben

Entwässerung:

Kanalanschluss im Trennsystem

2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:

Die Grundrisslösung kann vom SV ohne Pläne und nur eingeschränkter Innenbesichtigung nur überschlägig eingeschätzt werden. Wegen des Alters und dem äußeren Eindruck ist jedoch anzunehmen, dass der Grundriss den persönlichen Anforderungen der früheren Eigentümer entsprochen hat. Dass sie heute noch zeit- und bedarfsgerecht ist, muss auch in dieser ländlich, dörflichen Lage stark in Frage gestellt werden. Früher war es als Zweifamilienhaus genutzt. Dies ist aber nicht mehr zeitgerecht. Negativ ist zudem das Fehlen einer durchgreifenden Modernisierung zu werten. Diese wurde zwar punktuell begonnen, aber für kein Gewerk und keinen Raum fertiggestellt. Der SV geht davon aus, dass das Gebäude auch weiter als Einfamilienhaus genutzt wird.

Belichtung / Belüftung:

Belichtung und Belüftung werden nach Innen- und Außenbesichtigung als nur befriedigend bis noch ausreichend eingestuft.

Baulicher Zustand / Instandhaltung / Modernisierung:

Soweit erkennbar, einfach bis unzureichend unterhaltener Zustand des Objektes, mit Vernachlässigung in der letzten Zeit, ca. 4 Jahre nach Angaben der Beteiligten beim OT.

Haustechnik:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der Haustechnik nicht überprüft oder in Augenschein genommen werden konnte, da die Innenbesichtigung wegen der Verräumung nur stark eingeschränkt möglich war.

- 23 -

Schall- u. Wärmeschutz:	Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen den Baujahren und genügen somit in keiner Weise den heutigen Anforderungen und Ansprüchen.
Energieausweis:	Es ist nach dem OT mit dem Eigentümervertreter anzunehmen, dass noch kein Energieausweis vorliegt.
Mängel und Schäden:	Beim Ortstermin wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt.

Mängel:

- Auffälligster Mangel ist der sehr unorganische Zuschnitt dieses ehemals als ZFH genutzten Objekts, ohne saubere Trennung und mit gefangenen Räumen auf beiden Ebenen
- Daneben fällt ins Auge, dass die Garage weder grenzständig noch mit dem für die Dachterrasse erforderlichen Grenzabstand errichtet ist
- Einen weiteren gravierenden Mangel sieht der SV in der Tatsache, dass das Wohnhaus ca. 0,50 m unterhalb der Straße liegt.
- Sanitärbereiche derzeit nicht nutzbar
- Einige einfache alte Holzfenster im gesamten Objekt
- Fehlende Terrasse im EG
- Fehlender Belag und Dachrinne der Dachterrasse auf der Garage
- Gefangene Räume auf allen Ebenen
- Fehlende Isoverglasung der alten Fenster
- Fehlende Wärmedämmung von Dach, Keller und Außenwänden

- 24 -

Schäden:

- Mehrere Schäden an Putzfassaden
- Erhebliche Schäden an den Ausfachungen außen und innen
- Erhebliche Nässeschäden an allen Kelleraußenwänden außen
- Erhebliche Feuchte und Schäden an den Mauern des Eingangsvorbau
- Witterungsschäden Holzwerk, insbesondere alte Fensterlaibungen und Holz am Dach
- Alte Blechverkleidung am Anbau stark schadhaft
- Starke Nässeschäden und Mauerwerksschäden am Massivschuppen rückseitig im Hof, abgängig
- Feuchteschäden Garage und Balkon
- Laut Schlüsselverwalter, Wasserrohrbruch über Küchenbereich EG
- Außen- und Gartenanlage vernachlässigt und hinten auch verwildert
- Erheblicher Rückstand Malerarbeiten und Schönheitsmodernisierungen außen und innen
- Zahlreiche Kleinschäden wie etwa schadhaftes Dach Vorbau, Zaun vorne

Gesamteindruck / Vermietbarkeit /
Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ergibt sich bei der Objektbesichtigung nur noch ein sehr mäßiger, nicht mehr befriedigender, Gesamteindruck. Die Vermietbarkeit ist wegen der Lage und des Allgemeinzustandes als nicht gegeben einzustufen. Die Veräußerbarkeit wird wegen der Einschränkungen der etwas abgelegenen Lage, fehlender Infrastruktur und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten, als deutlich erschwert eingestuft.

