

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ausfertigung 5 von 5

Objekt: **Wohnhaus mit Garagenanbau und
kleinen Nebengebäuden
Im Grengarten 2
51580 Reichshof (Volkenrath)**

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren
02 K 101/23
Amtsgericht Waldbröl

Auftraggeber: Amtsgericht Waldbröl
gemäß Beschluss vom 19.05.2023
sowie Auftrag vom 27.07.2023
dem SV zugegangen am 02.08.2023

Verkehrswert **140.000,--EUR**

Das Gutachten umfasst 32 Seiten Text und 65 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den
SV erstellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der
Zustimmung des Gerichts und des Sachverständigen.

- 2 -

Grundbuchangaben

Grundbuch von: Heischeid Blatt 1810
Lfd. Nr. 1
Amtsgericht: Waldbröl
GB-Auszug vom: 24.05.2023

Katasterangaben

Gemarkung: Heischeid Flur 7
Lfd. Nr. Nr.1 Nutzungsart Größe:
Flurstück 33 Gebäude- und 863 m²
Freifläche,
Im Grengarten 2

Eigentümer:

3.1. Miteigentümer zu 3.1
51580 Reichshof-Volkenrath

3.2. Miteigentümerin zu 3.2
58540 Meinerzhagen

Datum der Ortsbe- sichtigung und Bewertungstichtag

07.09.2023

Anwesende:

- Herr KK, Miteigentümer und Bewohner
- Sachverständiger 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 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 Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden.

Da das Objekt weder in Wohnungseigentum aufgeteilt ist und auch keine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, kann eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren entfallen.

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

0.3 Besondere Angaben zum Bewertungsobjekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in den 1960-er Jahren als Zweifamilienhaus errichtetes Wohngebäude, an welches später auf der Westseite eine Doppelgarage angebaut wurde. Heute wird es als Einfamilienhaus genutzt.

Dem SV standen einige Unterlagen aus den Bauakten des Kreises und zusätzliche Informationen der Gemeindeverwaltung zur Verfügung. Die Eigentümer konnten dem SV keine Unterlagen beisteuern.

Dem SV wurde eine komplette Objektbesichtigung gestattet. Auch eine Innenbesichtigung der Wohnräume wurde zugelassen. Die auf dem Grundstück abgestellten Fahrzeuge, Wohnwagen und PKW-Hänger, sowie die vor den Garagen und in den Gartenhäusern etc. gelagerten beweglichen Objekte und Geräte sind nicht Gegenstand der Bewertung.

0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten

Auftrag des Gerichts
Beschluss des Gerichts
Auskunft zur Bauakte aus dem Archiv der Gemeinde Reichshof
Auszüge aus der Bauakte aus dem Archiv des Kreises
Bauakte 23/1961 zum Wohnhaus
Bauakte 2952/1977 zum Garagenanbau
Informationen der Gemeinde Reichshof zu Baugenehmigungen,
Planungsrecht und Erschließungssituation
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Auszug aus der Ortslagensatzung Volkenrath

Auskünfte des Bauamtes des Oberbergischen Kreises zu Baulasten, Altlasten, etc.

Grundbuchauszug Heischeid Blatt 1810, Auszug vom 24.05.2023

Auszug aus der Flurkarte Maßstab 1:500 des Katasteramtes, Auszug vom 03.08.2023

Auszug aus der Flurkarte Maßstab 1:1.000 und 1:5.000 aus timonline, Auszüge vom 21.08.2023

Übersichtskarten TK 25 und TK 100 aus timonline vom 03.08.2023

Auszüge aus der Luftbildkarte google maps vom 03.08.2023

Auskünfte und Lagepläne für Strom und Gas des Versorgungsträgers AggerEnergie vom 03.08.2023

Feststellungen des SV beim OT

Angaben des Miteigentümers beim OT

Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses

Marktinformationen RDM, RIB, etc.

0.5 Angaben zu den Fragen des Gerichts laut Auftrag

Mieter: Laut Information der Gemeinde und Ortsvergleich (Besichtigung) des SV, sind keine Mieter vorhanden. Die Bewohner sind, laut Angaben des Eigentümers und Meldeauskunft, alle Familienmitglieder, 2 minderjährige Kinder. Die Wohnung im Objekt ist somit eigengenutzt.

Gewerbebetrieb: Es wird im Objekt laut Auskunft der Eigentümer kein Gewerbebetrieb geführt.

Zubehör: Es ist, soweit bei der Objektbesichtigung feststellbar, kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden. Das Inventar im Haus ist Bewohnereigentum.

Hausnummer: Die Hausnummer ist richtig.
Im Grengarten 2, 51580 Reichshof-Volkenrath

1. Grundstücksbeschreibung

Ort/Einwohnerzahl:

Gemeinde Reichshof, ca.
19.500 Einwohner, Ortsteil
Volkenrath ca. 160 Einwohner

Lage innerhalb des Stadtgebietes
und Entfernung zum Zentrum:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Volkenrath an der Straße „Im Grengarten“, nördlich der geographischen Dorfmitte und der „Volkenrather Straße“ (L96). Volkenrath liegt ca. 9 km nördlich des Gemeindezentrums (Denklingen) und ca. 5 km südlich der Autobahn BAB A4 sowie rd. 1,5 km westlich der Bundesstraße (B 256), der Hauptverbindung von Gummersbach und der BAB A 4, in den Süden des Kreises nach Reichshof und Waldbröl und weiter durch den Westerwald nach Neuwied und zur B 9. Vom Gemeindezentrum gelangt man über die B 256 nach ca. 7,5 km zur „Volkenrather Straße“ (L96) und die Ortsstraße „Ehlsiefen“ zur Straße „Im Grengarten“, die nach Westen in die Feldflur führt. Haus Nr. 2 ist das vorletzte Gebäude auf der Nordseite der Straße, kurz vor dem abzweigenden Wirtschaftsweg nach Norden.

