

Dipl. Ing.
Karl Heinz Giesen
Assessor Vermessungs-
und Liegenschaftswesen

Becher Garten 25
51515 Kürten
Tel. 02207/701882
Fax. 02207/701883

Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: **Älteres ehem. Zweifamilienhaus, heute Einfamilienhaus mit Garage
und drei kleinen HolzAnbau
auf einem kleinen Grundstück in Grenzbebauung
Brölstraße 67, 51545 Waldbröl**



Gutachtens: Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren
02 K 0101/23
Amtsgericht Waldbröl

Auftraggeber: Amtsgericht Waldbröl
gemäß Auftrag vom 27.07.2023

Verkehrswert: **140.000,--EUR (Gesamtverkehrswert)**

Grundstück:	Grundbuch:Heiseid (AG Waldbröl) Blatt1810 3714 Grundstück Gemarkung Heiseid Flur 7 Flurstück 33, Gebäude und Freifläche 863 m ²
Gesamtfläche:	863 m ²
Lage:	Gemeinde Reichshof ca. 19.000 Einwohner (EW) Ortsteil Volkenrath etwa 160 EW, ,ca. 9 km nördlich des Gemeindezentrums Denklingen und rd. 5 km südlich der BAB 4 mit der Ausfahrt Bergneustadt und der B 256 gelegen.Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um eine Innenbereichslage im Rahmen der Ortslagensatzung (OLS) nach § 34. Es liegt nördlich der Ortsdurchgangsstraße der L 96 am Ortsrand. Die B 256 ist die Hauptdurchgangsstraße von Gummersbach über Waldbröl und Windeck nach Neuwied in Rhpf. Die Hauptausfallstraße (B 478) führt von Waldbröl über Ruppichteroth nach Hennef zur (B8). Das Objekt liegt im „Allgemeinen Wohngebiet mit überwiegend Wohnbebauung, aber auch wenig nicht störendem Gewerbe. Im direkten Umfeld dominiert Einfamilienhausnutzung. Die „Straße „Im Grengarten“ ist eine Ortsstraße, welche nach Auskunft der Gemeinde beim Endausbau noch beitragspflichtig ist. Die Hausanschlüsse für Versorgung und Kanalanschluss Schmutzwasser Sind bezahlt
Zuschnitt/ Höhenlage:	Flurstück 33 ist ein Polygon, mit einer Straßenfront von rd. 53 m mit abknickender Grenze an der Straße und hinten einer Breite von 46 m und einer Tiefe von rd. 20 m. Es liegt auf dem Niveau der Straße „Im Grengarten“ bzw. mit Stützwand 0,5 m bis 2 m über der Straße und steigt von vorne ca. 5-7 m nach hinten ,. Dort ist es Garten mit einfacher leicht ansteigender Wiesenfläche.
Baurecht:	Das Bewertungsgrundstück ist wie das Umfeld im Flächennutzungsplan (FNP) als „Mischgebiet dargestellt. Da es aber komplett innerhalb der Ortslagensatzung „Volkenrath“ gemäß § 34 liegt, befindet es sich im planungsrechtlichen Innenbereich der Ortslage.
Straßenausbau:	Die „Straße „Im Grengarten“ ist eine Ortstraße die bis hinter Haus Nr 4 Nur mit einfacher Fahrbahn, wenig Beleuchtung, aber ohne Nebenanlagen ausgebat ist. Dahinter befindet sich nur noch asphaltierter Wirtschaftsweg.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück ist über eine Freileitung und Dachreiter von der Freileitung entlang der Straße an das Stromnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Hausanschlussleitung an das Netz der Gemeindewerke. Gas liegtnicht in der Straße und ist auch nicht geplant.
Erschließungs- und Anliegerbeiträge :	Gemäß Auskunft der Gemeinde ist für die „Im Grengarten noch beitragspflichtig bei einem Endausbau, welcher derzeit aber noch nicht geplant und absehbar ist. rölstraße“ als klassifizierte Straße kein Beitrag zu zahlen. Für die

Nutzung: Das Grundstück 33 ist im vorderen Bereich hinter Stützmauer und schmaler Hoffläche mit dem alten Wohngebäude (Haus Nr. 27) sowie an der Westseite zu Haus Nr. 45 mit einer angebauten Garage)bebaut. Laut Kataster, Luftbild und Augenschein sind neben dem Wohnhaus noch drei einfache Holzhäuser auf dem Grundstück. Auf der Garage war früher eine Terrasse geplant und genehmigt. Diese besteht heute nicht mehr.

Die Freiflächen sind vor dem Haus als einfach befestigte Hoffläche und seitlich wie hinten als einfache Gartenflächen nmit Grasbewuchs und wenig Zierbepflanzung.

Bebauung; Das Haus Nr. 27 ist ein älteres Wohnhaus, das 1961/62 als Zweifamilienhaus errichtet wurde. Es ist ein Mauerwerksgebäude mit Betonträgerdecke und Satteldach. Die Ausstattung entspricht etwa den 1980-er bis 2000-er Jahren und weist erhebliche Mängel und Schäden sowie Restarbeiten zur Fertigstellung auf. Der größte Mangel ist die fehlende Heizung und die nicht zeitgerechte Sanitärsituation verkleidet. Auf der Westseite ist eine große massive Garage angebaut. Das Objekt ist laut Außen- und Innenbesichtigung nur in einem noch ausreichenden bis mäßigen Zustand.

Beim Ortstermin war eine Innenbesichtigung möglich. Laut Feststellung weist es heute im EG (Obergeschoss) neben Eingang, Treppenhausflur und Diele, ein Wohn-Esszimmer mit offener Küche, zwei Kinderzimmer und WC auf. Im UG liegen ein Schlafzimmer, ein Büro, zwei weitere Räume sowie ein Kellerraum mit Zugang zur Garage. Der Dachraum über dem EG ist nicht ausgebaut und nur einfacher

Wertermittlung

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass der SV das alte Gebäude infolge der aktuellen Wohnnutzung als noch nicht abgängig einstuft wird. Daher wird noch eine Bauwertermittlung wie bei einem normalen Sachwertobjekt durch.

Bodenwertermittlung

Der Grundstücksbereich welcher innerhalb der OLS liegt ist gemäß §34 bebaubar. Infolge Größe und Zuschnitt ist ggf eine bessere Ausnutzung möglich. Da es noch beitragspflichtig ist, bewertet der SV das Flurstück 33als pflichtiges Bauland mit einem aus Richtwerten abgeleiteten Baulandwert von 65,--EUR/m², welcher aufgrund der Übergröße korrigiert wird.

Daraus ergibt sich diese Berechnung:

Bauland	863 m ²	x 63,--EUR/m ²	54.369,--EUR
---------	--------------------	---------------------------	--------------

Bodenwert gerundet			54.000,--EUR
--------------------	--	--	--------------

Bauwertermittlung

Da der SV das Objekt als noch nicht abgängig eingestuft hat, wird eine normale Bauwertermittlung unter Annahme eines intakten Zustandes mit einem gewissen Restwert durchgeführt.

Vorläufiger Bauwert gerundet 101.000,--EUR

Ebenso erfolgt eine Sachwertermittlung als Summe aus Boden- und vorläufigem Bauwert.

Vorläufiger Sachwert gerundet 155.000,--EUR

Ertragswertermittlung

Da der SV das Objekt auch innen besichtigt werden konnte, kann es auch eine Ertragswertberechnung geben, Hier erfolgt eine Ertragsabschätzung als Einfamilienhaus unter Annahme ortsüblicher Mieten.

Vorläufiger Ertragswert gerundet 100.000,--EUR

Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird von den obigen Werten unter Berücksichtigung eines Marktzuschlags und eines angemessenen Abzugs für notwendige Instandsetzungen, Fertigstellung und Modernisierung zur Erhaltung der Wohnbarkeit sowie eines Risikoabschlags wegen des eingeschränkten Marktes aufgrund Lag und Zustand abgeleitet.

**Verkehrswert des Gesamtgrundstücks „Im Grengarten 2“,
51580 Reichshof-Volkenrath wird gerundet
ermittelt zu:**

140.000,--EUR

EURO in Worten:

ehundertvierzigtausend







