

# Thomas Röttger

Architekt



Diplom-Ingenieur

Von der AKNW öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 / 65420  
Telefax 02261 / 64544  
e-mail: roettger-sv@t-online.de

## Exposé

Nr. 5816/2023

Auftraggeber:

**Amtsgericht Waldbröl**  
**Aktenzeichen 002 K 025/22**  
**Gerichtsstraße 1**  
**51545 Waldbröl**

Objekt:

**bebautes Grundstück**  
**Wohnhaus mit Nebengebäude**  
**Im Unterdorf 4**  
**Odenspiel**

**51580 Reichshof**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

**1. 6. 2023**

Verkehrswert:

**162.000 €**



Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten

**Es handelt sich hier um die Kurzfassung des Gutachtens. Die Kurzfassung unterscheidet sich von der Originalversion dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben und Erläuterungen enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02291/795-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.**

### Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Waldbröl
Grundbuch von	Wildberg-Erdingen
Grundbuchblatt	315
Grundbuchdaten	Ablichtung vom 12.09.2022

### Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
1	Wildberg-Erdingen	30	56	Gebäude- und Freifläche Wohnen Im Unterdorf 4	404 qm
2		30	31	Gebäude- und Freifläche Wohnen Im Unterdorf 4	7 qm
insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet					411 qm

**Abteilung I** Eigentümer

**Abteilung II** In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen.

Lfd.Nr.1 belastetes Flurstück Nr. 56  
Dienstbarkeit - Wege- und Überfahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 30 Nr. 57 - Wildberg-Erdingen 0089 -. Eingetragen nach Maßgabe der Bewilligung vom 23.03.1966 am 23.November 1966 in Blatt 427 und von dort hierher übertragen am 11. Oktober 1972.

Anmerkung: Laut Schreiben des Amtsgerichts Waldbröl vom 19.05.2023 ist die Urkunde zur Bewilligung nicht auffindbar.

In der Örtlichkeit und auf der Flurkarte ist erkennbar, dass der westliche Hofbereich des benachbarten Hauses Nr. 6 nur über die bestehende Zufahrt des Bewertungsobjektes erreichbar ist.

Hier wird ein entsprechender Abzug unter "Bewertung des Grund und Bodens" vorgenommen.

Lfd.Nr.2 belastete Flurstücke Nrn. 56 und 31  
Der Erbanteil betreffend die Miteigentümerin am Nachlass von..... ist verpfändet für den Oberbergischen Kreis. Bezug: Bewilligung vom 21.01.2019 (UR-Nr. 119/2019, Notar Dr. ...., Waldbröl). Eingetragen am 01.04.2019.

Anmerkung: Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

**Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierungen bei Beleihungen berücksichtigt werden.

## Allgemeine Merkmale des Grundstücks

---

Grundstücksart	Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Wohnbaugrundstück.
Lage	Das Grundstück liegt in Odenspiel, einer Ortschaft mit dörflichem Charakter. Odenspiel gehört zur Gemeinde Reichshof und hat ca. 440 Einwohner. Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Reichshof liegt bei 19.100.
Entfernungen	Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs liegen ca. 3 km nordöstlich in der Ortschaft Wildbergerhütte sowie 6 - 7 km westlich in Brüchermühle und Denklingen. In Denklingen ist ebenso die Gemeindeverwaltung ansässig.
	In Odenspiel ist ein Kindergarten ansässig, die Gemeinschaftsgrundschule befindet sich in Wildbergerhütte. Eine Gesamtschule ist in Eckenhagen, ca. 10 km nördlich, vorhanden, ein Gymnasium gibt es in der Stadt Waldbröl, ebenfalls ca. 10 km entfernt.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 7 km entfernt.
Lagequalität	Dörfliche Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
Immissionen	keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die öffentliche Straße "Im Unterdorf" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke und Bürgersteigen ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerkosten	Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Gemeinde Reichshof vom 18.04.2023 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten. Straßenbaubebüräge können für einen nochmaligen Straßenausbau noch erhoben werden (nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG). Zur Zeit ist jedoch kein weiterer Ausbau geplant.

Bebauung	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus als Grenzbebauung sowie 2 Fertiggaragen mit einem Unterstand und einem Carport bebaut. An das Wohnhaus ist östlich ein zu dem Wohngebäude Nr. 6 auf Flurstück 57 gehörender Zwischenbau angebaut worden.
Grundstücksschnitt	Das Flurstück Nr. 56 ist ungleichmäßig geschnitten. Mit einer Breite von ca. 17 m im Norden weist es im Westen eine Tiefe von ca. 23 m auf, die südliche Grenze schließt im rechten Winkel mit ca. 17 m Länge an. Im Osten verspringt die Grenze etwa in der Mitte des Grundstücks um ca. 4m nach Osten auf eine maximale Breite von 21 m.
	Das Flurstück Nr. 31 ragt dreieckig in den Straßenverlauf und umschließt das bestehende Gebäude.
Oberfläche	Das Gelände ist annähernd eben.
Baugrund	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

### **Baurechtliche Merkmale**

Flächennutzungsplan:	Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Grundstück als Dorfgebiet dargestellt.
Bebauungsplan :	Es besteht kein Bebauungsplan.
	Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortslagsensatzung.
	Eine weitere Bebauung hat sich nach § 34 Baugesetzbuch zu richten.
	Der § 34 sagt im wesentlichen aus, dass sich eine Bebauung an der bestehenden Nachbarbebauung zu orientieren hat.

### **G e b ä u d e b e s c h r e i b u n g**

**Da dem Unterzeichner eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und eine Bauakte bei der Gemeinde Reichshof nicht existiert, beruhen nachfolgende Angaben auf den von außen sichtbaren Bauteilen.**

Gebäudeart	<b>Wohnhaus</b> in 2-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und Satteldach. Die Aufteilung der Grundrisse ist nicht bekannt, nach Angabe des Betreuers handelt es sich um ein Einfamilienhaus.  Es werden Kellerräume im Untergeschoss und Wohnräume im Erd- und Obergeschoß unterstellt.  Das Dachgeschoß zeigt je ein Giebelfenster mit Rollläden.
------------	---

**Doppelgaragen**

als Betonfertiggarage mit Metalleinschubtoren und bituminöser Eindeckung.

**Nebengebäude**

Unterstand in Holzbauweise mit 3-seitiger Holzverschalung, 1-seitig teilweise mit lichtdurchlässigen Stegplatten verkleidet, Flachdach mit Bitumeneindeckung. Glasbausteinbelichtung.

Carport, offen in Holzbauweise, einseitig an die Fertiggarage angebaut.

Baujahr Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, es wird auf der Grundlage des Baustiles auf Anfang der 50er Jahre geschätzt.

angenommenes Baujahr **1953**

Die Garagen gehen mit folgendem rechnerischen Baujahr in die Bewertung ein: **1975**

**Ausstattung und Ausführung**

**Wohnhaus**

Fundamente	nicht erkennbar, Streifenfundamente in Beton unterstellt
Wände	Mauerwerk, Bruchsteinaußewände im Keller.
Decken	Massive Decke über dem Keller sowie Holzbalkendecken über den Wohngeschossen unterstellt.
Treppen	nicht erkennbar
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeln eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink.
Außenflächen	Strukturputz am Erd- und Obergeschoss, Giebel verschiefert, Sockel mit Klinkerriemchen verkleidet, Bruchsteinelemente am Sockel der südlichen Fassade, Schornsteinkopf aus Ziegelstein.
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster, vorgesetzte Kunststoffrollläden. Außenfensterbänke in Beton, geringfügig Glasbausteine.
Türen	Hauseingangtür in Holz mit Strukturglaseinsätzen.
Heizung	Gas-Zentralheizung auf Grund des Gasanschlusses unterstellt.

Innenausstattung	Es wird eine baujahrentsprechende, mittlere Ausstattung unterstellt.
Sonstiges	Eingangsüberdachung als kleines Satteldach in Holzkonstruktion. Kelleraußentreppe in Beton

#### Baumängel/Bauschäden

	<p>Es wurden einige Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen.</p> <p>Diese sind im Wesentlichen:</p>
Wohnhaus	<p>Der Außenputz ist verfärbt und zeigt Schadstellen und Rissbildung. Die Verschieferung ist stellenweise gebrochen bzw. hat sich gelöst. Die Traufverkleidung und die Fenster sind im Anstrich schadhaft, es fehlen einige Dachpfannen, das Dach ist hier offen. Ein Firstziegel fehlt. Der Kellerhals ist mit Efeu überwuchert.</p>
	<p>Für die vorgenannten Schäden sowie für evtl. Schäden, welche durch die fehlende Innenbesichtigung nicht erkennbar sind, wird ein pauschaler Abzug als Sicherheitsabschlag vorgenommen.</p>
Garagen	Die Fassade ist bemoost, die Tore verzogen.

#### Grundrissgestaltung

Wohnhaus	Der Grundriss der Wohnung im Erd- und Obergeschoss wird als baujahrstypischer Grundriss unterstellt.
----------	--

<u>Garagen/Carport</u>	Die Größe der Baukörper ist für heutige Kraftfahrzeuge zu klein.
------------------------	--

<u>Baurecht</u>	Da im Dachgeschoss weder ein 2. Rettungsweg noch ausreichende Belichtungsflächen vorhanden sind, wird hier nicht ausgebautes Dachgeschoss unterstellt.
-----------------	--

Bei den Nebengebäuden handelt es sich um Grenzbebauungen. In der Örtlichkeit besteht eine Grenzbebauung nach Süden von 11,50 m und nach Westen von 8,50 m. Da laut Bauordnung NRW die maximale Grenzbebauung auf einer Seite nur 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten darf, ist hier ohne entsprechende Abstandsfächensablasten auf den benachbarten Grundstücken eine Legalisierung der Nebengebäude nicht zu erzielen.

Laut Flurkartenauszug bestand hier ein Nebengebäude welches ca. 4,50 x 8,50 m groß war.

Die Nebengebäude Unterstand und Carport, mit Ausnahme der Garage, gehen somit unter der Berücksichtigung der zuvor genannten baurechtlichen Mängel pauschal in die Bewertung der Außenanlagen ein.

<u>Energetische Qualität</u>	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.
------------------------------	--

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

<u>Bebaute Fläche</u>	Wohnhaus mit Garagen, Unterstand und Carport	161,25 qm
<u>Bruttopgrundfläche</u>	Wohnhaus Garagen	360,00 qm 25,00 qm
<u>Wohnfläche</u>	EG OG	76,50 qm 76,50 qm

**V e r k e h r s w e r t :**

---

Aufgrund der oben durchgeföhrten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des

**bebauten Grundstücks mit Wohnhaus und Garagen  
Im Unterdorf 4, 51580 Reichshof - Odenspiel**

**zum Stichtag : 1. 6.2023**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

**auf : 162.000 €**

---

---

**Einzelwerte**

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind durch die Bebauung mit dem Wohnhaus untrennbar miteinander verbunden.

Die Aufteilung in Einzelwerte ist hier rein fiktiv.

<b>Wert des bebauten Flurstücks Nr. 56</b>	<b>154.000</b>	<b>€</b>
<b>Wert des bebauten Flurstücks Nr. 31</b>	<b>8.000</b>	<b>€</b>
<b>Summe</b>	<b>162.000</b>	<b>€</b>

Gummersbach, den 21. Juli 2023

Der Sachverständige:

Dipl.-Ing. Thomas Röttger

## Objektfotos

---



Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten



Wandriss



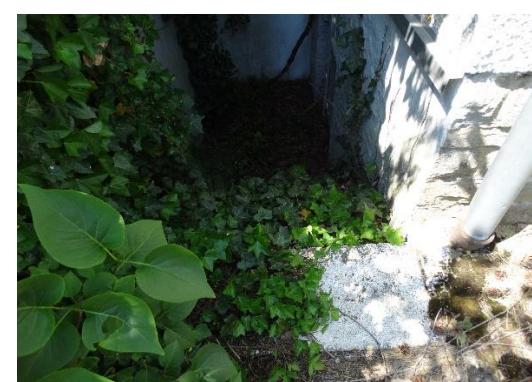
Hauseingang



Bruchsteinsockel



Garagen und Unterstand



Kellerhals



Schuppen