

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 07.03.25

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151 / 41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

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

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

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

Bahnhofstraße 53

in

51597 Morsbach, Sieg

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 12.02.2025

zu:

720.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 32 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	10
2.4	Erschließung	12
2.5	Lage	12
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	14
2.6.1	Grundstück	14
2.6.2	Gebäude	15
3.	Wertermittlung	17
3.1	Wertermittlungsverfahren	17
3.2	Sachwertverfahren	18
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	19
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	20
3.2.2.1	Einfamilienhaus mit Wintergarten- und Garagenanbau	20
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	21
3.2.4	Sachwert	22
3.3	Ertragswertverfahren	24
3.3.1	Bodenwert	24
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	24
3.3.3	Ertragswert	27
3.4	Vergleichswertverfahren	27
3.4.1	Gebäundefaktor	28
3.4.2	Rohertragsfaktor	28
3.4.3	Vergleichswert	29
4.	Verkehrswert	29
5.	Allgemeine Hinweise	30
6.	Anlagen	31

0. Zusammenstellung

- | | |
|--|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem
Einfamilienhaus mit Wintergarten-
und Garagenanbau
Bahnhofstraße 53
in
51597 Morsbach• Nutzung: tlw. eigengenutzt, tlw. leerstehend• Zwangsverwalter: Diplom-Rechtspfleger Carlo Risch
Postfach 1123
51581 Nümbrecht | |
| <ul style="list-style-type: none">• Sachwert: | 720.000 € |
| Bodenwert: | 76.000 € |
| Gebäudewert: | 854.000 € |
| Wert der Außenanlagen: | 34.000 € |
| vorläufiger Sachwert: | 964.000 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: | 730.000 € |
| Wohnfläche insgesamt: | rd. 366 m ² |
| jährlicher Rohertrag: | 30.000 € |
| Liegenschaftszinssatz: | 2,00 % |
| <ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert: | 725.000 € |
| Gebäudefaktor: | 2.000 €/m ² |
| Rohertragsfaktor: | 26 |
| <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: | 720.000 € |

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 11.12.2024 soll 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. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden?
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Gemeindeverwaltung Morsbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 12.02.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Morsbach auf dem Blatt 2.850 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Morsbach, Flur 52, Flurstück 480,
Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 53,
Größe 904 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 480 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Mischnutzung mit Wohnen“* nachgewiesen; das Grundstück wird jedoch nur zu Wohnzwecken genutzt.

Bahnhofstraße 53 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen gemäß dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 11.11.2024 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 52 Nr. 481, eingetragen im Grundbuch von Morsbach Blatt 4159 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1.
Gemäß Bewilligung vom 30. Juni 1988 ...“*

lfd. Nr. 5:

*„Lastend auf dem Anteil des ...
Über das Vermögen des ... ist das Insolvenzverfahren eröffnet ...
Eingetragen am 16.05.2022.“*

lfd. Nr. 6:

*„Lastend auf dem Anteil der ...
Über das Vermögen der ... ist das Insolvenzverfahren eröffnet ...
Eingetragen am 21.06.2023.“*

lfd. Nr. 7:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...
Eingetragen am 11.11.2024“*

lfd. Nr. 8:

*„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ...
Eingetragen am 11.11.2024“*

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs **zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers** mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfremd zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

Die Insolvenzverfahrensvermerkte, der Zwangsverwaltungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Grundbuch von Morsbach Blatt 3.124 sind in der Abteilung II zu Lasten der südlich angrenzenden Nachbarflurstücke 713, 837 und 839 und **zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers** des zu bewertenden Flurstücks 480 folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

lfd. Nr. 1, zu Lasten der Flurstücke 837 und 839:

„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 52 Nr. 480 ... Bewilligung vom 30.06.1988 ...“
(UR.Nr. 1030/1988 des Notars Herbert N. Maschke in Waldbröl)

lfd. Nr. 3, zu Lasten dem Flurstück 713:

„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 52 Nr. 480 ... Bewilligung vom 30.06.1988 ...“
(UR.Nr. 1029/1988 des Notars Herbert N. Maschke in Waldbröl)

lfd. Nr. 5, zu Lasten der Flurstücke 837 und 839:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Morsbach Flur 52 Flurstück 480 ... 481 und 482 ... 714 ... Bewilligung vom 29.07.2005 ...“
(UR.Nr. 870/2005 der Notarin Eva Flohr in Wissen)

lfd. Nr. 6, zu Lasten der Flurstücke 837 und 839:

„Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Morsbach Flur 52 Flurstück 480 ... 481 und 482 ... Bewilligung vom 29.07.2005 ...“
(UR.Nr. 870/2005 der Notarin Eva Flohr in Wissen)

Im Grundbuch von Morsbach Blatt 4.159 ist in der Abteilung II zu Lasten der Nachbarflurstücke 481 und zu Gunsten **zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers** des zu bewertenden Flurstücks 480 folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

lfd. Nr. 1:

„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 52 Nr. 480 ... Bewilligung vom 30.06.1988 ...“
(UR.Nr. 1030/1988 des Notars Herbert N. Maschke in Waldbröl)

Die Lagepläne zu den Bewilligungen vom 30.06.1988 und vom 29.07.2005 sind als Anlagen 9.1 und 9.2 diesem Wertgutachten beigelegt; in ihnen sind die Wegerechte in gelber und roter Farbe dargestellt. Die an der westlichen Grenze des Flurstücks 479 (heute Flurstück 713, 839 und 837) eingetragene Zuwegung ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Die im Lageplan Anlage 9.2 in diesem Bereich nachgewiesene Baulastfläche Nr. 717 ist gelöscht worden.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 24.01.2025 ruhen auf dem zu bewertenden Flurstück 480 keine Baulasten. Allerdings ruht **zu Gunsten des Flurstücks 480** auf dem Flurstück 479 (heute im Bereich des Flurstücks 839) an der östlichen Grundstücksgrenze die Baulast Nr. 105/05 (eingetragen am 25.10.2005) mit folgendem Inhalt: *„Verpflichtung, auf dem Baulastgrundstück ... eine Fläche ... von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und eine Nutzung dieses Bereiches als öffentlich-rechtlich gesicherte Zuwegung im Sinne von § 4 Abs. 1 BauO NW für das auf dem Flurstück Nr. 480 aufstehende Wohnhaus zur öffentlichen Verkehrsfläche ... uneingeschränkt zu gestatten und zu dulden; ...“* Durch diese Baulast wurde die Baulast Nr. 203 ersetzt, die folgenden Inhalt hatte: *„... Verpflichtung, einen 4,50 m breiten und ca. 36,00 m langen Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlöschgeräten und Rettungsgeräten ... jederzeit und ohne Schwierigkeiten möglich ist; ...“* Gemäß Eintragung wurde auf diese Baulast verzichtet, da sie durch die neue Baulast *„ersetzt wird“*. Zur Lage der Baulast Nr. 105/05 (Nr. 203)

s. Lageplan Anlage 9.3, woraus sich ebenfalls ergibt, dass die Baulastfläche nur eine Breite von rd. 4,5 m hat und damit die Rampe zur Kellergarage nicht einmal zur Hälfte (nur in rd. 1,5 m Breite) überdeckt. Zur Bedeutung dieser Baulast s.u. Ziffer 2.3.

Gemäß Schreiben des Oberbergische Kreises vom 23.01.2025 sind dort hinsichtlich einer Wohnungsbindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) keine Daten vorhanden. Im vorliegenden Fall sind in der Abteilung III des Grundbuchs keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist und somit keine Wohnungsbindung besteht.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

In dem eigengenutzten Bewertungsobjekt wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden. Für die Sauna erfolgt im Hinblick auf ihr Alter und ihre Größe kein Wertansatz.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsbach liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Gemischte Baufläche*“ ausgewiesen ist. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen (Gebietscharakter: Mischgebiet, II-geschossig).

Im vorliegenden Fall hat der Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks am 06.02.2019 einen Bauantrag für den Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten gestellt, den er mit Schreiben vom 09.04.2019 zurückgezogen hat. Eine entsprechende Bauvoranfrage des Eigentümers vom 05.08.2020 hat der Oberbergische

Kreis mit Vorbescheid vom 26.11.2021 mit folgender Begründung negativ beschieden:

„Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücks ist nicht gesichert. Gemäß § 4 I BauO NRW dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Die vorgesehene Zufahrt zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht öffentlich-rechtlich gesichert (§ 4 I BauO NRW). Auf die am 25.10.2005 zu Gunsten des Wohnhauses auf dem Flurstück Nr. 480 in einem anderen Zusammenhang eingetragene Baulast kann insoweit nicht zurückgegriffen werden ... So knüpft die am 25.10.2005 (BL-Nr. 150/05) eingetragene Baulast auch ihrem Wortlaut nach nicht pauschal an das begünstigte Grundstück (Flurstück Nr. 480) an, sondern nimmt explizit auf das dort aufstehende Wohnhaus Bezug, bei dem es sich (genehmigungsmäßig) nun mal um ein Einfamilienhaus handelt(e). Der in Rede stehenden Baulast kann nicht entnommen werden, dass sie auch zukünftige Veränderungen des Einfamilienhauses deckt. Ebenso wenig ist diese Baulast angesichts der konkreten Bezugnahme auf das dort aufstehende Wohngebäude einer Interpretation dahingehend zugänglich, dass sich diese gewissermaßen auf Vorrat auf eine zukünftige Bebauung erstrecken sollte, die jede im Rahmen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts zulässige künftige Bebauung des begünstigten Grundstücks erfassen sollte. Gesichert werden sollte die Zuwegung zu einem Einfamilienhaus. Diesem Bedürfnis genügt die vor- liegende Zufahrt. Die Notwendigkeit der im Jahre 2005 eingetragenen Baulast ist allein mit dem seinerzeit durchgeführten Teilungsverfahren verknüpft. Durch die Baulast sollte ein konkretes teilungsrechtliches Problem gelöst und nicht jedwede zukünftige Bebauung ermöglicht werden. ... Da vorliegend die Nutzungsänderung eines Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Rede steht, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt, wird diesseits die Notwendigkeit einer weitergehenden öffentlich-rechtlichen Sicherung gesehen.“

Im anschließenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren kam es am 31.07.2024 zu einem Erörterungstemin vor Ort. Gemäß Niederschrift weist das Gericht „darauf hin, dass gegen die Ablehnung des Bauvorbe-

scheides mit Bescheid vom 26. November 2021 (AZ.: 20/65/00091/V) keine rechtlichen Bedenken bestehen“, und bestätigt im Wesentlichen die Ausführungen des Oberbergischen Kreises in seiner Begründung zum Bescheid: Die Baulast dürfte lediglich für den Verkehr bestimmt sein, „der durch die typische Nutzung des genehmigten Vorhabens, hier eines Einfamilienhauses, entsteht.“

Somit ist für die Nutzungsänderung und den Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten die erneute Eintragung einer Erschließungsbaulast (Zuwegung) erforderlich. Die Eigentümer des Baulastgrundstücks haben am 09.04.2019 schriftlich erklärt, dass *„für uns zu Lebzeiten keine Veränderung der bestehenden Baulast auf unseren Grundstücken ... bis auf weiteres in Frage kommt.“*

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Bahnhofstraße (asphaltierte Landstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) sowie über die asphaltierte Zuwegung, auf der auch Pkw-Parkplätze eingezeichnet sind, auf dem zwischen dem Bewertungsobjekt und der Bahnhofstraße liegenden Grundstück Bahnhofstraße 51 - die unter Ziffer 2.2 aufgeführten Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrechte) sowie die unter Ziffer 2.2 aufgeführte Baulast - erschlossen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Zentralort Morsbach der Gemeinde Morsbach, rd. 0,5 km westlich des Zentrums von Morsbach (Rathaus, Kreisverkehr) und rd. 2 km westlich und nördlich der Landesgrenze Nordrhein-Westfalen / Rheinland-Pfalz.

Morsbach - am Schnittpunkt zwischen Bergischem Land, Sauerland, Siegerland und dem Westerwald gelegen - ist die südöstlichste Gemeinde des Oberbergischen Kreises. Im Osten und Süden bildet die Gemeindegrenze gleichzeitig die nordrhein-westfälische Landesgrenze und stößt an die zum Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) gehörende Gemeinde Friesenhagen. Im Süden grenzt Morsbach an die Stadt- und Verbandsgemeinde Wissen und die Verbandsgemeinde Hamm (beide ebenfalls Rheinland-Pfalz), im Südwesten an die Gemeinde Windeck und im Westen an die Stadt Waldbröl (beide Nordrhein-Westfalen). Die Gemeinde Reichshof (Nordrhein-Westfalen) begrenzt das Gemeindegebiet im Norden.

Morsbach mit insgesamt rd. 11.000 Einwohnern hat sich in den letzten 50 Jahren von einer landwirtschaftlich geprägten Kommune zu einem Standort für mittelständische und handwerkliche Unternehmen entwickelt. Vor allem kunststoffverarbeitende Betriebe und die Raummodultechnik sowie der Systemcontainerbau sind mittlerweile überregional bekannt. Die Gemeinde wirbt als „*Feriengebiet im Naturpark Bergisches Land*“ und wartet mit einer abwechslungsreichen Landschaft auf. Die vielseitige Infrastruktur, die Ausweisung neuer Wohngebiete und die landschaftlich schöne Lage haben dazu beigetragen, dass sich in der Gemeinde Morsbach in den vergangenen Jahren viele Neubürger niedergelassen haben. Die Gemeinde wird (in einiger Entfernung) eingeraht von den Autobahnen A 3 Frankfurt-Köln, A 4 Köln-Olpe und A 45 Frankfurt-Dortmund (Sauerlandlinie). Die Bahnlinie Köln-Siegen-Frankfurt kann man im 12 km entfernten Wissen erreichen. Grund-, Haupt- und Realschule (Gemeinschaftsschule), Volkshochschule, Kindergärten, praktische Ärzte, eine Jugendherberge, Hallenbad, mehrere Sporthallen, verschiedene Sport- und Tennisplätze und ein Kurpark verdeutlichen die Palette der infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernungen nach Gummersbach und Siegen betragen jeweils rd. 35 km, die Entfernung nach Köln beträgt rd. 75 km.

Das zu bewertende Grundstück liegt gegenüber dem alten Bahnhof in 2. Baureihe auf der nördlichen Seite der Bahnhofstraße, die in westlicher Richtung nach Wissen führt. In der Nachbarschaft des Bewer-

tungsobjekts befindet sich überwiegend I- bis II-geschossige, ältere Wohnbebauung in offener Bauweise. Unmittelbar vor dem zu bewertenden Grundstück liegt das mit der Zuwegungsbaulast belastete Grundstück (Flurstücke 713, 839 und 837) mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Restaurant Rolandsburg). Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind fußläufig gut zu erreichen: der alte Bahnhof in rd. 0,1 km und der Busbahnhof in rd. 0,7 km. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten (A 4 - Reichshof / Bergneustadt bzw. A 45 - Freudenberg) sind etwa 20 km entfernt. Nach Waldbröl fährt man rd. 11 km.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks und die Wohnlage sind als zufriedenstellend einzustufen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Norden etwas ansteigenden, im hinteren Bereich wieder abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigelegten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigelegten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Das fast quadratisch geschnittene Grundstück besitzt eine Breite von rd. 29,5 m und eine Tiefe von rd. 30,5 m. Die Freiflächen des tlw. durch eine Mauer, tlw. durch eine Hecke eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte bzw. asphaltierte Zuwegungen (im hinteren Bereich mit Stützmauer und Metallstabgeländer) und Pkw-Stellplatzflächen,

- als asphaltierte Zufahrt zur Garagenanbau sowie
- als Gartenfläche mit Rasen und Sträuchern.

Auf dem Grundstück waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sehr viel Bauschutt und Baumaterialien verteilt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten sind keine Anzeichen vorhanden.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 13.02.2025 liegen für das Grundstück „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Wintergartenanbau und Garagenanbau. Das Wohnhaus wurde als Winkelhaus in den Jahren 1981/1983 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 26.03.1981, Rohbauabnahmeschein 16.06.1982, Schlussabnahmeschein 27.12.1983); die Heizungsanlage ist im Jahr 2001 erneuert worden. Für den Wintergartenanbau (auf der ehemaligen Terrasse) und den Garagenanbau konnte in der Bauakte beim Oberbergischen Kreis keine Baugenehmigung gefunden werden. Vorliegend wird die Genehmigungsfähigkeit unterstellt.

Zwischenzeitlich (ab 2019) wurde ohne Baugenehmigung und trotz negativem Vorbescheid (s. unter Ziffer 2.3) mit Umbauarbeiten entsprechend den Bauzeichnungen vom 06.02.2019 begonnen, so dass sich das Einfamilienhaus z.Zt. als Dreifamilienhaus darstellt: Im Rahmen der Umbauarbeiten wurde das Gebäude saniert und modernisiert (neue Trennwand im Treppenhaus, Fenster, Türen, Garagentor,

Dachdämmung, Bodenbeläge, Putz, Eingangsbereich, Wintergartenanbau). Es sind neben der Wohnung im Erdgeschoss zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Dachgeschoss entstanden. Die in den Bauzeichnungen 2019 vorgesehene **Wohnung im „Sockelgeschoss“** ist noch nicht ausgebaut worden (das Schwimmbad ist geschlossen worden), die Wohnung im **Dachgeschoss rechts** vom Treppenhaus aus gesehen ist noch nicht fertiggestellt; hier stehen noch folgende Fertigstellungsarbeiten an:

- Bad mit Erneuerung der alten Sanitärobjekte, des Bodenbelags und der Wandfliesen
- Restarbeiten an der Balkontür und am Balkonfenster (Blechverkleidungen)
- Anstrich, Abdeckungen der Elektrodosen

Ansonsten wurden an dem Gebäude folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Wohnung im **Dachgeschoss links**:
 - im Bad noch fehlender Bodenbelag und fehlende Sanitärobjekte, tlw. noch fehlender Anstrich
 - in allen Räumen noch fehlende Abdeckungen der Elektrodosen
- instandsetzungsbedürftige Deckenverkleidung im ehemaligen Schwimmbad im Kellergeschoss
- renovierungsbedürftige Hauseingangstür
- instandsetzungsbedürftiges Hauseingangspodest
- eine instandsetzungsbedürftige Tür in der Wohnung EG
- Garagendachgeländer noch nicht fertiggestellt

Der Unterhaltungszustand der vom Eigentümer bewohnten **Wohnung im Erdgeschoss** ist als gut zu bezeichnen.

Da die vorgenommenen Umbauarbeiten ohne baurechtliche Genehmigung vorgenommen wurden, ist nicht absehbar, ob evtl. von der Bauaufsichtsbehörde Rückbauarbeiten gefordert werden. Dies ist bei der Wertermittlung durch einen Risikoabschlag zu berücksichtigen.

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 366 m² (Wohnflächenberechnung siehe Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 10.1 und 10.2):

- Wohnung im Erdgeschoss: rd. 207 m²
- Wohnung im Dachgeschoss links: rd. 70 m²
- Wohnung im Dachgeschoss rechts: rd. 89 m²

Der Garagenanbau besitzt eine Nutzfläche von rd. 47 m², ist in der Bauzeichnung 2019 als Doppelgarage ausgewiesen, besitzt allerdings nur eine Breite von rd. 5,40 m (Mittelklasse-SUV's besitzen bereits eine Breite von rd. 2,10 m).

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses inkl. Wintergarten- und Garagenanbau wird aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 843 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 110 €/m² ermittelt. Er bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: II
- Fläche: 800 m²

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Morsbach im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche von 904 m² ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 anzubringen. Im Hinblick auf die Erschließungssituation (s. unter Ziffern 2.3 und 2.4) wird ein sachverständig geschätzter Abschlag von 20 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned} 904 \text{ m}^2 * 110 \text{ €/m}^2 * 0,95 * 0,80 &= 75.574 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 76.000 \text{ €} \end{aligned}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienhaus mit Wintergarten- und Garagenanbau

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 843 m²

Normalherstellungskosten des Gebäudes heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. Balkone, Wintergarten- und Garagenanbau und 17 % Baunebenkosten ¹ = 1.620 €/m²

843 m² * 1.620 €/m² = 1.365.566 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde in den Jahren 1981/1983 erstellt, ist somit rd. 43 Jahre alt und wurde ab 2019 renoviert und modernisiert. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei überwiegender Modernisie-

¹ überwiegender Gebäudetyp	=	1.01
Standardstufe	=	3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	835 €/m ²
Korrektur wegen Ausbau wie „Dreifamilienhaus“	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024)	=	1,847
NHK: 835 €/m ² * 1,05 * 1,847	=	1.620 €/m ²

rung die Restnutzungsdauer zu rd. 50 Jahren. Die lineare Altersab-
 schreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,375$$

$$1.365.566 \text{ €} * 0,375 = 512.122 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$1.365.566 \text{ €} - 512.122 \text{ €} = 853.538 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{854.000 \text{ €}}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und
 sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 4 % des Wertes der
 baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$854.000 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{34.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Hauseingangst-
 reppe, die Kellerausgangstreppe, die Rampe vor dem Garagenanbau,
 die Grundstückseinfriedigungen u. die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	76.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	854.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	34.000 €

Summe	=	964.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
(Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu
bewertenden Grundstücks („boG´s“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen „boG´s“ des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im vorliegenden Fall wird 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 ein Sachwertfaktor von 0,80 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische

sche Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden und der noch anstehenden Fertigstellungsarbeiten im Dachgeschoss wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ² ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 50.000 € ³ angesetzt. Hierin ist ein Risikoabschlag für evtl. erforderlich werdende Rückbauarbeiten enthalten. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

² Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Erneuerung 15.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,65 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

³ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziff. 5.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$964.000 \text{ €} * 0,80 - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{720.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung unter Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilien Scout24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich der Bahnhofstraße in Morsbach und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 7,30 €/m². Nach dem aktuellen Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis (Stand 2023) ergibt sich für das Einfamilienhaus (maximal konnte nur eine Wohnfläche von 200 m² in die Berechnung eingegeben werden) eine Miete von 5,50 €/m² ± 1,10 €/m², was einer Spanne von 4,40 €/m² bis 6,60 €/m² entspricht (Berechnung s. Anlage 11). Für Garagen ist in diesem Mietspiegel ein Mittelwert von 45 € mit einer Wertspanne von 25 € bis 65 € angegeben.

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 26 -

Unter Berücksichtigung der Lage, des Ausbaus und der Größe des Einfamilienhauses sowie der Mietpreisentwicklung wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 2.500 € als nachhaltig erzielbar angesehen; das sind bei einem Ansatz von 2 * 45 € für die beiden Garagenstellplätze rd. 6,60 €/m² bezogen auf die Wohnfläche von 366 m².

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$2.500 \text{ €} * 12 = 30.000 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 20,3 \%$$

Reinertrag:

$$30.000 \text{ €} * 0,797 = 23.910 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für Dreifamilienhäuser

$$= 2,00 \% \pm 0,80 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m²

$$= 0,70 \% \pm 0,60 \%$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 366 \text{ m}^2 * 14 \text{ €/m}^2 = 5.124 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 30.000 \text{ €} * 0,02 = 600 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 6.083 \text{ €}$$

$$= 20,3 \%$$

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 27 -

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
76.000 € * 0,0200 = 1.520 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
23.910 € - 1.520 € = 22.390 €

Restnutzungsdauer = 50 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren gemäß Ziffer 3.2.2.1 b) = 31,424

Gebäudeertragswert:
22.390 € * 31,424 = 703.583 €

= rd. **704.000 €**

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 76.000 €
- Gebäudeertragswert = 704.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 = - 50.000 €

Summe = **730.000 €**

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum - oder Flächeninhalt oder jährlichen

Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

3.4.1 Gebädefaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind zwar Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebädefaktoren) veröffentlicht, allerdings liegt die Einflussgröße Wohnfläche mit 366 m² außerhalb des zugrundeliegenden Datenmaterials, so dass die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Formel zur Ableitung des Gebädefaktors zu keinem plausiblen Ergebnis führt. Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Häuser im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 2.150 €/m². Im Hinblick auf die Größe der Wohnfläche als Einfamilienhaus und die Erschließungssituation wird im vorliegenden Fall ein Gebädefaktor von 2.100 €/m² als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich folgender Wert:

$$366 \text{ m}^2 * 2.100 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 769.000 \text{ €}$$

3.4.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist für Dreifamilienhäuser im Zuständigkeitsbereich ein Rohertragsfaktor von 21,6 mit einer Standardabweichung von $\pm 4,4$ und für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² ein Rohertragsfaktor von 32,3 mit einer Standardabweichung von $\pm 6,7$ angegeben. Hierbei handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen sind. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Besonderheit des Bewertungsobjekts (Erschließungssituation, nicht genehmigter Umbau des Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus) ein Wert als marktangemessen angesehen, der am unteren Wert der Spanne für freistehende Einfamilienhäu-

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 29 -

ser liegt: $32,3 - 6,7 = \text{rd. } 26$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.3.2 folgender Wert:

$$30.000 \text{ €} * 26 = \mathbf{780.000 \text{ €}}$$

3.4.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter Ziffer 3.4.1 und unter Ziffer 3.4.2 über den Gebädefaktor und den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$(769.000 \text{ €} + 780.000 \text{ €}) : 2 - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{725.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|
| • Sachwert unter Ziffer 3.2.4 | = | 720.000 € |
| • Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 | = | 730.000 € |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 | = | 725.000 € |

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

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Wintergarten- und Garagenanbau bebauten Grundstücks Bahnhofstraße 53 in Morsbach wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

720.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Lagepläne mit Grunddienstbarkeiten und
Baulast Nr. 105/05 (Nr. 203)
10. Bauzeichnungen 1980 und 2019
11. Ermittlung der marktüblichen Miete
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 07.03.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen
Kreis**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁵

**Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss,
einem Wintergartenanbau und einem Garagenanbau**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Klinker, Sockel mit Riemchenverkleidung, Giebel mit Holzverkleidung; Garagenanbau verputzt bzw. mit Riemchenverkleidung
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (38°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Kunstschieferattika; Garagenanbau mit Flachdach und Dachterrasse
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornstein	Mauerwerk mit Kunstschieferverkleidung und Abdeckung
Hauseingangstür/Seitenteil	in Holz, Seitenteil mit Isolierverglasung (Bleiglas)
Hauseingangsüberdachung	Schleppdach auf seitlichen Mauerwerkspfeilern

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

noch Anlage 3

Hauseingangstreppe/Podest	in Beton mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer, „ <i>unterkellertes</i> “ Podest als Abstellfläche
Kellerausgangstreppe	von der Kellerbar aus: Betontreppe, Stützmauer mit Metallstabgeländer
Garagenausfahrt	asphaltierte Rampe, Stützmauer mit Metallstabgeländer
Garagentor	Kunststoffsektionaltor
Treppenhaus	freitragende Holztreppe mit Metallstabgeländer
Kellertreppe	Holztreppe mit Metallstabgeländer
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. mit Dreifachverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, Fenster zum Wohnbereich im EG mit Bleiverglasung, Kellerfenster tlw. mit Metallaußengittern
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren mit Aufleistungen, zum Wohnzimmer im EG Doppelflügeltür mit bleiverglasten Lichtausschnitten, tlw. furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, Glasschiebetür zur Kellertreppe

noch Anlage 3

Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen- bzw. Natursteinbelag, auch im KG tlw. Fliesen- und Natursteinbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz, tlw. Rauputz mit Anstrich, in den Sanitärräumen Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche im EG, tlw. Deckenpaneele, Decken tlw. mit integrierter Beleuchtung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung (Viessmann Vitogas 100 GS1, Niedertemperaturkessel, Baujahr 2001) als Fußbodenheizung im EG und DG, im DG tlw. und im KG Wärmeabstrahlung durch Wandheizkörper; offener Kaminofen mit Kaminkassette im EG
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage (Viessmann VertiCell-WP, Baujahr 1981)
Sanitäre Anlagen	- EG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch - DG: Wohnung links: Duschbad ohne Sanitäröbekte Wohnung rechts: alte Sanitäröbekte (Wanne, Dusche, WC, 2 Handwaschbecken)

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 37 -

noch Anlage 3

Elektrische Installation	in guter Ausführung
Balkone	Holzbrüstungen, Fliesenbelag
Sonstiges	- Wintergarten (ohne Heizung) mit Gitterrosttreppe zum Garten - Bar im KG rd. 22 m² (zählt wegen unzureichender Belichtung nicht zur Wohnfläche) - Sauna im KG rd. 4 m² - Schwimmbad im KG mit OSB-Platten abgedeckt

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.9) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

Einfamilienhaus mit Wintergarten- und Garagenanbau:

$$\begin{array}{rcl} 18,00 * 12,25 * 3 & & \\ + 9,50 * 4,25 * 3 & & \\ + 4,40 * 1,60 & & \\ + 9,50 * 5,65 & = & 843,34 \text{ m}^2 \\ & = & \text{rd. } \mathbf{843 \text{ m}^2} \end{array}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ⁶
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

a) Erdgeschoss

Wohnzimmer	$8,00 * 4,97 + 3,20 * 0,27$	=	40,62 m ²
Küche	$4,21 * 5,01$	=	21,09 m ²
Kaminzimmer	$4,39 * 4,06 + 0,36 * 2,38$ $+ 0,30 * 1,22 - 0,63 * 1,10$	=	18,35 m ²
Schlafzimmer I	$5,89 * 4,01$	=	23,62 m ²
Bad	$4,11 * 2,94$	=	12,08 m ²
Arbeitszimmer	$4,27 * 3,05 + 1,95 * 0,72$	=	14,43 m ²
Schlafzimmer II	$1,49 * 1,86 + 0,27 * 1,12$ $+ 4,99 * 4,39$	=	24,98 m ²
Ankleide	$3,15 * 1,50$	=	4,72 m ²
Duschbad	$2,12 * 1,93$	=	4,09 m ²
Diele	$3,79 * 3,20 + 1,59 * 2,63$	=	16,31 m ²
Flur I	$1,60 * 1,60$	=	2,56 m ²
Flur II	$1,23 * 1,91$	=	2,35 m ²
Wintergarten (zu ½)	$3,62 * 3,94 * 0,50$	=	7,13 m ²
Dachterrasse (zu ¼)	$9,30 * 6,40 7 * 0,25$	=	14,88 m ²

Summe		=	207,21 m ²
		=	rd. 207 m²

⁶ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

⁷ Maße aus der Bauzeichnung abgegriffen

noch Anlage 5

b) Wohnung im Dachgeschoss links

Wohnküche	$3,41 * (4,42 - 1,34/2)$ $+ 6,40 * 3,00 - 1,90 * 1,24/2$ $- 1,65 * 0,51 - 1,23 * 1,23/2$ $- 1,30 * 1,30/2$	=	28,37 m ²
Schlafzimmer	$3,01 * 5,23$	=	15,74 m ²
Kinderzimmer	$2,83 * (3,98 - 1,18/2)$ $+ 0,94 * 1,59$	=	11,09 m ²
Duschbad	$2,27 * (1,83 - 1,10/2)$ $+ 0,79 * 0,40 - 0,68 * 0,47/2$	=	3,06 m ²
Flur	$1,54 * 3,82 + 0,98 * 1,65$ $+ 0,97 * 0,17 + 1,34 * 1,91$	=	10,22 m ²
Balkon (zu ¼)	$\{8,60 - 2 * (0,26 + 1,30/2)\}$ $* 1,53 * 0,25$ $* \text{anteilig } 0,60$	=	1,56 m ²

Summe		=	70,04 m ²
		=	rd. 70 m²

noch Anlage 5

c) Wohnung im Dachgeschoss rechts

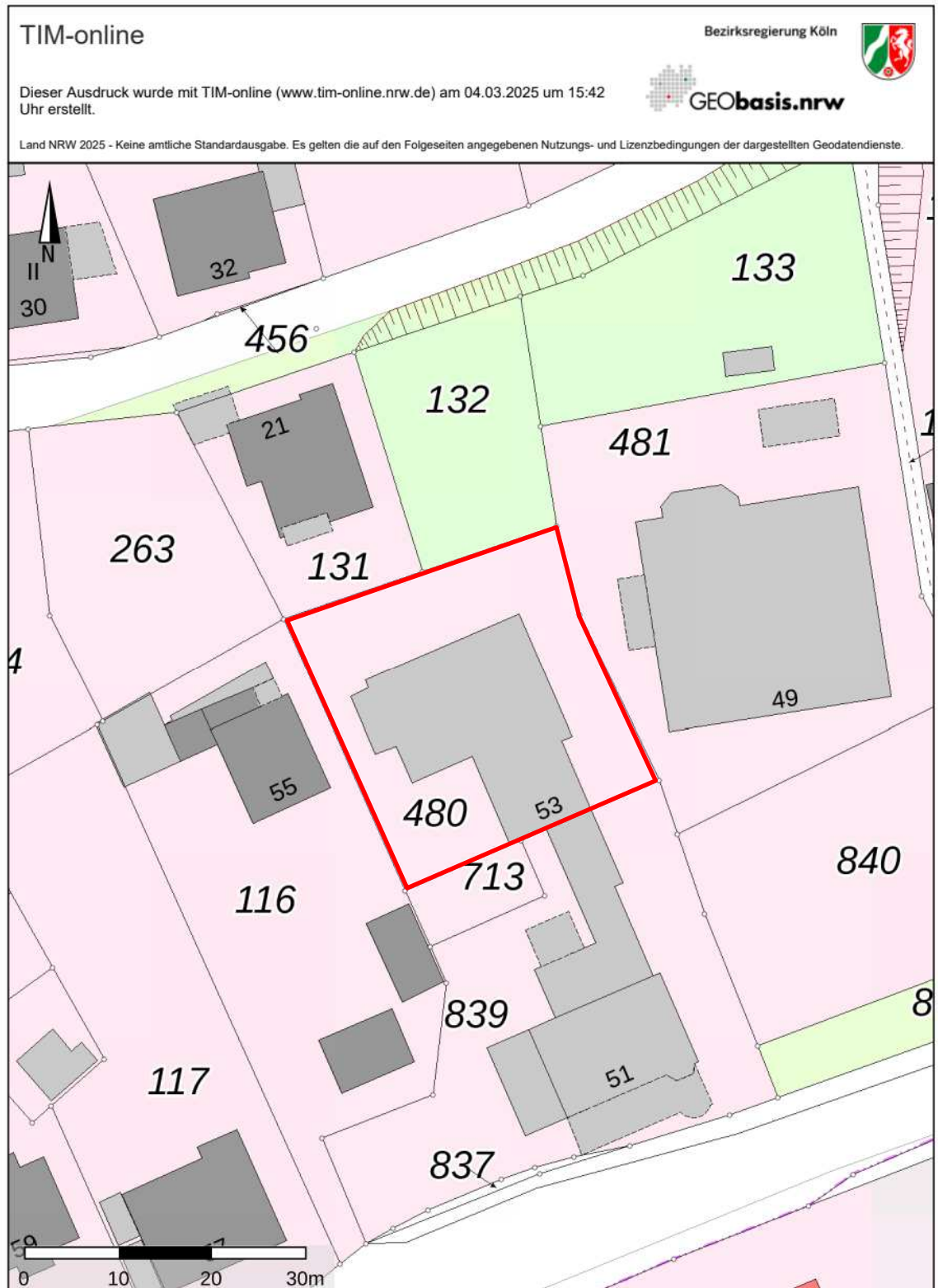
Wohnzimmer	$5,73 * (5,29 - 1,18/2)$		
	$- 0,77 * 1,74$	=	25,59 m ²
Schlafzimmer	$4,79 * 4,50 - 1,40 * 1,34/2$		
	$+ 3,45 * (3,38 - 1,34/2)$		
	$- 1,24 * 1,24/2 - 1,30 * 1,30/2$	=	28,35 m ²
Küche	$3,89 * (4,82 - 1,18/2)$	=	16,46 m ²
Bad	$2,93 * (3,65 - 1,14/2)$	=	9,02 m ²
Flur	$3,11 * 1,62$	=	5,04 m ²
Balkon I (zu ¼)	$1,42 * (10,93 - 2 * 1,23/2)/4$	=	3,44 m ²
Balkon II (zu ¼)	$\{8,60 - 2 * (0,26 + 1,30/2)\}$		
	$* 1,53 * 0,25$		
	$* \text{anteilig } 0,40$	=	1,04 m ²

Summe		=	88,94 m ²
		=	rd. 89 m²
Wohnfläche insgesamt:		=	rd. 366 m²

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 42 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



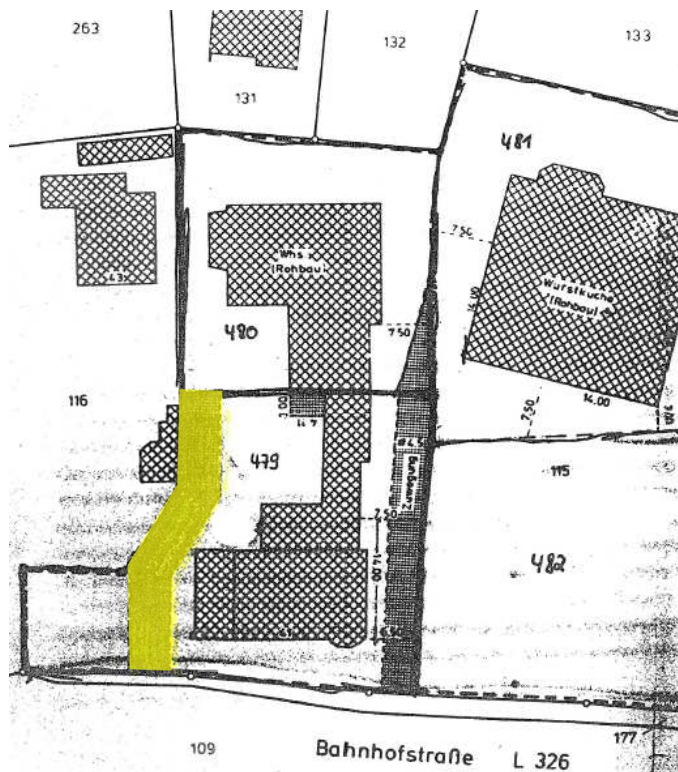
Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 43 -

Lagepläne Grunddienstbarkeiten 20.06.1988

Anlage 9.1



(UR.Nr. 1030/1988 des Notars Herbert N. Maschke in Waldbröl)

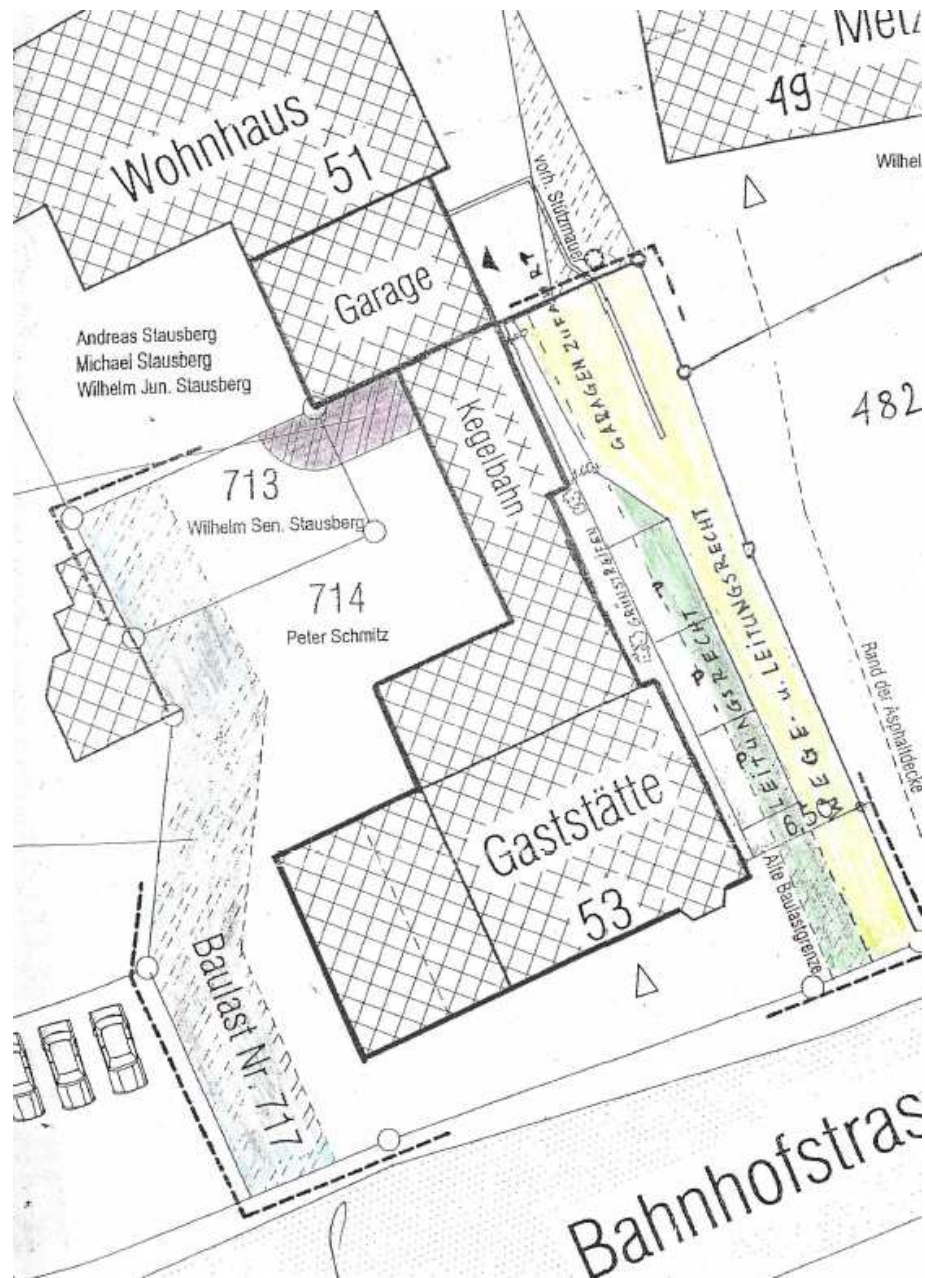


(UR.Nr. 1029/1988 des Notars Herbert N. Maschke in Waldbröl)

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 44 -

Lageplan Grunddienstbarkeiten 29.07.2005

Anlage 9.2



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 45 -

Lagepläne mit Baulast Nr. 105/05 (Nr. 203)

Anlage 9.3



Darstellung im Baulastenverzeichnis

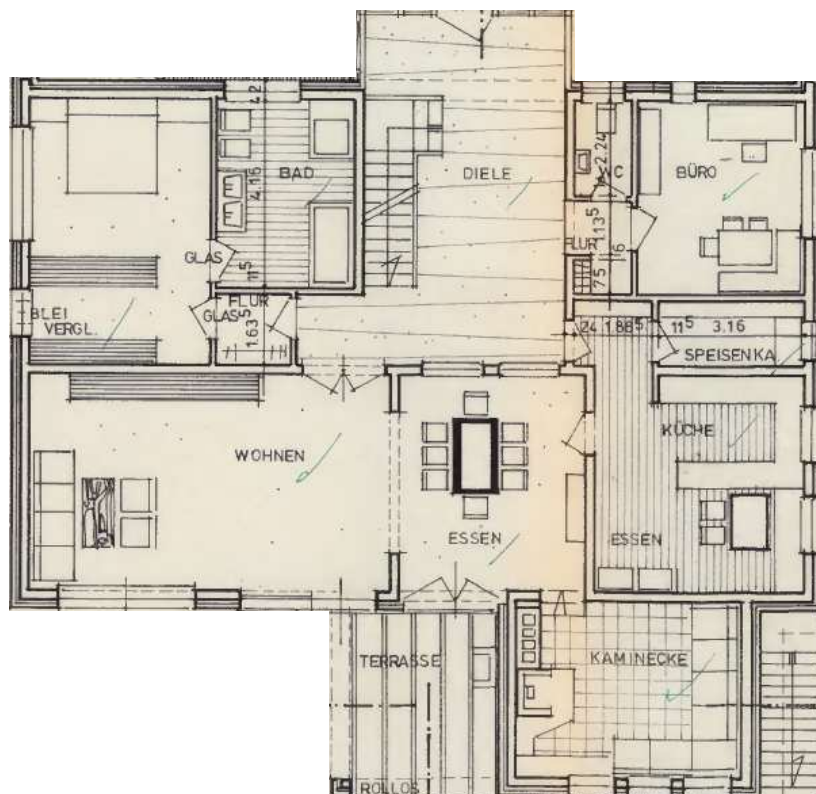
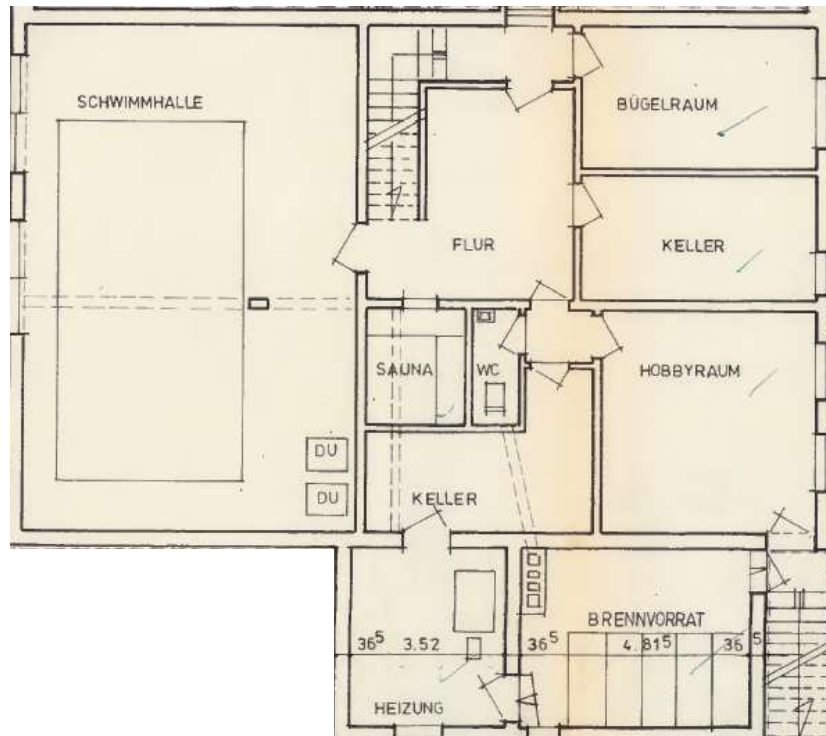


Darstellung im Bauantrag 2019

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 46 -

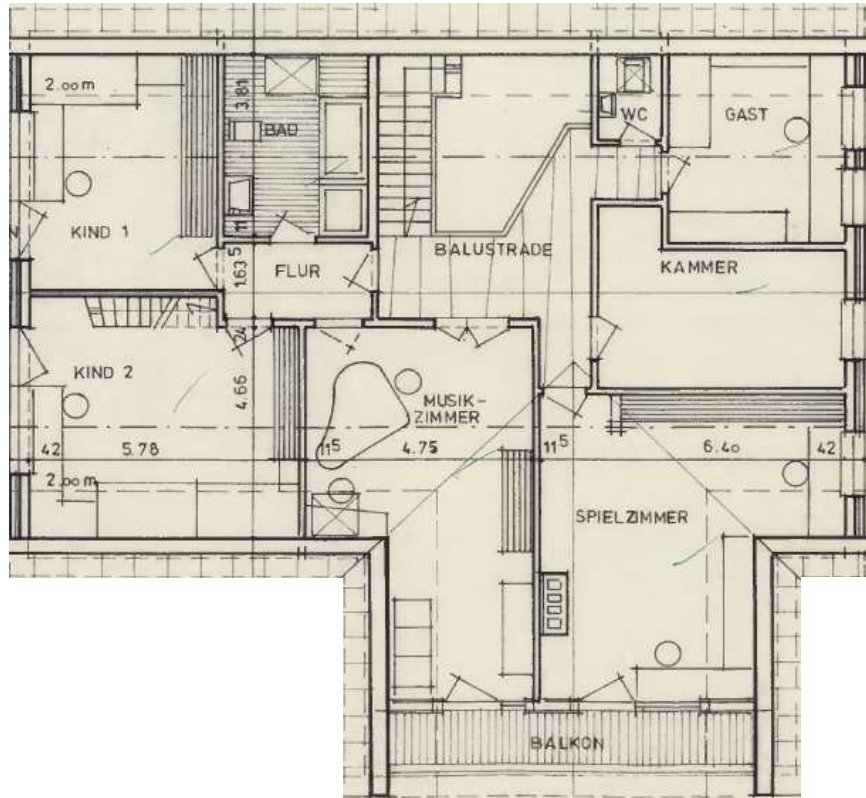
Bauzeichnungen 1980 Keller- und Erdgeschoss

Anlage 10.1



Bauzeichnung 1980 Dachgeschoss

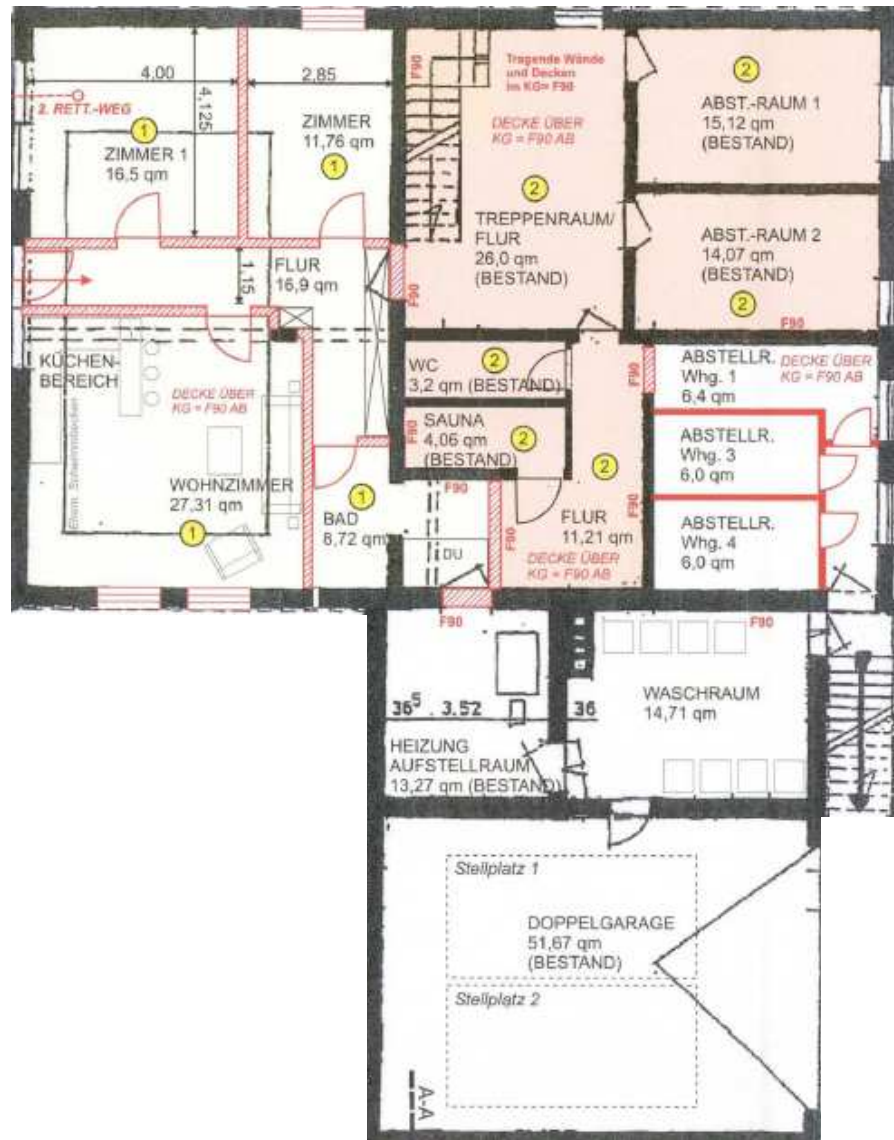
Anlage 10.2



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 48 -

Bauzeichnung 2019 Kellergeschoss

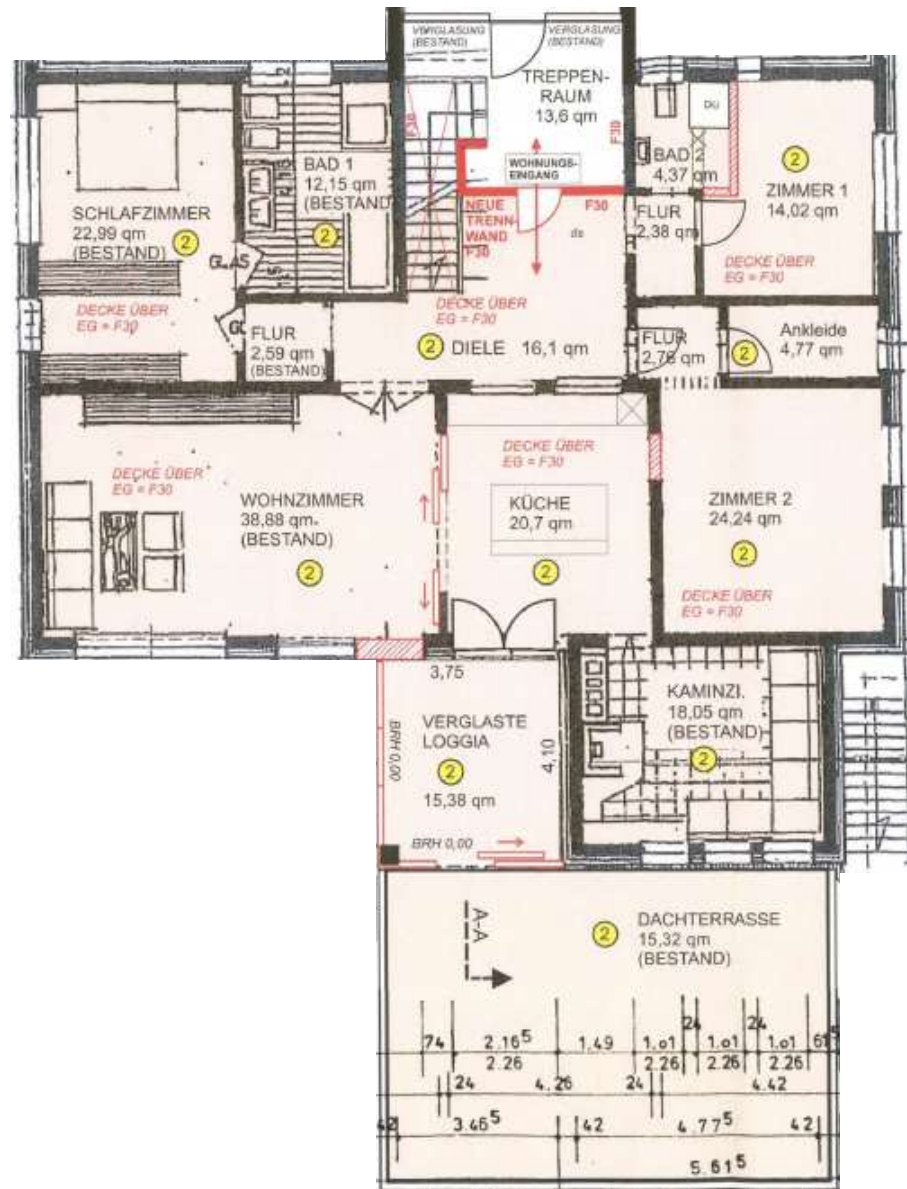
Anlage 10.3



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 49 -

Bauzeichnung 2019 Erdgeschoss

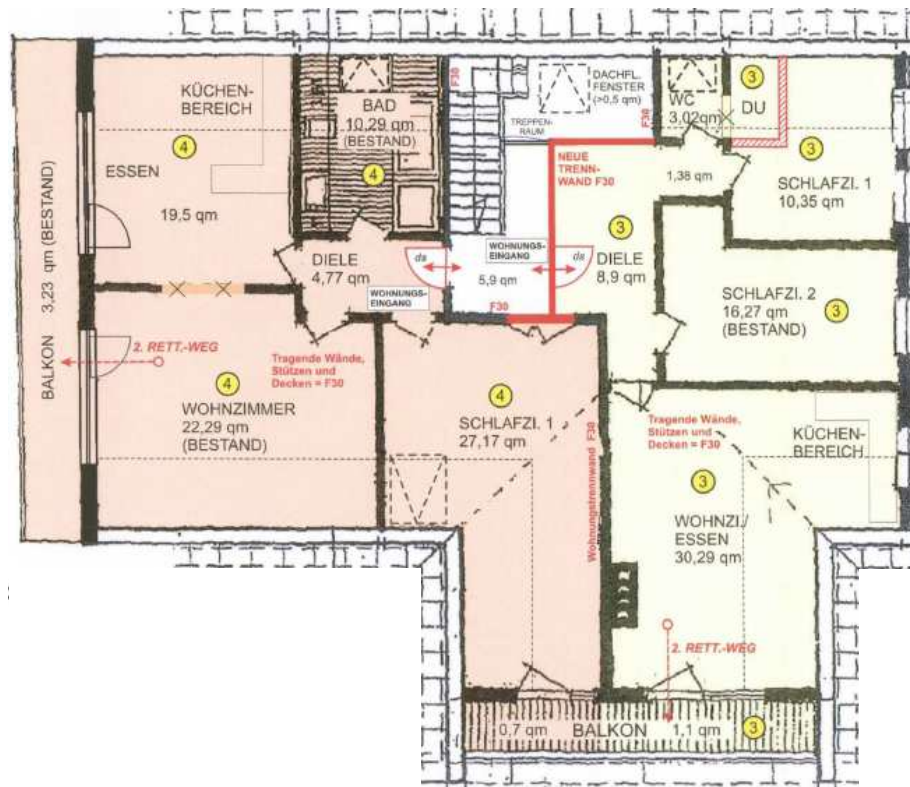
Anlage 10.4



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 50 -

Bauzeichnung 2019 Dachgeschoss

Anlage 10.5



Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 51 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Zuwegung zum Bewertungsobjekt



Rampe zum Garagenanbau



Rampe gesehen vom Garagenanbau zur Zuwegung

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 52 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Garagenanbau mit Dachterrasse



Zuwegung zum Hauseingang



Nordostansicht mit Hauseingang

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 53 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Hauseingang



Unterkellerung des Hauseingangspodests



Nordwestansicht

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 54 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Südwestansicht



Südansicht mit Treppe vom Wintergarten zum Garten



Kellerausgangstreppe

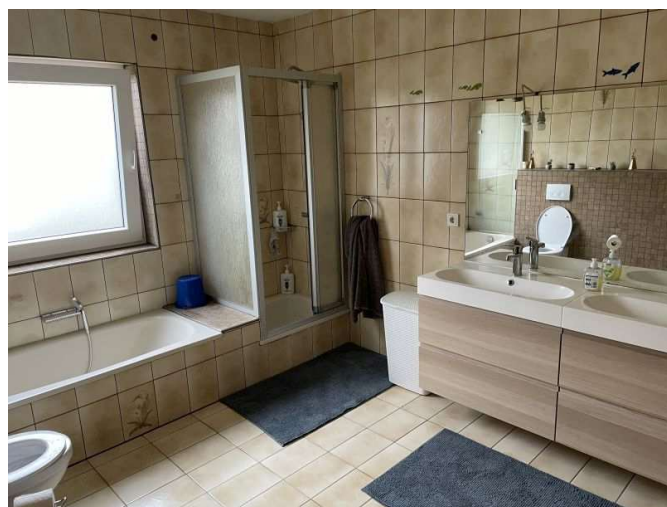
Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 55 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Diele mit Blick in die Küche im EG



Bad im Erdgeschoss



Offener Kamin mit Kaminkassette im Erdgeschoss

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 56 -

Fotografische Aufnahmen

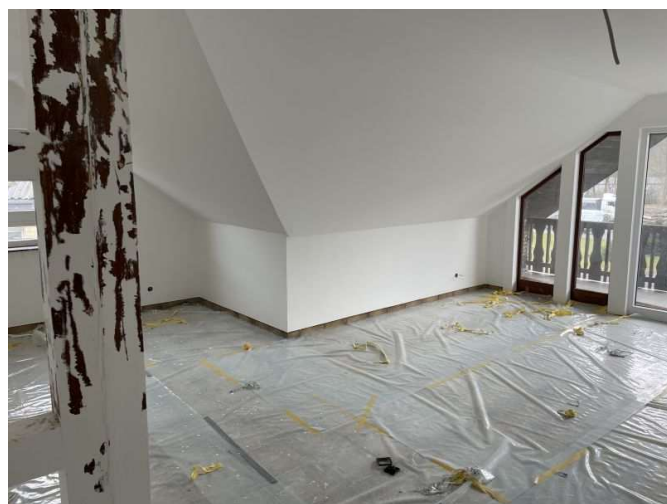
Anlage 12.6



Wintergarten



Treppe zum Dachgeschoss



Wohnung im Dachgeschoss links

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 57 -

Fotografische Aufnahmen

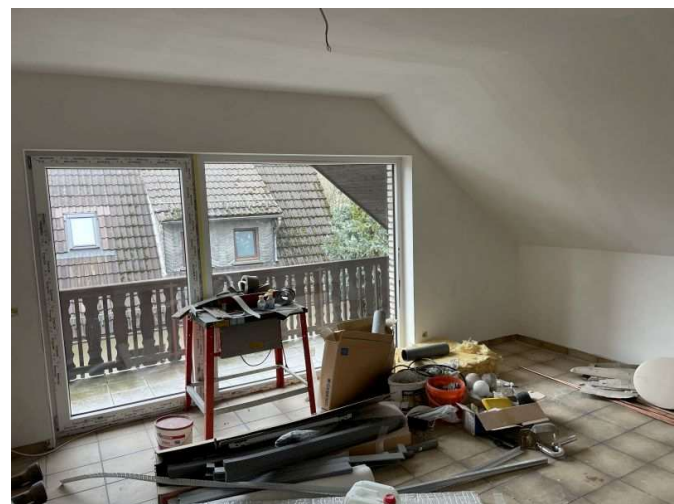
Anlage 12.7



Wohnung im Dachgeschoss links



Wohnung im Dachgeschoss links



Wohnung im Dachgeschoss rechts

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 58 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.8



Wohnung im Dachgeschoss rechts



Wohnung im Dachgeschoss rechts

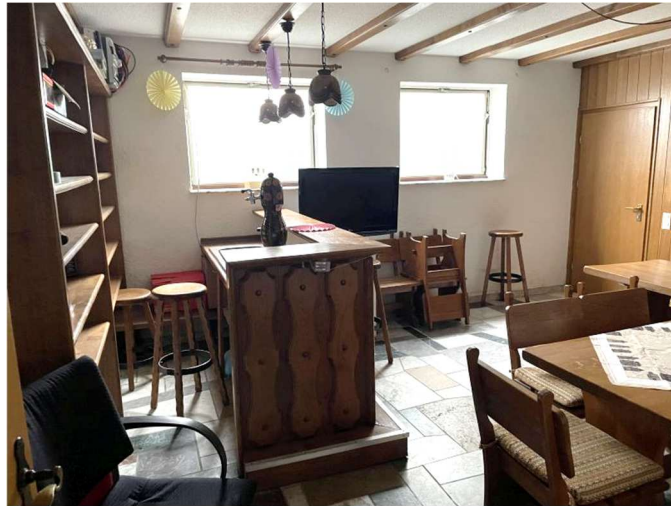


Wohnung im Dachgeschoss rechts

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergarten- und
Garagenanbau Bahnhofstraße 53 in 51597 Morsbach, Sieg - 59 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.9



Bar im Kellergeschoss



Ehemaliges Schwimmbad im Kellergeschoss



Heizungsanlage