Art, Ausbauzustand der Straße(n):

Die Straße „Im Grengarten“ ist eine öffentliche Straße, bisher nur ausgebaut mit einfacher Fahrbahn, einschließlich ebensolcher Straßenentwässerung, wenig Beleuchtung, aber noch ohne Gehweg und Parkplätze. Dieser Ausbau erstreckt sich nur bis Haus Nr. 4. Weiter nach Westen ist sie nur noch asphaltierter Wirtschaftsweg „Anlieger frei“ bis zur Einmündung in die Kurve hinter Flurstück 84. Sie ist als einfache

- 7 -

Fahrbahn mit Asphaltierung und einer seitlichen Regenwasserrinne, ausgebaut. Anschließend ist es nur noch ein Schotterweg.
Ein Trennwasserkanal liegt in der Straße.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Flächennutzungsplan:
Flurstück 33 ist komplett als „Gemischte Baufläche“ MI. (siehe Plan in der Anlage) dargestellt.
Für Volkenrath besteht eine Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB. Diese bestimmt nur die Grenze der „Im Zusammenhang bebauten Ortslage“ und weist zudem das Gebiet als MI / MD Mischgebiet / Dorfgebiet aus.
Das Grundstück Flurstück 33 liegt komplett im Geltungsbereich der Ortslagensatzung sowie im MI-Gebiet des Flächennutzungsplanes. (Siehe Plan in der Anlage)
Daher ist das Planungsrecht hier nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Umfang in das Umfeld einfügt.
Das Objekt fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und ist 1961 zulässigerweise errichtet worden.

Umgebungsbebauung/Umfeld:

Wohnbebauung mit I-II-geschossigen freistehenden Gebäuden als Einzelhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser.
In der Nähe gibt es auch gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Nördlich an das Grundstück grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Wiesen) an.
In Volkenrath ist kein Angebot an Nahversorgung gegeben.
Versorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend im Zentrum von

- 8 -

Denklingen sowie in Hermesdorf, Waldbröl oder Bergneustadt. Denklingen, der Hauptort der Gemeinde, verfügt insgesamt über eine ausreichende Nahversorgung mit SB-Märkten und Fachgeschäften. Ein Kindergarten ist in Drespe in rd. 2 km gelegen. Die Grundschule in Hunsheim ist etwa 5 km und die GS in Denklingen ca. 9 km, entfernt. Zu diesen gibt es, ebenso wie zur Gesamtschule Eckenhagen, Schulbusverkehr von Volkenrath aus. Weiterführende Schulen sind zudem im Zentrum (Denklingen), in Bergneustadt, Waldbröl und in der Kreisstadt Gummersbach, angesiedelt. In den beiden letzten sind auch Amtsgericht und ein Krankenhaus gelegen. Kreisverwaltung und Fachhochschule befinden sich in Gummersbach. Somit handelt es sich hier um eine einfache, recht ruhige, ländliche Wohnlage ohne angemessene Infrastruktur außer der Autobahnnähe.

Erschließungszustand/
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist noch nicht voll erschlossen. Die Straße gilt wegen des einfachen Ausbauzustandes, gemäß Bescheinigung der Gemeinde vom 07.08.2023, als nicht endgültig ausgebaut und auch nicht abgerechnet. Bei einem Ausbau der Straße fallen somit noch Erschließungskosten von durchschnittlich etwa 20,-- bis 40,-- EUR/m² an. Wann die Straße endgültig fertig gestellt wird, ist derzeit nicht abzusehen, wohl aber nicht in nächster Zeit. Ob Beiträge nach § 8 KAG erhoben werden, kann nach Rücksprache mit der Verwaltung heute nicht abgeschätzt werden. Auf jeden Fall nicht in den nächsten Jahren. Der Kanalanschlussbeitrag ist jedenfalls

- 9 -

für das gesamte Grundstück für den Schmutzwasseranschluss entrichtet. Die alte Kläranlage vor dem Haus ist funktionslos. Ebenso ist der Wasseranschlussbeitrag entrichtet. Für den derzeitigen Ausbauzustand und die Ver- als auch Entsorgung ist demnach zurzeit kein Beitrag mehr offen.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom über Freileitung und Dachreiter sowie Wasser liegen vor. Gas liegt laut AggerEnergie nicht in der Straße; somit ist das Objekt nicht anschließbar. Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal im Mischsystem ist für Schmutzwasser gegeben. Der Kanalanschlussbeitrag ist hierfür entrichtet. Regenwasser wird laut Bauakte verrieselt.

Zugang zum Grundstück:

Direkter Zugang ist frontseitig an zwei Stellen gegeben. Eine eingeschränkte Zufahrt von der öffentlichen Straße „Im Grengarten“ ist frontseitig im Westen auf nur geringer Breite gegeben, wobei auch noch ein kleines Dreieck des Nachbarflurstücks Nr. 31 von Haus Nr. 4, mitgenutzt wird. Der Miteigentümer sprach von einem Wegerecht. Ein solches ist weder im Bestandsverzeichnis dieses Grundbuchs noch in Abt. II des dienenden Grundstücks eingetragen. In der alten Bauakte befindet sich lediglich eine alte Nachbarzustimmung. Mit dem größten Teil liegt das Hausgrundstück etwa 1 bis 3,5 m über der Straße und ist zu dieser mit Beton-L-Steinen

abgefangen, bzw. nach Osten hin eine recht steile Böschung. Rückseitig ist keine weitere Anbindung, insbesondere vom Wirtschaftsweg Nr. 19 vorhanden. Das Flurstück 33 ist von dort nur über das dazwischen liegende Fremdgrundstück Nr. 32 zu erreichen. Dieses ist eine einfache Grasfläche mit rückseitigem Bewuchs von niedrigen Bäumen und Sträuchern. Der hausseitige Wiesenanteil darf gegen Übernahme der Pflege von Haus Nr. 2 mitgenutzt werden. Es ist aber keine höherwertige Nutzung gegeben.

Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)

Der Ortsteil Volkenrath wird von einer Buslinie (306) mit geringer Frequenz bedient. Bushaltestellen befinden sich in gewisser Entfernung, gut 200 m an der Straße „Ehlsiefen“, bzw. an der Landstraße (L96) „Volkenrather Straße“, in ca. 1,0 km.

Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG mit Verbindung nach Köln gibt es in etwa 16-25 km Entfernung in GM-Dieringhausen, bzw. Gummersbach-Zentrum.

Die BAB A 4 Köln-Olpe ist über die Anschlussstellen Bergneustadt und Wiehl, bzw. Eckenhausen nach je ca. 5- 20 km, zu erreichen. Bis zur A 45 beträgt die Entfernung rd. 25 km. Insgesamt ist somit eine nur befriedigende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Positiv ist lediglich die Nähe zur BAB A4 mit der AS Bergneustadt an der B 256 einzustufen.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 33 ist im mittleren Teil straßenseitig mit dem Wohnhaus „Im Grengarten 2“ und der nach Südwesten angebauten Doppelgarage, bebaut. Im Norden hinter dem Wohnhaus und zur Ostgrenze hin, befinden sich drei kleinere Nebengebäude. Ein blaues Holzgerätehaus und dahinter ein alter Holzschuppen. Zum Haus hin steht ein Holzspielhaus der Kinder. Der Schuppen an der Ostgrenze ist eingestürzt und nicht mehr nutzbar. Flurstück 33 ist vor dem Haus als einfache Hofffläche, daneben und dahinter als einfacher Garten (Wiesenfläche), mit hausseitiger Spielfläche genutzt. Zur Spitze in der Nordecke hin ist es auch verwildert. Die Freiflächen vor dem Haus sind einfach befestigt aber weitgehend ungenutzt. Hinter dem Haus erstreckt sich Garten mit einer Spielfläche für die Kinder und einem Spielhaus. Ein Zugang zum dahinterliegenden Flurstück 32 ist übergangslos gegeben. Dieses wird im vorderen Bereich mitgenutzt. (Siehe auch Luftbild)

Grundstückszuschnitt /
Höhenlage / Topographie:

Das Flurstück 33 ist ein unregelmäßiges Polygon, langgestreckt mit einer Frontbreite von ca. 53 m an der Straße, in der es 4 Knicke gibt. Die hintere Breite misst etwa 46 m, mit einem Knick vorderer und hinterer Grenze sowie einer Tiefe von rund 12 m im Westen und 24 m im Osten, bei mittlerer Tiefe von etwa 20 m. Es liegt vorne an der Südwestecke auf Höhe der Straße und ist vor dem Wohnhaus als fast eben zu bezeichnen. An der Ostgrenze steigt es mit einer recht steilen Böschung von Süden nach Norden um bis zu 10 m an. Ebenso steigt es von der Einfahrt im Westen nach Osten an.

- 12 -

Im Bereich des Hauses weist es eine Höhendifferenz um etwa eine Geschosshöhe ca. 2,5 - 3,5 m zum Gartenniveau auf. Dort steigt es um weitere 1 - 2 m nach Norden. Der Garten ist nur auf kleinen Teilflächen fast eben. Ebenso weist es vom Haus nach Süden eine Höhendifferenz von etwa 2 m zur Straße auf, welche durch Beton L-Steine abgefangen ist. Insgesamt muss man Flurstück 33 als hängig einstufen.

Der Zuschnitt kann den in den Anlagen beigefügten Flurkarte und Luftbild entnommen werden.

Baugrund:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalien außer den Höhendifferenzen. Eventuell ist rückseitig mit Hangwasser zu rechnen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Umweltamtes handelt es sich hier nicht um eine Altlastenverdachtsfläche.

Bergschaden- / Hochwassergefahr:

Nach dem Internetportal gdu.nrw.de des zuständigen Landesamtes: Nein, da kein Altbergbau umgegangen ist und auch keine Störungen des Untergrundes bekannt sind. / Nach den Überschwemmungskarten der Bezirksregierung: Nein, da kein relevantes Gewässer in der Nähe ist.

Grundbucheintragen/
Belastungen/Rechte/Baulasten:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte vermerkt.

In Abt. II des Grundbuches Nr. 1810 ist bezüglich Flurstück 33 folgendes eingetragen:

- 13 -

Lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk,
AZ 02 K 101/23; eingetragen am
24.05.2023.

Der Zwangsversteigerungsvermerk
ist per se nicht bewertungsrelevant.

Zu Gunsten und zu Lasten des
Hausgrundstücks bestehen keine
Baulasten.

Keine weiteren Rechte, Belastungen
oder Beschränkungen bekannt
geworden.

Grenzsituation:

Überwiegend freistehende
Bebauung auf dem Flurstück 33.
Laut Flurkarte und Augenschein
besteht an der Westgrenze
Grenzbebauung durch die Garage.
Ansonsten ist zu allen Grenzen vom
Hauptgebäude und der Garage
augenscheinlich ausreichender
Grenzabstand gegeben.

2. Baubeschreibung

2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung

Älteres Wohngebäude um 1961 als einfaches Eigenheim mit zwei Wohnungen im EG (Obergeschoss) UG (Untergeschoss) errichtet. Der Haupteingang befindet sich im Norden, hinten auf der EG-Ebene. An das Wohnhaus wurde an der Westseite 1978 eine massive Doppelgarage mit darauf ausgebauter Terrasse angebaut. Östlich und nordöstlich des Wohnhauses befinden sich auf dem hängigen Grundstück drei kleinere Nebengebäude.