- 25 -

Modernisierungstau:	Nach dem optischen Eindruck, ist ein erheblicher Modernisierungstau am Objekt festzustellen.
Sonstige wertbestimmenden Eigenschaften:	Das Objekt war früher eigengenutzt; derzeit ist es weder genutzt noch bewohnt oder bewohnbar.
Zwangsverwalter:	Es besteht kein Zwangsverwaltungsverfahren
Gewerbe:	Im Objekt war früher kein Gewerbe gemeldet. Laut Augenschein beim OT wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist nach der Objektbesichtigung anzunehmen, dass kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden ist. Das gesamte Altmobiliar und der sonstige Inhalt des Objekts, sind weder Zubehör noch irgendwie wertrelevant.
Hinweise:	<p>Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen, soweit dies bei der Außen- und Innenbesichtigung möglich war. Daher sind für die Bewertung auch weitgehend Annahmen zu treffen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch auf die Wertermittlung keinen Einfluss haben. Insbesondere können hieraus keine Ansprüche gegen den SV hergeleitet werden.</p> <p>Angaben über bei der Objektbesichtigung nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Einschät-</p>

- 26 -

zung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Das Gebäude wurde nicht auf Schädlings- oder Pilzbefall sowie nicht auf die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Bau- oder sonstigen Stoffen untersucht. Augenscheinlich kein Verdacht auf Schadstoffbelastung. Das Altfahrzeug auf dem Grundstück könnte ggf. zu Bodenverunreinigungen führen. Dieser PKW ist in jedem Fall fachgerecht zu entsorgen.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Bodenwertableitung

In der Ortschaft Steimelhagen 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 01.01.2022

Nr. Lage	Ausweisung	Wert
1. Steimelhagen Nr. 2818122	W I-II o 600	85,--EUR/m ² ef
2. Appenhagen Nr. 2817522	W II o 800	80,--EUR/m ² ef
3. Holpe 1 Nr. 2816922	W I-II o 600-	80,--EUR/m ² ef
4. Holpe 2 Nr. 2817022	W II o 700-	85,--EUR/m ² ef

- 27 -

W	=	Wohngebiet mit entsprechender Wohnbebauung
I-II	=	I oder/bis II-geschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise
600,800	=	Grundstücksgröße rd. 600- bzw. 800 m ²
ef	=	erschließungsbeitragsfrei
Nr.	=	Nummer des Richtwerts laut Gutachterausschuss

Der Wert des Hausgrundstücks 112 wird mangels von Vergleichspreisen, von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses, abgeleitet. Dabei wird dem RW ,1 in dessen Zone das Bewertungsgrundstück liegt, das höchste Gewicht beigemessen.

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 Bewertungsobjekt 112 liegt insgesamt planungsrechtlich innerhalb des Mischgebietes in Steimelhagen gemäß FNP. Zudem gilt dort der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB „Steimelhagen“. Demnach befindet es sich vollständig im Innenbereich nach §34. Die Erschließung für 112 ist vorhanden. Das Grundstück ist an den Kanal angeschlossen und die Anliegerbeiträge sind laut Gemeinde entrichtet. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wird das zu bewertende Grundstück 112 grundsätzlich mit der Qualität erschlossenes Bauland im Innenbereich bewertet.

Allerdings ist das Bewertungsgrundstück erheblich kleiner als das örtliche Richtwertgrundstück. Daher ist der Lagewert entsprechen der Umrechnungstabelle, bzw. Umrechnungsformel, zur Grundstücksgröße umzurechnen.

Die Umrechnungstabelle erfasst keine Flächen kleiner 400 m². Daher ist hier die Formel anzuwenden. Diese lautet:

$$Y = (-0,0342) \times X + 124,8 \text{ mit } X = \text{Grundstücksfläche}$$

Für die Richtwertgröße 600 m² ergibt dies einen Faktor 104,28
Für die Grundstücksgröße 372 m² ergibt dies einen Faktor 112,08
Woraus sich folgende Umrechnung ergibt:

- 28 -

$$85,-- \text{ EUR/m}^2 \times \frac{112,08}{104,28} = 91,36 \text{ EUR/m}^2 \text{ gerundet } 91,-- \text{ EUR/m}^2$$

Dies ergibt folgende Bodenwertberechnung für Flurstück 112:

Bauland	372 m ²	x	91,00EUR/m ²	33.852,--EUR
Bodenwert 112 gerundet				34.000,--EUR

4. Gebäudebewertung

In der Bauakte der Gemeinde Morsbach befinden sich keine Bauzeichnungen zum Objekt. Für das zu bewertende Gebäude auf Flurstück 112 wurde laut Gemeinde Legalität beim Ursprung angenommen. Da die Gebäude innerhalb des Baulandbereichs des FNP und der Satzung liegen, wird hier Genehmigungsfähigkeit und Zulässigkeit bzw. Duldung angenommen.

Verwertbare Bauzahlenberechnungen sind nicht gegeben, so dass der SV diese aus den vorliegenden Katasterplänen und Einmessungsrissen des Katasteramtes, mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit, ermittelt, bzw. überprüft hat. Hierauf basiert die vom SV gefertigte Grundrisskizze in der Anlage. Da die drei Baukörper des Wohnhauses eine wirtschaftliche Einheit bilden und zudem ähnlich sind, ist keine weitere Differenzierung nötig.

Wegen des unbewohnten und auch nicht bewohnbaren Zustands, welcher eine durchgreifende Sanierung und Modernisierung erfordert, werden hier, abweichend von der üblichen Bauwertermittlung, als Werte nur angemessene Zeitwerte für jedes Bauteil angesetzt.

Flurstück 112 „Wiesenstraße 22“

Bauteil	BGF m ²		EUR/m ²	Herstellungswert
Wohnhaus	289 m ²	x	160,--EUR/m ²	46.240,--EUR
Garage/D-Terr.	20 m ²	x	150,--EUR/m ²	3.000,--EUR
Vorbau:	6 m ²	x	80,--EUR/m ²	<u>480,--EUR</u>
Zeitwert auf Index 2015 = 100				49.720,--EUR

- 29 -

Übertrag Zeitwert auf Index 2015 = 100	49.720,--EUR
Außenanlagen: Gartenanlage, Befestigungen etc.	2.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung:	<u>6.000,--EUR</u>
	57.720,--EUR
Zeitwert/Bauwert gerundet	58.000,--EUR

5. Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Hausgrundstücks 22 ergibt sich durch Addition von Bodenwert des Hausgrundstücks und Bauwert.

Bodenwert:	34.000,--EUR
Bauwert:	<u>58.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert:	92.000,--EUR

6. Ertragswertberechnung

Aufgrund der äußerst dürftigen Unterlagen, insbesondere aber wegen der nach der erfolgten möglichen Innenbesichtigung, festzustellenden Unbewohnbarkeit, ist keine „normale Ertragswertberechnung“ möglich. Selbst die üblicherweise als Ersatz ermittelte Ertragsabschätzung erscheint dem SV hier äußerst gewagt, da auch eine solche mit zu vielen vagen Annahmen, insbesondere hinsichtlich der Schätzung bezüglich des Aufwandes zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, belastet wäre. Zudem ist das Haus „Wiesenstraße 22“ mit dem Makel behaftet, dass der Umbau des Nebengebäudes (Schuppen) in Garage und der darauf befindenden Dachterrasse, ohne Genehmigung erfolgt ist. Folglich wäre eine Vermietung hier rechtlich sogar sehr kritisch zu sehen. Daher verzichtet der SV hier sowohl auf eine Ertragswertberechnung, als auch auf eine ersatzweise Ertragsabschätzung.

7. Vergleichswertberechnung

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss (GAA) Oberbergischen Kreis, hat in seinem Marktbericht Vergleichswerte, bzw. Vergleichsrechnungen für wiederverkaufte Einfamilienhäuser, wiedergegeben. Nach Rücksprache mit dem GAA sind diese Werte auf den „Sonderfall“ des Bewertungsobjekts in Steimelhagen nicht anwendbar. Auch der 2016 erzielte Kaufpreis kann nicht als direkter Vergleichswert dienen, da das Objekt zum damaligen Zeitpunkt, nach Angaben der Beteiligten beim OT, bewohnbar war und von den Erwerberinnen auch bewohnt wurde. Derzeit ist ein Wohnen im Objekt wegen der Mängel und Schäden, also des desolaten Gesamtzustands, nicht vorstellbar.

8. Endwerte Hausgrundstück 112

Bodenwert	34.000,--EUR
Bauwert:	<u>58.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert:	92.000,--EUR
Ertragswert	nicht zu ermitteln
Vergleichswert	nicht zu ermitteln

9. Verkehrswert

9.1 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.

9.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen

Nach der Auswertung der tatsächlichen Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2022 werden in dieser Preisklasse im Süd/Ostkreis, zu dem auch Morsbach zählt, die Sachwerte in aller Regel erreicht, bzw. in niedrigen Preisklassen, etwas überschritten. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss gilt diese Auswertung nur für normale intakte, also bewohnbare Objekte und ist folglich hier nicht anzuwenden. .

Auch die Vergleichswertableitung unter Ziffer 5.1.2 des Grundstücksmarktberichts ist aus den gleichen Gründen nicht anwendbar. Eine probeweise Berechnung des SV führte zu absurden Werten und wird daher hier nicht weiter verfolgt.

Wie aus den obigen Darstellungen deutlich wird, liegt hier ein Objekt vor, welches in vielerlei Hinsicht aus dem Rahmen „normaler“ Einfamilienhäuser herausfällt. Dies beginnt bei der geringen Grundstücksgröße, vor allen in Anbetracht der ländlichen Lage, geht über die ungewöhnlichen Zuschnitte und endet in dem schlechten bis desolaten, unbewohnbaren Zustand des Gesamtobjekts. Zudem sind hier diverse baurechtliche Verstöße bzw. Defizite durch fehlende Genehmigungen, besonders bei der Garage. Nach den Erfahrungswerten des SV werden für derartige „Sonderobjekte“ eher „Anerkennungspreise“, als so genannte „Schnäppchenhäuser“, denn tatsächliche „Immobilienwerte“ gezahlt, da solche „Exoten“ auch nur für einen gewissen Interessentenkreis in Frage kommen. Positiv zu werten ist hier allein die recht ruhige Ortslage, wenn auch in dieser Lage von Morsbach eine unzureichende Infrastruktur gegeben ist.

Im Extremfalle wäre bei dem doch recht desolaten und folglich fast abgängigen Objekt das Liquidationsverfahren anzuwenden. Dabei wird allein der Bodenwert angesetzt oder gegebenenfalls der ermittelte Bodenwert, um die Abbruchkosten der Aufbauten, reduziert. Dieses Verfahren kommt aber eher in Gebieten bzw. Lagen mit höheren Bodenwerten zum Tragen. Auf den Dörfern des Bergischen Landes werden solche Altobjekte eher zu „Schnäppchenpreisen“ als „Anerkennungswerten“ gehandelt. Daher kann auch keine normale Verkehrswertableitung vom vorläufigen Sachwert erfolgen.

Beim Objekt ist zudem ein Abzug für festgestellte Mängel und Schäden in Abzug zu bringen. Dieser ist ohne Pläne, Detailaufnahme und Angebots-einholung bei Fachfirmen, nicht seriös zu ermitteln.

Hier sieht der SV, aufgrund von Lage und vor allem dem aufgezeigten und durch Fotos belegte, unbewohnbare Zustand sowie rechtlicher Unsicherheit, nur einen stark eingeschränkten Interessentenkreis gegeben. Eine Instandsetzung und Schaffung angemessener Wohnverhältnisse komplett zu Unternehmerpreisen, scheidet nach Einschätzung des SV aus, da es für

- 32 -

diesen Gesamtaufwand aus Kaufpreis und Sanierungs- und Modernisierungsaufwand in solchen ländlichen Lagen des Bergischen Landes, andere bewohnbare preisgünstige Wohnhäuser gibt. Sowohl ein Blick in einschlägige Internetportale, wie auch die Angaben des GAA, bestätigen dies.

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Faktoren und gestützt auf eine über 40-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 Markt-anpassungsabschlag von rd. 20-40 %, im Mittel etwa 1/3 rd. 33 % vom oben ermittelten vorläufigen Sachwert, in Anbetracht des Sanierungs- und vorab Beräumungsaufwands und des überdurchschnittlich eingeschränkten Käuferkreises, für objekt- und marktgerecht.

Die Kosten für die Behebung der bei der Besichtigung festgestellten Mängel und Schäden werden vom SV, mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit geschätzt und sind in Abzug zu bringen. Hier sind sie im Gesamtbetrag enthalten. Dabei entspricht der Betrag nicht den möglichen Kosten für die komplette Beseitigung aller Mängel und Schäden, wie etwa Kellerfeuchte, sondern stellt einen angemessenen Betrag für die Differenz zwischen gut unterhaltenem Objekt und dem Istzustand dar.

Bodenwert	34.000,--EUR
Bauwert:	<u>58.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert:	92.000,--EUR
Risikoabschlag für den Objektzustand etc. 33 % von 92.000,--EUR	<u>30.000,--EUR</u>
Risikoangepasster Sachwert	62.000,--EUR

Der Verkehrswert des Flurstücks Nr. 112 mit Wohnhaus und Garage

Wiesenstraße 22, 51597 Morsbach-Steimelhagen

wird gerundet ermittelt zu:

62.000,--EUR

EURO in Worten:

zweiundsechzigtausend

- 33 -

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 25.05.2022

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel