

Ergänzung zum Wertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- u. Garagenanbau Bahnhofstr. 53 in Morsbach, Sieg - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

57489 Drolshagen, 08.05.25

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151 / 41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

Ergänzung mit Wertänderung zum

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 024/24

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau bebauten Grundstücks**



Bahnhofstraße 53

in

51597 Morsbach, Sieg

Der Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
**Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau
bebauten Grundstücks**

Bahnhofstraße 53

in

51597 Morsbach, Sieg

wird **inkl. Risikoabschlag** ermittelt zum
Bewertungsstichtag 12.02.2025

zu:

620.000 €

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 11.12.2024 sollte in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 024/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Wintergarten- und Garagenanbau bebauten Grundstücks Bahnhofstraße 53 in Morsbach erstellt werden.

Im Wertgutachten vom 07.03.25 wurde das Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus bewertet, da eine Baugenehmigung als Mehrfamilienhaus im Hinblick auf die Erschließungssituation nicht zu erlangen war. Unter Ziffer 3.2.4 wurde der vorläufige Sachwert mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst. Der Sachwertfaktor wurde unter Berücksichtigung der Lage, der Bauart und Nutzungsmöglichkeit, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis mit 0,80 angesetzt.

Nach Angabe des Betreibers des Zwangsversteigerungsverfahrens befindet sich das Bewertungsobjekt seit rd. 2 Jahren in der Vermarktung, ohne dass ein Interessent gefunden werden konnte, da das Objekt für ein Einfamilienhaus überdimensioniert ist. Aus diesem Grund wird es für erforderlich gehalten, den im Wertgutachten vorgenommenen Abschlag in Höhe von 50.000 € für Mängel bzw. Schäden und noch anstehende Fertigstellungsarbeiten sowie für evtl. erforderlich werdende Rückbauarbeiten zu erhöhen, da er nunmehr auch das Risiko der schwierigen Vermarktung abdecken soll. Ein Ansatz von 150.000 € statt 50.000 € führt zum etwa gleichen Ergebnis wie eine marktangemessene Absenkung des Marktanpassungsfaktors auf 0,70, kann aber einfacher auf das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren übertragen werden:

Sachwert:

$$\begin{array}{rcl} 964.000 \text{ €} * 0,80 - 150.000 \text{ €} & = & \text{rd. } \mathbf{621.000 \text{ €}} \\ (964.000 \text{ €} * 0,70 - 50.000 \text{ €}) & = & \text{rd. } 625.000 \text{ €}) \end{array}$$

Ertragswert:

$$\begin{array}{rcl} \text{Bodenwert} & = & 76.000 \text{ €} \\ \text{Gebäudeertragswert} & = & 704.000 \text{ €} \\ \text{Abschlag wegen der „boG's“} & = & - 150.000 \text{ €} \\ & & \text{-----} \\ \text{Summe} & = & \mathbf{630.000 \text{ €}} \end{array}$$

Vergleichswert:

$$(769.000 \text{ €} + 780.000 \text{ €}) : 2 - 150.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{625.000 \text{ €}}$$

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 1,4 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

$$\text{Der Verkehrswert wird ermittelt zu:} = \mathbf{620.000 \text{ €}}$$

Die Anfertigung der Ergänzung zum Wertgutachten vom 07.03.25 erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen. Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 08.05.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)