Das Wohnhaus ist laut Baubeschreibung und nach örtlichem Eindruck ein Massivwerkgebäude.

Wohnhaus I-geschossig mit straßenseitig ausgebautem Untergeschoss, ohne Obergeschoss und nur mit Dachboden über dem EG.

- 14 -

Raumaufteilung nach Feststellung bei der Objektbesichtigung und Angaben:

UG:	Treppenhaus, 2 Kellerräume, bergseitig. Nach vorne straßenseitig: ehem. Wohnung 2 mit: Flur, Wohnraum, Küche, Bad, Schlafzimmer. Wohnraum mit Ausgang nach vorne zum Vorplatz. Heute werden die frontseitigen Räume im UG als Schlafzimmer des Vaters und Mehrzweckzimmer des Sohnes genutzt. Das Bad ist heute ein Duschbad.
OG:	Über dem EG gibt es kein weiteres Geschoss mehr.
SB:	Nicht ausgebaut. Dachboden über eine Einschubtreppe aus dem Treppenhaus EG erreichbar. Dort ist auch eine alte ungenutzte Räucherammer.
Nutzung:	Das Objekt wird als Einfamilienhaus genutzt.
Wohnfläche:	Da eine Bauzahlenberechnung vorliegt, hat der SV die Flächenangaben nach den Maßen aus den Bauplänen kontrolliert. Hauptwohnung 1 EG rd. 54 m² Ehem. Wohnung 2 UG rd. 53 m² Gesamtwohnfläche EG und UG rd. 107m².
Baujahr:	Ursprung Wohnhaus 1961-1962 Anbau Garage 1978-1986
Alter:	Ursprung Wohnhaus rd. 61 Jahre
Restnutzungsdauer:	Nach dem geltenden Bewertungsmodell ist das im Ursprung etwa 60 Jahre alte Haus noch nicht komplett abgeschrieben. Da es noch

- 15 -

bewohnt wird, kann ihm, bei normaler technischer Unterhaltung und wirtschaftlicher Nutzung, noch eine geringe Restnutzungsdauer von etwa 15 - 20 Jahren und ein angepasster Restwert zugemessen werden.

Baugenehmigungen: Im Bauaktenarchiv des Oberbergischen Kreises liegen folgende Unterlagen zu Wohnhaus und Garage vor:
Wohnhaus: BS Nr. 23/1961 vom 05.01.1961
Garage: BS Nr.2952/1977 vom 05.07.1978
sowie Nachtrag vom 07.09.1982

Abnahmen: Wohnhaus: Zum BS Nr. 23/1961
Rohbauabnahmeschein vom 21.07.1961
und Schlussabnahme vom 25.10.1962
Garage: Schlussabnahme vom 29.09.1986.
Somit stand dem SV eine komplette Genehmigungs- und Abnahmehistorie zum Bewertungsobjekt zur Verfügung.

2.2 Bauart:

2.2.1 Wohnhaus

Konstruktion: Wohnhaus in Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente Beton

Kellermauerwerk: UG Mauern in Mauerwerk

Kellertreppe: Stahlbetontreppe innen im Treppenhaus vom EG zum UG mit Teppichbodenbelag.
Der in den Bauzeichnungen noch dargestellte Kellerzugang an der Ostseite besteht nicht mehr. Dort ist heute nur noch ein einfaches altes Holzfenster.

- 16 -

Außentreppe zu KG:	Keine Außentreppe vorhanden, da frontseitig der Zugang vom Hof mit nur einer Stufe gegeben ist.
Decke über UG:	Stahlbetondecke als Betonträgerdecke
Geschossmauern:	Mauerwerk in Bims und Schwemmstein
Innenwände:	Massivwände Mauerwerk
Geschossdecke:	Betondecke über UG und EG als Betonträgerdecke
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Belag vom EG zum UG mit Teppichbodenbelag
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Betondachsteine auf Sparren
Schornsteine:	3 Mauerwerksschornsteine / Edelstahlaußenschornstein für Ofen im EG.
Fassadengestaltung:	Rundum Putz in unterschiedlichen Ausführungen, augenscheinlich ohne Dämmung
Heizung:	Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Das UG wird über einen alten Feststoffkachelofen und das EG wird über einen geliehenen Kaminofen beheizt. Zudem erfolgt Beheizung über Elektrogeräte
Beheizung:	Die alten Nachtspeicheröfen sind nicht mehr funktionstüchtig.
Warmwasser:	Dezentral über elektrische Durchlauferhitzer

- 17 -

Elektroinstallation:	Einfache, nur tlw. erneuerte Ausstattung
Haustür:	Massivholztür mit Kassetten und Glaseinsatz
Wohnungstüren:	Einfache Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung
Fenster:	EG: Isoverglaste Kunststofffenster aus 2001 UG: Ältere, nur dünn isoverglaste Kunststofffenster, ein altes Holzfenster
Rollläden:	Keine Rollläden vorhanden. Überwiegend Innenrollos
Wandbehandlung:	Holzverkleidung UG. Putz Gipskarton, Tapeten, Anstrich
Deckenbehandlung:	Putz, Beplankung Gipskarton, Paneele oder Tapeten oder Profilhölzer, Styroporkassetten
Fußböden:	UG und EG Estrich
Bodenbeläge Wohnräume:	Laminatbeläge
Schlafräume:	Wie Wohnräume
Bad/WC:	Fliesenbeläge im UG und EG
Diele, Flure:	EG Fliesen, UG auch Teppichbodenbelag
Sanitärausstattung:	Bad: EG, keine Wanne mehr, nur WC, Waschbecken UG: Dusche, WC, Waschbecken Küche mit normalen Anschlüssen Ältere Ausstattungen

- 18 -

Wandfliesen:	Küche Fliesenspiegel Bäder alte, einfache Fliesenarbeiten ca. 1,5 m bis türhoch gefliest
Terrasse:	Keine Terrasse vorhanden. Terrasse auf Garage nicht mehr nutzbar, nur noch Brüstung verblieben
Balkon:	Ein kleiner Balkon vor dem Esszimmer EG frontseitig mit Metallbrüstung
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Edelstahlaußenkamin an der Ostseite

2.2.2 Doppelgarage

Konstruktion:	Massivbauweise Mauerwerk
Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Keller:	Gebäude nicht unterkellert
Geschossmauerwerk:	Mauerwerkskonstruktion, hangseitig Stampfbeton
Fassadengestaltung:	Putz und Verkleidung mit Klinkerriemchen
Dacheindeckung:	Dacheindichtung mit Bitumenbahnen auf Betondecke, als Terrasse vorgesehen, aber nicht mehr aufgebaut
Rinnen u. Fallrohre:	Zinkblech
Garagentor:	2 Metallschwenktore

2.3 Garage, Stellplätze:

Garage:	An der Westseite des Wohngebäudes ist eine massive Doppelgarage bis zur Westgrenze angebaut. Diese ist aber kaum mit einem normalen PKW anfahrbar.
Carport:	Nicht vorhanden. Ein Carport könnte auf der Freifläche nach Osten errichtet werden.
Stellplätze:	Südlich des Hauses und der Garage sind die Flächen bis zur Stützmauer zur Straße einfach als Stellplätze befestigt. Dort stehen insgesamt 2 bis 3 Stellplätze auf eigenem Grundstück zur Verfügung. An der schmalen Straße sind seitlich keine Parkmöglichkeiten gegeben.
Nebengebäude:	Laut den amtlichen Unterlagen und der Objektbesichtigung sind auf dem Grundstück nördlich und östlich des Wohnhauses drei kleine Nebengebäude vorhanden: Zwei Holzschuppen und ein Holzspielhaus.
Nebenanlagen:	Laut Ortsvergleich verfügt das Haus nicht mehr über die seitliche Terrasse auf der Doppelgarage. Diese ist direkt an der Grenze, nach derzeit geltender Bauordnung, nicht zulässig. Da diese aber in der Baugenehmigung 2952/1977 dargestellt und Gegenstand der Baugenehmigung war, nimmt der SV hier Legalität an. Vor dem Wohnraum im EG befindet sich straßenseitig ein einfacher Betonbalkon. Über dem Hauseingang erstreckt sich eine einfache Betonüberdachung. Auf dem Grundstück befinden sich rückseitig keine weiteren Nebengebäude im Gartenbereich.

2.4 Nebengebäude / Außenanlagen / Hausanschlüsse:

Nebengebäude/ Nebenanlagen:	Nordöstlich des Wohnhauses befindet sich ein Gerätehaus aus Holz. Dahinter steht noch ein kleineres Holzhaus. Das alte Nebengebäude an der Ostgrenze ist eingestürzt und nicht mehr existent. Nördlich des Wohnhauses gibt es zudem ein Spielhaus in Holzbauweise. Die Spielgeräte etc. werden als mobile Geräte eingestuft und nicht erfasst.
Außenanlage:	Zuwegung zum Haus und zur Garage sowie den Stellplätzen sind in Betongitterstein und Betonpflaster bzw. Schotter angelegt. Stützmauer 0,6 bis 2 m hoch zur Straße in Beton-L-Steinen. Zäune rückseitig nach Norden, Osten und Westen. Freiflächen einfach begrünt mit Gras, Sträuchern und Bäumen, wenig Zierbepflanzung, tlw. etwas überwuchert.
Hausanschlüsse:	Hausanschlüsse für Strom über Freileitung und Dachreiter sowie kommunale Wasserleitung liegen an. Gas liegt nicht in der Straße und ist auch nicht geplant. Daher ist kein Anschluss gegeben.
Entwässerung:	Kanalanschluss an den Mischwasserkanal. Der Anschluss ist bisher nur für Schmutzwasser vorhanden.

2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:	Die Grundrisslösung in dem alten Zweifamilienhaus war der Bauzeit angepasst. Sie entsprach den persönlichen Anforderungen der früheren Eigentümer und Bewohner. Ob sie heute noch zeit- und bedarfsgerecht ist, muss nach der Innenbesichtigung auch in dieser ländlich, dörflichen Lage stark in Frage gestellt werden. Das Objekt wird heute als
------------------------	--

- 21 -

Einfamilienhaus genutzt. Der SV geht auch davon aus, dass das Gebäude wegen Größe und Zuschnitt optimal als Einfamilienhaus genutzt werden sollte.

Belichtung / Belüftung:	Belichtung und Belüftung werden als ausreichend bis befriedigend eingestuft.
Baulicher Zustand / Instandhaltung / Modernisierung:	Soweit bei der Objektbesichtigung erkennbar, nur einfach bis ausreichend unterhaltener Zustand des Objektes mit gewisser Vernachlässigung in der letzten Zeit. Insgesamt weist es einen erheblichen Modernisierungsrückstand auf. Am Objekt gibt es durchgehend kein mängelfreies oder fachgerecht fertiggestelltes Gewerk.
Schall- u. Wärmeschutz:	Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen den Baujahren und genügen somit in keiner Weise den heutigen Anforderungen und Ansprüchen.
Mängel und Schäden:	Beim Ortstermin, mit Außen- und Innenbesichtigung, wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt: <u>Mängel:</u> - Fehlende Zentralheizung - Einfache nicht sichere Zuwegung vom Hof zum Haus - Im UG noch ein altes einfachverglastes Holzfenster - Fehlende Unterspannbahn und unzureichende Dämmung des Daches - Fehlende zeitgerechte Wärme und Schalldämmung der Außenhaut - Balkon EG ohne Rinne und angemessene Entwässerung und Belag - Einfache, dem damaligen Zweck als Wohnhaus dienender Grundriss; damals war nicht an eine Nutzung als Einfamilienhaus gedacht

- 22 -

- Die Warmluftverteilung über Kunststoffrohre ist nicht fachgerecht
- Die Garage ist wegen des Grundstückszuschnitts für heutige Fahrzeuge nicht geeignet, da sie nicht normal anfahrbar ist.

Schäden:

- Schadhafter Außenputz rundum, besonders aber am Westgiebel, dort starke Veralgung und Verfärbung
- Feuchteschäden an allen Putzfassaden am darunter liegenden Holzwerk
- Erhebliche Witterungseinflüsse an altem Holzfenster und dessen Faschen
- Mehrere Feuchteschäden im UG
- Einzelne Schäden Dacheindeckung und -entwässerung sowie Dachdämmung
- Putzschäden Eingangsseite von früherem Efeubewuchs
- Alle Innentüren schleifen
- Eingangsüberdachung etwas schadhaft
- Mehrere Schäden Innentüren und Türleibungen
- Schadhafte und tlw. fehlende Fußleisten und Übergangsschienen
- Mehrere Fliesenschäden an Böden und Wänden
- Schwarzsimmelbildung rund um die Terrassentür
- Diverse Kleinschäden außen und im Innenausbau
- Riemchenverkleidung der Garage platzt stellenweise ab.
- Stützwand an der NO-Ecke stark durchfeuchtet und schadhaft
- Wege- und Platzbefestigungen, uneben und tlw. abgesenkt, keine sichere Zuwegung mehr
- Nebengebäude tlw. etwas verwittert und schadhaft
- Freiflächen und Bepflanzung vernachlässigt und tlw. überwuchert

- 23 -

Gesamteindruck /
Vermietbarkeit /
Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ergibt sich bei der Objektbesichtigung nur noch ein nicht mehr befriedigender Gesamteindruck. Es besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf außen und innen. Auffällig ist die Vielzahl der Unzulänglichkeiten und nicht fachgerechten Ausführungen. In wieweit es noch zur Wohnnutzung ohne durchgreifende Maßnahmen längerfristig geeignet ist, kann der SV nicht abschließend beurteilen, muss wegen des Gesamteindrucks aber als erheblich begrenzt angesehen werden. Die Vermietbarkeit ist wegen der Lage und des Altobjekts sowie Zustand, als nur sehr erschwert einzustufen. Die Verkäuflichkeit wird wegen der Einschränkungen der etwas abgelegenen Lage, fehlender Infrastruktur und der Aufteilung, wie auch des erheblichen Investitionsbedarfs für Instandsetzung und Modernisierung, als erheblich erschwert eingestuft. Der SV sieht hier eher einen Markt für ambitionierte Selbsterbauer.

Modernisierungsstau:

Nach dem optischen Eindruck ist ein erheblicher Modernisierungsstau am Objekt festzustellen. Insbesondere betrifft dies Heizung und Sanitärbereiche.

Sonstige
wertbestimmenden
Eigenschaften:

Das Objekt ist vom Miteigentümer und 2 Kindern eigengenutzt.

Zwangsverwalter:

Es besteht kein Zwangsverwaltungsverfahren.

Gewerbe:

Im Objekt ist kein Gewerbe gemeldet. Laut Augenschein beim OT wird kein Gewerbebetrieb geführt. Es ist nur zu Wohnzwecken der Familie genutzt.

- 24 -

Zubehör: Es ist nach der Objektbesichtigung anzunehmen, dass kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden ist. Die Ausstattung mit Möbeln und Einrichtungen sind nicht Bewertungsgegenstand. Auch der auf dem Grundstück abgestellte PKW, Wohnwagen und Hänger sowie Inhalt der Garage und Nebengebäude sind nicht bewertungsrelevant.

Hinweise: Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen, wie sie beim OT feststellbar waren. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch auf die Wertermittlung keinen Einfluss haben. Insbesondere können hieraus keine Ansprüche gegen den SV hergeleitet werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Einschätzung. 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. Auf dem Dachboden war Marderkot festzustellen.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Bodenwertableitung

In der Ortschaft Volkenrath steht aktuell ein zonaler Richtwert zur Verfügung. Zum Vergleich werden noch weitere vergleichbare Werte aus Reichshof angeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden

- 25 -

Faktoren wie Lage, Erschließung, Zuschnitt, Nutzung etc. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Nr.	Lage	Ausweisung	Größe	Wert
1	Klefgarten Nr. 4010123	MD-II	o 800	90,--EUR/m ² ef
2	Volkenrather Str. Nr. 4009923	W II	o 800	95,--EUR/m ² ef
3	Wald Nr. 40042723	MD II	o 800	80,--EUR/m ² ef
4	Schönebach Nr. 4016723	W II	o 700	90,--EUR/m ² ef
5	Mittelagger Nr. 4015023	WII	o 700	105,--EUR/m ² ef

MD	=	Dorfgebiet mit entsprechender Mischbebauung
o	=	Offene Bauweise
I-II	=	I bis II-geschossige Bebauung
800	=	Grundstücksgröße rd. 800 m ²
ef	=	erschließungsbeitragsfrei
Nr.	=	Nummer des Richtwerts laut Gutachterausschuss

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 liegt planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Volkenrath im Mischgebiet. Somit befindet es sich nach § 34 BauGB im nicht überplanten Innenbereich. Demnach ist es vollständig im festgesetzten Gebiet des Mischgebiets. Das Objekt entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und der Ortslagensatzung. Es ist legal bebaut. Die Erschließung ist in gewissem Umfang vorhanden. Es liegt eine öffentliche Wasserversorgung und Stromversorgung an. Das Grundstück

ist an den Kanal angeschlossen. Der Anschlussbeitrag ist laut Gemeinde entrichtet. Allerdings fällt bei einem Ausbau der Straße, laut Schreiben der Gemeinde vom 07.08.2023, noch ein Beitrag nach § 127 BauGB in Höhe von etwa 20 - 30,--EUR/m² an. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wird das zu bewertende Grundstück grundsätzlich mit der Qualität teilerschlossenes und kanalbeitragsfreies Bauland bewertet.

Allerdings ist das Bewertungsgrundstück erheblich größer als das örtliche Richtwertgrundstück. Daher ist zu prüfen ob hier, neben dem Baulandanteil zum Bestandsobjekt Haus Nr. 2, noch weitere Bauplätze gebildet werden können. Dies ist gemäß Satzung und Topographie sowie Grundstückszuschnitt gemäß Einschätzung des SV nicht möglich. Aus dieser gutachterlichen Einstufung können keine Ansprüche gegen den Sachverständigen abgeleitet werden.

Der Bodenwert wird aus dem obigen Richtwertgefüge abgeleitet, wobei dem zonalen RW 1, in der das Bewertungsobjekt liegt, das höchste Gewicht zugemessen wird. Wie die Richtwertauflistung zeigt ist in diesem Teil von Reichshof ein recht harmonisches Wertgefüge gegeben, da die Ortsteile hier keine größeren Lageunterschiede aufweisen, die dann auch nur geringe Wertdifferenzen hervorrufen.

Lediglich Mittelagger ist wegen der Nähe zu Bergneustadt höher zu bewerten.

Das Bewertungsflurstück weicht von Größe und Zuschnitt, bzw. dem Erschließungszustand, von der Vorgabe der RW-Grundstücke ab. Dies ist durch Korrekturen zu berücksichtigen. Positiv am Grundstück ist die ruhige Lage, mit Nähe zur Natur im Hinterland der stark befahrenen Landstraße (L 96) und der (B 256), zu sehen. Dies honoriert der SV durch einen Zuschlag von 5,--EUR/m². Andererseits ist die Lage zur Straße mit Stützwand und Böschung sowie die Zuwegung, negativ einzustufen. Dies hebt den Zuschlag wieder auf.

Wegen der Lage, dem ruhigen Umfeld sowie den obigen Umständen, hält der SV hier einen Lagewert von **90,-- EUR/m²**, abgeleitet aus den Richtwerten, für angemessen.

Aus den obigen Werten bzw. dem Lagewert leitet der SV einen Bodenwert für den Baulandanteil des Grundstücks, wegen der Beitragssituation von **65,--EUR/m²** tlw. erschließungsbeitragspflichtig, ab.

Die Grundstücksgröße ist etwa 10 Prozent größer als die Richtwertgrundstücke. Da kein weiterer Bauplatz mehr geschaffen werden kann, ist das Grundstück entsprechend umzurechnen. Aus der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses zu den Richtwerten kann bei der hier gegebenen Grundstücksgröße von rd. 860 m² ein Umrechnungsfaktor von rund 0,97 interpoliert werden. Eine Aufteilung

- 27 -

in einen frontseitigen Baulandanteil und einen hinteren Gartenlandanteil (Freifläche), ist bei der Größe noch nicht erforderlich.

Die Umrechnung des Lagewertes wegen der Größe ergibt folgenden Wert:

$$\text{Bauland } 65,--\text{EUR/m}^2 \times 0,97 = 63,--\text{EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgende Bodenwertberechnung für das Gesamtgrundstück:

3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m ²)	EUR/m ²	Wert
Bauland	863 m ²	63,00 EUR/m ²	54.369,--EUR
Bodenwert gerundet			54.000,--EUR

4. Gebäudebewertung

In der Bauakte der Gemeinde Reichshof, bzw. des Kreises befinden sich Bauzeichnungen zum Neubau des Wohnhauses und der angebauten Doppelgarage. Da gegenüber diesen Plänen keine gravierenden Veränderungen zu erkennen sind, können diese als Grundlage für die Berechnungen dienen. Die Nebenanlagen im Garten werden aus der Flurkarte entnommen und vor Ort überschlägig kontrolliert. Verwertbare Bauzahlenberechnungen sind nur tlw. gegeben, so dass der SV diese aus den vorliegenden Plänen, mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit, ermittelt bzw. überprüft hat.

Die Baukosten wurden anhand der BGF, unter Berücksichtigung der Bauart und Bauweise, nach Bauakte und Objektbesichtigung aus den Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2015), abgeleitet. Das Objekt als älteres Massivgebäude wird hier mit den üblichen Normalherstellungskosten, Nutzungsdauer und Indizes für diese Bauart, angesetzt. Zudem werden Wohnhaus und Garagenanbau, gemäß geltender Bewertungspraxis, wegen des gemeinsamen wirtschaftlichen Schicksals, als Einheit bewertet. Bei einem Baujahr um 1960 wäre das Objekt mit über 60 Jahren bereits fast komplett abgeschrieben. Das

- 28 -

Alter wird, aufgrund späterer Umbauten und des Zustandes gemittelt, mit rd. 60 Jahren angenommen und der Abschreibung zugrunde gelegt.

Die Neben- und Außenanlagen etc. werden pauschal angerechnet.

Bauteil	BGF m²	EUR/m²	Herstellungswert
Wohnhaus	178 m² x	615,--EUR/ m²	109.470,--EUR
Garage	52 m² x	220,--EUR/m²	11.440,-- EUR
Nebengebäude		pauschal	<u>2.000,-- EUR</u>
Summe			122.910,--EUR

Nebenanlagen
Balkon, etc.
Besondere
Bauteile

15.000,--EUR

Neubauwert auf
Index 2015 = 100

137.910,--EUR

Wertminderung Alter
65% von 137.910,--EUR
Restwert

-89.642,--EUR

48.269,--EUR

Befestigungen

3.000,-- EUR

Hausanschlüsse

12.000,--EUR

Summe Restwert
zum Index
2015 = 100

63.269,--EUR

Bauwert zum
Index II/2023 =
159,90

101.166,--EUR

**Bauwert
gerundet**

101.000,--EUR

5. Sachwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem oben ermittelten Bodenwert und dem Restwert der Gebäude und Nebenanlagen.

Bodenwert gerundet:	54.000,--EUR
Restwert Aufbauten etc.	<u>101.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert des Objekts	155.000,--EUR

6. Ertragswert

Da es sich hier um ein normales Wohnhaus handelt, welches auch besichtigt werden konnte, kann auch eine normale Ertragswertberechnung durchgeführt werden.

Da das Objekt eigengenutzt ist, werden ortsübliche Mieten nach dem Programm omix.obk zum Mietspiegel angesetzt. Trotzdem sieht der SV hierin kein Ertragsobjekt.

Objekt	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete/	mtl. Miete
Whs. Nr. 2 EG + UG	rd.107 m²	4,95 EUR/m²	529,--EUR
Garage	2	20,--EUR	40,--EUR
Nebengebäude	pauschal		<u>15,--EUR</u>
Gesamtmiete monatlich			584,--EUR
Rohertrag jährlich: 584,--EUR x 12			7.008,--EUR
Bewirtschaftungskosten	22%		<u>-1.542,--EUR</u>
Reinertrag			5.466,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 3,0 % von 54.000,--EUR			<u>- 1.620,--EUR</u>
Gebäudereinertrag			3.846,--EUR

- 30 -

Gebäudereinertrag	3.846,--EUR
Restnutzungsdauer ca. 15 Jahre Liegenschaftszinssatz 3,0 % Kapitalisierungsfaktor 11,94	
Gebäudeertragswert: Gebäudereinertrag x Kapitalisierungsfaktor 3.846,--EUR x 11,94	45.921,--EUR
Zuzüglich Bodenwert	<u>54.000,--EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert	99.921,--EUR
Ertragswert gerundet:	100.000,--EUR

7. Endwerte

Vorläufiger Sachwert des Objekts	155.000,--EUR
	100.000,--EUR
Vorläufiger Ertragswert des Objekts	

8. Verkehrswert

8.1 Grundlage der Verkehrswertableitung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert marktge-
recht, meistens mit Hilfe des Sachwertverfahrens, ermittelt. Dabei sind
nach ImmowertV und Sachwertrichtlinie, weitere Korrekturen er-
forderlich. Insbesondere ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu be-
rücksichtigen.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück, am Ortsrand mit einem ehemaligen Zweifamilienhaus, welches heute als Einfamilienhaus genutzt wird, handelt es sich um ein normales Marktojekt. Folglich ist hier auch ein normales Sachwertverfahren anwendbar.

8.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen

Nach der Auswertung der tatsächlichen Kaufpreise der Jahre 2020 bis 2023, werden in dieser Preisklasse im Südkreis, zu dem auch Reichshof zählt, die Sachwerte in aller Regel erreicht oder gar übertroffen. Der SV sieht aber selbst im ländlichen Volkenrath keinen Markt für einen Erwerb des Objekts als Renditeobjekt.

Nach dem aktuellen Marktbericht (GMB) 2023 des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, welche derzeit anzuwenden ist, werden im Südkreis, wozu auch Reichshof gehört, bei einem Sachwert von rd. 150.000,- EUR im statistischen Mittel Marktzuschläge von etwa 33 % vorgenommen. Wegen der Besonderheiten des Objekts, insbesondere den noch ausstehenden Erschließungskosten, setzt der SV den Zuschlag, aufgrund der aktuellen Marktentwicklung, nur reduziert mit 90% des Tabellenwertes, also rd. 30 %, an. Weiterhin muss am Sachwert aber ein deutlicher Abschlag für Mängel und Schäden sowie Modernisierungstau, angesetzt werden. Zudem hält er noch einen Risikoabschlag für die Markteinschränkung wegen Lage, Zustand und Investitionsbedarf, für erforderlich. Da es dafür keine Marktdaten im Marktbericht gibt, ist der SV hier auf die freie gutachterliche Schätzung angewiesen. Diesen Risikoabschlag schätzt der Unterzeichner, aufgrund seiner mehr als 40 jährigen Berufserfahrung, auf 5,0 - 10 %. Ebenso werden die Kosten für Instandsetzung und Modernisierung, nach regional üblichen Preisen, überschlägig ermittelt zu:

$$107 \text{ m}^2 \times 500, \text{--EUR/m}^2 = 53.500, \text{--EUR rd. } 54.000, \text{--EUR}$$

Somit ergibt sich folgende Berechnung auf der Basis des vorläufigen Sachwerts:

Vorläufiger Sachwert	155.000,--EUR
Marktanpassungszuschlag Preisklasse 30 %	<u>47.000,--EUR</u>
Marktangepasster Sachwert	202.000,--EUR

- 32 -

Übertrag marktangepasster Sachwert	202.000,--EUR
Abzug für Mängel und Schäden etc.	<u>54.000,--EUR</u>
Angepasster Sachwert	148.000,--EUR

Wegen Lage, Grundstückszuschnitt und -erreichbarkeit sowie Zustand und Investitionsbedarf, hält der SV, aufgrund der momentanen Marktsituation nach sachverständigem Ermessen, einen Risikoabschlag von 5-10 %, im Mittel 7,5 %, für angemessen.

Angepasster Sachwert	148.000,--EUR
Risikoabschlag 7,5 %	<u>11.000,--EUR</u>
Endergebnis Sachwertermittlung	137.000,--EUR

Der Verkehrswert des Grundstücks mit Wohnhaus sowie Garage und Nebengebäuden

Im Grengarten 2, 51580 Reichshof-Volkenrath

wird gerundet ermittelt zu:

140.000,--EUR

einhundertvierzigtausend

EURO in Worten:

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 12.09.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel

