

Dipl. Ing.
Karl Heinz Giesen
Assessor Vermessungs-
und Liegenschaftswesen
Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ausfertigung 5 von 5

Objekt: **Altes Wohnhaus in Modernisierung
mit Nebengebäude
Oberbech 3
51588 Nümbrecht Oberbech**

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren
02 K 108/23
Amtsgericht Waldbröl

Auftraggeber: Amtsgericht Waldbröl
gemäß Beschluss vom 18.08.2023
sowie Auftrag vom 18.08.2023

Verkehrswert **55.000,--EUR für den Gesamtgrundbesitz**

Das Gutachten umfasst 33 Seiten Text und 36 Seiten Anlagen.
Es wurde in 3-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: Marienberghausen Blatt 4848

Lfd. Nr. 1

Amtsgericht: Waldbröl

GB-Auszug vom: 21.07.2023

Katasterangaben

Gemarkung: Marienberghausen Flur 1

Lfd. Nr.	Nr.	Nutzungsart	Größe:
----------	-----	-------------	--------

1		Gebäude- und Freifläche, Oberbech 3	847 m²
---	--	---	--------

Eigentümer: Alleineigentümer zu 3
42857 Remscheid

**Datum der Ortsbe-
sichtigung und
Bewertungstichtag** 11.09.2023 nur Außenbesichtigung und
stark eingeschränkte Innenbesichtigung

Anwesende:

- Eigentümer NN
- 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 08.12.1986, 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.

Im Normalfalle wird das Ertragswertverfahren 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.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein älteres Wochenendhaus in Fachwerkbauweise, welches durch die Ortslagensatzung im Innenbereich liegt und ggf. auch als Dauerwohnsitz nutzbar ist.

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 Wohngebäude mit Nebengebäude im Außenbereich in Oberbech in der Gemeinde Nümbrecht. Im Beschluss, Auftrag sowie der älteren Grundbucheintragung, ist das Objekt als „Oberbech Nr. 1“ bezeichnet. Gemäß aktueller Flurkarte und Rücksprache mit der Gemeinde lautet die Bezeichnung nun „Oberbech Nr. 3“. So ist auch im Grundbuch die Bezeichnung geändert. In diesem Gutachten wird daher die aktuelle Bezeichnung „Oberbech 3“ verwendet.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Fachwerkwohnhaus in zweiter Bauzeile an der Ortsstraße „Oberbech“. Neben dem Wohngebäude gehört zum Grundbesitz auf Flurstück 150 noch ein recht desolates Nebengebäude - ehem. Werkstatt mit kleinem Anbau - auf der Rückseite von Haus Nr. 5, an der Grenze zu Flurstück 103. Das Flurstück 150 liegt nicht direkt an der Ortsstraße, sondern ist über die Wegeparzelle Nr. 104, welche im Eigentum der Gemeinde steht und öffentlich ist, angeschlossen. Das alte Fachwerkhaus, dessen Alter mangels Unterlagen unbekannt ist, wurde in den letzten Jahren bereits teilweise modernisiert und befindet sich derzeit in der Sanierung und Modernisierung. So sind etwa der Keller und das EG noch im Ur- oder Rohbauzustand.

Da das Objekt wegen der laufenden Baumaßnahmen nicht dauerhaft genutzt wird und das EG noch unsaniert im Urzustand bzw. im erweiterten Rohbauzustand ist, stuft der SV das Wohnhaus derzeit als nicht vermietbar ein. Daher ist hier auch eine Ertragswertberechnung entbehrlich.

Das Nebengebäude ist dagegen noch nie modernisiert worden und demzufolge heute ungenutzt in einem relativ desolaten Zustand. Dies wird bei der Bewertung dadurch honoriert, dass es nicht der normalen

- 5 -

Sachwertberechnung unterzogen wird. Ihm wird nur noch ein geringer, pauschaler Anerkennungswert beigemessen.

Dem SV standen keine Bauakten der Gemeinde Nümbrecht oder des OBK, zur Verfügung.

Der SV hat gemäß Auftrag des AG, Kontakt mit der Rechtsvertretung des Betreibers aufgenommen. Die dortige Mitarbeiterin erklärte, dass man grundsätzlich nicht an Ortsterminen teilnehme.

Der SV hat den Eigentümer per Einschreiben wegen der Vereinbarung eines Ortstermins angeschrieben. Da sich HerrNN eine Woche lang nicht zu den Terminvorschlägen des SV geäußert hat, hat dieser wie avisiert, am 11.09.2023 um 14 Uhr das Objekt aufgesucht. Beim Eintreffen war niemand anwesend. Nach wenigen Minuten kam der Eigentümer dann an.

0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten

Keine Bauakten aus Archiv der Gemeinde Nümbrecht und des OBK
Informationen der Gemeinde Nümbrecht zu Planungsrecht und Erschließungssituation

Auszug aus dem Flächennutzungsplan und der Außenbereichssatzung „Oberbech“

Auskünfte des Oberbergischen-Kreises zu Baulasten, Altlasten, etc.
Grundbuchauszug Marienbergshausen Blatt 4848, Auszug vom 21.07.2023

Auszug aus der Flurkarte Maßstab 1:1.000 des Katasteramtes, 1:1000, 1:5.000 und 1:25.000 aus timonline

Luftbilder aus google -maps.de

Luftbilder aus timonline 1:500 und 1:250

Gebäudeeinemessungsriss des Katasteramtes

Anliegerbeitragsauskünfte der Gemeinde Nümbrecht zum Straßenausbau und zum Kanalanschluss vom 28.08.2023

Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis und Rhein-Sieg-Kreis

Marktinformationen RDM, RIB, etc.

Mietspiegel Oberbergischer Kreis und Programm omix.de

Feststellungen des SV beim OT

Fotodokumentation vom 11.09.2023 bei der Außenbesichtigung und stark eingeschränkten Innenbesichtigung, wobei keine Innenaufnahmen zugelassen wurden.

0.5 Angaben zu den Fragen des Gerichts laut Auftrag

Mieter:	Das Wohnhaus war früher eigengenutzt. Laut Information der Gemeinde und Ortsvergleich des SV ist es derzeit nicht mehr dauerhaft bewohnt. Es steht leer und wird nach Angaben und örtlichem Eindruck zurzeit instandgesetzt und modernisiert. (Siehe Hausauskunft der Gemeinde)
Gewerbebetrieb:	Es wird im Objekt laut Auskunft der Gemeinde und Ortsvergleich des SV kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist, soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar, kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden. Vorhandene Geräte, Möbel etc. sind nicht bewertungsrelevant.
Hausnummer:	Die Hausnummer Oberbech 1“ ist nicht richtig. Korrekt ist: „Oberbech 3, 51588 Nümbrecht - Oberbech

1. Grundstücksbeschreibung

Ort/Einwohnerzahl:

Gemeinde Nümbrecht ca. 17.000
Einwohner, Ortsteil Oberbech
derzeit 12 Einwohner gemeldet.

Lage innerhalb des Stadtgebietes und
Entfernung zum Zentrum:

Das Bewertungsobjekt liegt im
Ortsteil Oberbech der Gemeinde
Nümbrecht, in der Gemarkung des
Subzentrums Marienberghausen.
Marienberghausen und auch
Oberbech liegen nordwestlich des
Hauptortes Nümbrecht und der
(L 350) von Wiehl über
Marienberghausen nach Much. Nach
Marienberghausen gelangt man über
die Landstraße (L 338) nach ca. 5km
und weiter über die (L 339) zum
Hauptort Nümbrecht. Zum
Nebenzentrum Wiehl-Draben-
derhöhe, mit gutem Infra-
strukturangebot, gelangt man nach
ca. 3,5 km. Zum Objekt fährt man
vom Hauptort Nümbrecht über
„Bahnhofstraße“, (L 339),
Marienberghausen und die (K 25)
zur (L 338) und dort bis zur
Abzweigung „Oberbech“ in den
gleichnamigen Weiler. Das
Bewertungsgrundstück ist das
Hinterliegergrundstück am örtlichen
Weg Flurstück 104, kurz vor der
Gabelung der Ortsstraße.

Art, Ausbauzustand der Straße(n):

Die Landstraße (L 338) ist als
Landstraße eine klassifizierte
öffentliche Straße, ausgebaut mit
Fahrbahn, wenig Beleuchtung und
Straßenentwässerung, aber ohne
Nebenanlagen.
Die dort abzweigende Ortsstraße
„Oberbech“ ist eine einfach
ausgebaute Anliegerstraße mit

- 8 -

schmäler Fahrbahn, wenig Beleuchtung aber überwiegend ohne Entwässerung und Nebenanlagen wie etwa Gehwegen. Nach dem Plan der Gemeindewerke verläuft eine Straßenentwässerung mit einer Ablaufrinne und zwei Einläufen bei Haus Nr. 5 und unterhalb Nr. 7. Gemäß Auskunft der Gemeinde gilt die Straße als noch nicht endgültig hergestellt und folglich noch beitragspflichtig bei einem Endausbau. Ein Schmutzwasserkanal liegt nicht in der Straße „Oberbech“. „Oberbech“ führt von der (L 338), ca. 600 m vor dem Ortseingang Drabenderhöhe, über den Weiler Oberbech und über Niederstaffelbach wieder zur (L 338) zurück.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Flächennutzungsplan:
Fläche für die Landwirtschaft
/Außenbereich
Gemäß Flächennutzungsplan liegt es im Außenbereich in der Fläche für die Landwirtschaft. Daneben wird es zu einem überwiegenden Teil von der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung „Oberbech“ erfasst. Damit wird das Grundstück im erfassten Bereich quasi zum „Innenbereich“. Die Satzung enthält außer der Gebietsabgrenzung keine weiteren Festsetzungen und Regelungen. Daher ist das Baurecht hier nach den restriktiven Bestimmungen des § 35 BauGB für den Außenbereich und ggf. § 34 nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Das aufstehende Gebäude ist laut vorliegenden Unterlagen historisch, mit unbekanntem Baujahrs. Nach der Bauart und -weise schätzt es der SV auf einen Ursprung etwa Ende des 18. bis Mitte des 19. Jahrhunderts. Einzig bekanntes festes Daum ist der

- 9 -

Bau einer Dreikammerklärgrube in 1972 genehmigt, errichtet und 1974 abgenommen. Es ist daher vor Rechtskraft der OLS errichtet und somit legal. Zudem passt es sich auch nach §34 in die Ortslage ein. Laut Gemeinde ist von zulässiger Altbebauung auszugehen.

Umgebungsbebauung/Umfeld:

Im direkten Umfeld des Bewertungsgrundstücks ist nur Wohnbebauung gegeben. Zudem gibt es südlich auch landwirtschaftliche oder gewerbliche Objekte. Am nördlichen Ortseingang liegt zudem ein Tennisplatz. Der Weiler Oberbech ist nur dünn bebaut mit überwiegend Wohnhäusern, aber auch landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden. Auf dem Bewertungsgrundstück 150 befindet sich neben dem freistehenden Wohngebäude ein Nebengebäude an der Südgrenze zu den Flurstücken 103 und der Zuwegung Nr. 104. Das Umfeld wird geprägt von Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Nach allen Seiten grenzen an die Wohnbebauung des Weilers landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach hinten wird das Grundstück durch eine Baumgruppe begrenzt. Die Entfernung zum Nachbarort Marienberghausen beträgt ca. 4 km. Dort befinden sich Kindergarten und die Grundschule mit Schulbusverkehr. Weiterführende Schulen in sind im Schulzentrum Nümbrecht, in Wiehl und zudem in den Kreisstädten Siegburg und Gummersbach zu finden. Dort ist auch jeweils eine Fachhochschule angesiedelt. In Oberbech ist keine

- 10 -

Nahversorgung gegeben.
Solche befindet sich in
geringem Umfang in
Marienberghausen,
überwiegend im Hauptort
Nümbrecht und im näher
gelegenen Wiehl-
Drabenderhöhe. Beide
verfügen über eine
angemessene Versorgung mit
SB-Märkten, Fachgeschäften
und Dienstleistern. In
Gummersbach und Waldbröl
befindet sich auch ein
Krankenhaus.
Insgesamt handelt es sich hier
um eine ruhige, dörfliche
Außenbereichswohnlage ohne
zeitgerechte Infrastruktur.
Diese Lage im Weiler ist keine
Geschäftslage oder
Gewerbelage.

Erschließungszustand/
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist noch nicht voll
erschlossen. Die Straße „Oberbech“
gilt als noch nicht endgültig
fertiggestellt im Sinne des § 127
Bau GB. Bei einem Ausbau fallen
demnach noch Erschließungskosten
an. Für den derzeitigen Ausbaugrad
sind keine Beiträge rückständig. Ob
Beiträge nach § 8 KAG erhoben
werden, kann nach Rücksprache mit
der Verwaltung derzeit nicht
abgeschätzt werden. Auf jeden Fall
nicht in den nächsten Jahren. Der
Ortsteil Oberbech ist nicht an den
Kanal angeschlossen. Ein solcher ist
auch in nächster Zeit, gemäß
Auskunft der Gemeinde und
Gemeindewerke, nicht vorgesehen.
Damit ist auch kein Kanalanschluss
gegeben oder möglich. Für die Ver-
als auch Entsorgung ist derzeit kein
Beitrag mehr zu zahlen.

- 11 -

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom und Wasser liegen vor. Das Objekt ist angeschlossen. Gas liegt nach Auskunft der Agger-Energie in keiner der angrenzenden Straßen und ist auch in nächster Zeit nicht geplant. Ein Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal ist mangels Ortskanal nicht gegeben. Ein solcher ist gemäß Gemeindewerke auch nicht vorgesehen. Der Kanalanschlussbeitrag würde bei Kanalisation des Ortes noch anfallen. Derzeit verfügt das Objekt über eine 1972 genehmigte Dreikammergrube. Diese wurde 2012 als vollbiologische Klärgrube für die Häuser 1 und 3 umgestellt und in 2014 auch vom Kreis abgenommen. Sie ist somit auf dem aktuellen Stand der Technik und kann somit auch in Zukunft weiter betrieben werden.

Zugang zum Grundstück:

Direkter Zugang und Zufahrt von der öffentlichen Straße „Oberbech“ ist bei diesem Hinterliegergrundstück in zweiter Bauzeile nicht gegeben. Die Zuwegung erfolgt über das vorgelagerte kleine Flurstück Nr. 104, welches im Eigentum der Gemeinde steht, wodurch der Weg öffentlich ist. Zur Straße „Oberbech“ im Osten besteht keine direkte Zuwegung und Zufahrt.

Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)

Der Ortsteil Oberbech wird von keiner Buslinie direkt angefahren. Die nächste Anbindung an den ÖPNV besteht mit dem Haltepunkt <Abzweig Oberbech> der Linie (323) von Wiehl-Drabenderhöhe über Marienberghausen zum Schulzentrum in Nümbrecht an der (L 338), in etwa 1,2 km Fußweg. Die Linie 323 weist nur eine

- 12 -

geringe Frequenz mit wenigen Fahrten auf. Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG, mit Verbindung an das Regionalnetz nach Köln, befinden sich in ca. 16 - 20 km in Gummersbach-Dieringhausen bzw. Gummersbach. Der nächste ICE-Halt ist in ca. 30 km, bzw. 1 h mit ÖPNV in Siegburg gegeben.

Die BAB A 4 Köln-Olpe ist über die Anschlussstellen Bilstein, Wiehl oder Bergneustadt nach ca. 10 -35 km zu erreichen. Insgesamt ist somit eine nur mäßige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Ein Auto ist dort unverzichtbar.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 150 ist im nordöstlichen Bereich zur Grenze von Flurstück 161 hin mit dem Wohnhaus „Oberbech 3“ bebaut. Südlich davon befindet sich an der Grenze zu den Flurstücken Nr. 103 und 104 ein Nebengebäude, im Kataster als Werkstatt bezeichnet. Die nicht bebaute Fläche um die Bebauung ist als Hoffläche und Garten genutzt. Nach Norden wird es durch eine Baumgruppe begrenzt.

Grundstückszuschnitt /
Höhenlage / Topographie:

Das Hinterliegergrundstück Flurstück 150 ist ein unregelmäßig geschnittenes Polygon, mit einer Breite von ca. 5 m am Weg Nr. 104 und insgesamt 16 m im Süden zu 103 und 104. Es hat eine Tiefe von rd. 40 m im Westen und 25 m im Osten sowie 15 m im Nordosten. Somit hat es eine mittlere Tiefe von rd. 40 m. Die Nordgrenze zum Feld beträgt rd. 20 m. Es liegt vorne im Süden auf Höhe der Zuwegung (Nr. 104) von der Straße „Oberbech“ zum Flurstück 150.

- 13 -

Von dort steigt es in nördliche Richtung um etwa 2 m an. Es steigt hinter dem Haus um bis zu 5 m an. Nur unmittelbar vor, neben und direkt hinter dem Haus und dem Nebengebäude ist es fast eben. Der Zuschnitt kann den in den Anlagen beigefügten Flurkarte und Luftbild etc. entnommen werden.

Baugrund:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalien außer der rückseitigen Höhendifferenz.

Altlasten:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Verdachtsmomente gegeben.

Bergschaden- / Hochwassergefahr:

Laut Internetportal gdu-nrw.de: Keine Gefahrenpotentiale da kein Altbergbau umgegangen ist und auch keine Anomalien des Untergrundes vorliegen. Nach den Überschwemmungskarten der Bezirksregierung elwas-web.nrw.de: nein, da kein relevantes Gewässer in der Nähe ist. Der Becher Suthbach und die zufließenden kleinen Bäche und Siefen sowie die nordöstlich gelegenen Teiche, stellen keine Gefahr dar.

Grundbucheintragungen/Belastungen/
Rechte/Baulasten:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches Marienberghausen Nr. 4848 sind folgende Rechte vermerkt:

4/zu 1 Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) in Marienberghausen Blatt 4023 auf Flur 1 Flurstück 160 und 161

5/zu 1 Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) in Marienberghausen Blatt 6555 auf

- 14 -

Flur 1 Flurstück 161.

Eintragungen aus 2021.

In Abt. II des Grundbuches Nr. 4848 ist folgendes eingetragen:

lfd. Nr. 1, lastend auf Flurstück 150:

Grunddienstbarkeit
(Abwässergrabenhaltungs- und
Abwasserrohrleitungsrecht) für den
jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks im Grundbuch
Marienberghausen, Blatt 4654, Flur
1 Flurstück Nr. 149.

lfd. Nr. 2, lastend auf Flurstück 150:

Grunddienstbarkeit
(Hofbefestigungsflächen- und
Löschteichnutzungsrecht) für den
jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Marienberghausen
Blatt 4654, Flur 1 Nr. 149.

lfd. Nr. 4, lastend auf Flurstück 150:

Beschränkte persönliche
Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für
H.H.
Bewilligung und Eintragung aus
2015

lfd. Nr. 5, lastend auf Flurstück 150:

Beschränkte persönliche
Dienstbarkeit (aufschiebend
bedingtes Nutzungsrecht für P.P
geb. 1962
Bewilligung und Eintragung aus
2015

lfd. Nr. 6, lastend auf Flurstück 150:

Vormerkung zur Sicherung des
bedingten Anspruchs auf
Rückauflassung für P.P.

- 15 -

	Bewilligung und Eintragung aus 2015
a	Lfd. Nr. 7
z	Lastend auf 150:
u	Zwangsversteigerungsvermerk, AZ
m	002 K 108/23; eingetragen am 21.07.2023
O	
b	
j	Der Zwangsversteigerungsvermerk
e	ist per se nicht bewertungsrelevant
k	
t	Zu Lasten des Hausgrundstücks bestehen laut Auskunft keine Baulasten.
k	
e	
i	Die vollbiologische
n	Entwässerungseinheit wird zu-
e	sammen mit Haus Nr. 1 betrieben.
B	
a	Keine weiteren Rechte, Belastungen
u	oder Beschränkungen bekannt
a	geworden.
k	
Grenzsituation:	Die Bebauung mit dem Wohnhaus
t	ist nach Flurkarte und Ortsvergleich
e	durch Inaugenscheinnahme mit
	ausreichendem Grenzabstand
b	errichtet. Es gibt eine gegenseitige
e	Grenzbebauung durch das
	Nebengebäude zum Anbau an Haus
	Nr. 5 auf 103. Der geringere
	Grenzabstand zu Flurstück Nr. 161
	ist historisch und genießt wohl
	Bestandsschutz. Zudem befindet
	sich die Toranlage an der Grenze
	zum öffentlichen Weg 104.

2. Baubeschreibung

2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung

Da zum Objekt keine Bauakte bei der Gemeinde besteht, und auch beim OBK nur ein Plan zur Abwasserentsorgung aus dem Jahr 1972 vorliegt, gibt es keine verlässlichen Angaben zum Alter des Objekts. Nach Bauart und Bauweise schätzt der SV den Ursprung auf rund um die Mitte des 19. Jahrhunderts. Der Eigentümer gab an, dass wohl sein Urgroßvater das Objekt Ende des 19. Jahrhunderts erworben habe und es vom Großvater Anfang des 20. Jahrhunderts instand gesetzt wurde. Das Grundbuch reicht nur bis 1989 zurück. Auf eine Rückverfolgung durch das Grundbuchamt wurde aus Zeit- und Kostengründen verzichtet.

Somit standen dem SV auch keinerlei Baupläne des Objekts zur Verfügung. Auch der Eigentümer verfügt über keine Pläne. Er ließ auch nur eine sehr eingeschränkte Innenbesichtigung, ohne Fotoaufnahmen des Objekts, zu. Somit kann auch die Aufteilung des Objekts nur nach dem Augenschein beschrieben werden.

Das Wohnhaus ist nach dem örtlichen Eindruck bei der Außen- und stark eingeschränkten Innenbesichtigung ein altes bergisches Fachwerkhaus mit einer Ausfachung und einer neueren Schieferverkleidung auf der Westseite.

Das Objekt wurde seit einigen Jahren instand gesetzt und auch teilweise modernisiert. Nach Angaben des Eigentümers und örtlichem Eindruck laufen auch jetzt noch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten. Allerdings sind EG und Keller noch im Alt- bzw. Urzustand. Letzterer war nicht zugänglich ist aber dem Eindruck nach nass. Die Verkleidung des Giebels könnte aus Asbestzementplatten bestehen.

Nach der Außenbesichtigung handelt es sich um ein nur teilweise unterkellertes Wohnhaus, II-geschossig, mit teilweise ausgebautem DG und einem hinten an Haus Nr. 5 angebauten desolaten Fachwerk Nebengebäude, ehemals Werkstatt, laut Katasterriss aus 1959.

KG: Nur Teilunterkellerung im hinteren östl. Teil vorhanden

EG: Eingangsbereich Flur und Diele, mehrere Wohnräume, ehem. Küche. Der Bereich hinter der rechten Eingangstür ist als Heizungs- und Technikbereich vorgesehen.

- 17 -

OG:	Diele, Flur, mehrere nicht fertiggestellte Wohn- und Schlafräume, ein älteres teilmodernisiertes Bad.
DG:	Teilausbau als einfache Schlafräume, nicht komplett fertiggestellt. Rest Staufläche.
Wohnfläche:	Da keine Bauzahlenberechnungen vorliegen, hat der SV die Flächen aus der Flurkarte und dem Riss überschlägig berechnet. Wohnhaus: EG, OG + tlw. DG rd. 180 m².
Baujahr:	Baujahr Wohnhaus unbekannt
Alter	Wohnhaus geschätzt über 100 Jahre. Der derzeitige Bautenstand ist offensichtlich noch tlw. Urzustand mit soweit erkennbar, nur wenigen Modernisierungen und derzeit laufender Instandsetzung.
Restnutzungsdauer:	rd. 10-20 Jahre bei Fertigstellung der Modernisierung/Instandsetzung, normaler technischer Unterhaltung und wirtschaftlicher Nutzung
Baugenehmigungen:	Weder bei der Gemeinde noch beim Oberbergischen Kreis (OBK) besteht eine Bauakte zum Objekt. Bei beiden Behörden liegt nur der Bauschein 1728/1973 für die Dreikammergrube vor. Diese ist laut Auskunft der Gemeindewerke 2012 vollbiologisch umgerüstet und 2014 abgenommen worden.
Abnahmen:	Es liegen weder Rohbau- und Schlussabnahmescheine für die Bebauung mit Wohnhaus und Nebengebäude, frühere Werkstatt, bei den Behörden vor.

2.2 Bauart:

2.2.1 Hauptgebäude Fachwerk-Wochenendhaus

Konstruktion:	Fachwerkwohnhaus in Holzrahmenbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente Bruchstein und nur wenig Beton im EG
Keller:	Wohnhaus nach örtlichem Eindruck nur im Nordteil teilunterkellert
Kellermauerwerk:	Bruchsteinmauerwerk
Kellertreppe:	Alte Steintreppe
Kellerdecke:	Gewölbedecke und tlw. Holzbalken
Geschossmauern:	Holzrahmenkonstruktion mit Ausfachung aus überwiegend Lehmstakung und wenig Ausmauerung
Innenwände:	Holzrahmenwände Fachwerk und Ständerwerk mit Beplankung
Geschossdecke:	Holzbalkendecke über EG und OG
Geschosstreppen:	Stahl-Holztreppen zum OG und DG
Dachkonstruktion:	Satteldachmit Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Dachsteine, ältere Neueindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre in Zinkblech

- 19 -

Fassadengestaltung:	Ausfachung Lehm und Putz mit Anstrich, Südgiebel mit Kunstschiefer verkleidet. Ob dies Faserzementplatten ggf. mit Asbestfasern sind, kann nur durch eine Laboruntersuchung geklärt werden.
Heizung:	Noch keine Heizung vorhanden Flüssiggas-Zentralheizung laut Eigentümer geplant
Beheizung:	Noch nicht vorhanden
Warmwasserbereitung:	Über Elektrogeräte
Elektroinstallation:	Einfache bis noch normale Ausstattung soweit vorhanden
Haustür:	Massivholztüren mit Kassetten und Glaseinsätzen
Wohnungstüren:	Ältere abgespernte Innentüren mit Futter und Bekleidung oder Holzfüllungstüren soweit vorhanden
Fenster:	Isoverglaste ältere Kunststofffenster an der überwiegenden Zahl der Fenster. Nordseite auch noch alte Holzfenster
Rollläden:	Keine Rollläden vorhanden. Teilweise Holzklappläden
Wandbehandlung:	Profilholz, Gipskarton, Tapeten, Anstrich soweit vorhanden
Deckenbehandlung:	Beplankung Gipskarton, Tapeten oder Profilhölzer soweit vorhanden
Fußböden:	Teilweise Estrich; überwiegend Holzdielen und OSB-Platten

- 20 -

Bodenbeläge:	Überwiegend noch nicht vorhanden
Wohnräume:	Noch nicht vorhanden
Schlafräume:	Wie Wohnräume
Bad/WC:	Fliesenbeläge oder PVC-Belag
Diele, Flure:	Noch nicht vorhanden
Sanitärausstattung:	Bad: Laut Augenschein: Wanne, WC, 2 Waschbecken Küche noch nicht ausgebaut Ältere Ausstattungen, etwa 1980-er Jahre laut Farbe der Ausstattung
Wandfliesen:	Noch nicht vorhanden
Terrasse:	Keine Terrasse vorhanden; hinter dem EG ist eine kleine Fläche mit Betonpflaster ausgelegt
Balkon:	Kein Balkon im OG vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangsübergang über beiden Türen

2.2.2 Nebengebäude (Werkstatt)

Konstruktion:	Fachwerkkonstruktion mit Lehmausfachung. Hinterer Schuppen in Holzbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente Bruchstein
Keller:	Gebäude nicht unterkellert

- 21 -

Geschossmauerwerk:	Holzständerkonstruktion mit Lehmausfachung Schuppen mit Verbretterung
Fassadengestaltung:	Ausfachung tlw. mit Anstrich
Dacheindeckung:	Dacheindeckung: alte Dachziegel
Rinnen u. Fallrohre:	Zinkblech
Eingangstür:	Holztür mit Glaseinsätzen
Fenster:	Alte einfachverglaste Holzfenster
Innenausbau;	Nicht mehr vorhanden; Objekt nicht begehbar, einsturzgefährdet

2.3 Garage, Stellplätze:

Garage:	Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Aufgrund der Grundstücksgröße könnte eine Garage errichtet werden.
Carport:	Nicht vorhanden. Ein Carport könnte auf der Freifläche errichtet werden.
Stellplätze:	Einfach befestigte Hoffläche hinter dem Tor. Neben dem Wohnhaus sind die Flächen teils einfach mit altem Pflaster oder Schotter befestigt. Dort wären mehrere Stellplätze auf eigenem Grundstück möglich. Zudem kann vor dem Tor auf dem Weg 104 geparkt werden. An der schmalen Straße sind seitlich keine Parkmöglichkeiten gegeben. Der mit Betonpflaster etc. befestigte Teil des Grundstücks vor dem Haus, wird zudem als Abstellfläche genutzt.

- 22 -

Nebengebäude:	Laut den amtlichen Unterlagen und der eingeschränkten Außenbesichtigung, sind auf dem Grundstück neben der alten Werkstatt keine Nebengebäude vorhanden.
Nebenanlagen:	Die recht junge, hochwertige Toranlage ist die wichtigste Nebenanlage. Die alten Außenleuchten stellen nur noch einen geringen Wert dar.

2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

Außenanlagen:	Zuwegung zum Hauseingang, teilweise in Betonpflaster angelegt. Metalltoranlage an der Zufahrt vom Wegegrundstück 104. Freiflächen einfach begrünt mit Gras, Sträuchern und Bäumen, etwas vernachlässigt und tlw. überwuchert.
Hausanschlüsse:	Hausanschlüsse für Strom und kommunale Wasserleitung liegen an. Gas liegt nicht in der Straße und ist auch nicht geplant. Daher ist kein Anschluss gegeben.
Entwässerung:	Kein Kanalanschluss vorhanden. Das Objekt verfügt laut Stadtwerke über eine vollbiologische Kleinkläranlage aus 2012 mit Rieselnnetz aus 1972.

2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:	Die Grundrisslösung in dem alten Fachwerkhaus - früher wohl mit 2 Wohnungen - ist noch nicht endgültig fertiggestellt. Nach den Angaben des Eigentümers soll ein zeitgemäßes Wochenendhaus mit großem Wohnbereich und Küche sowie Haustechnik im EG sowie mehreren Schlafräumen im OG und DG, mit angemessenen Sanitäreinrichtungen,
------------------------	--

- 23 -

geschaffen werden. Bis zu dessen Fertigstellung sind noch diverse Baumaßnahmen in mehreren Gewerken erforderlich. Das EG ist noch komplett im Rohbauzustand. Der Keller ist sehr feucht und nicht zugänglich. Der Istzustand ist noch nicht zur Wohnnutzung nutzbar. Wegen des Istzustands ist noch keine Wertung möglich. Der SV könnte sich nach Fertigstellung neben der Wochenendhausnutzung auch eine Nutzung als Dauerwohnnutzung vorstellen.

Belichtung / Belüftung: Belichtung und Belüftung werden als ausreichend bis bestenfalls befriedigend eingestuft.

Baulicher Zustand / Instandhaltung / Modernisierung: Soweit erkennbar, nur einfach bis ausreichend unterhaltener Zustand des Objektes in der Vergangenheit. Derzeit läuft eine Vollmodernisierung, welche noch nirgends abgeschlossen ist.

Schall- u. Wärmeschutz: Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen den Baujahren und genügen somit in keiner Weise den heutigen Anforderungen und Ansprüchen. Nur wenige Verbesserungen.

Mängel und Schäden: Beim Ortstermin, nur Außenbesichtigung und sehr eingeschränkte Innenbesichtigung. wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt:

Mängel:

- Nicht zeitgerechte Wärme und Schalldämmung des Altobjekts
- Einfache, den damaligen Zwecken als Wohn- und später Wochenendhaus dienender Grundriss.
- Faserzementplatten der Fassade. Wegen des Alters könnten die Kunstschiefer ggf. asbesthaltig sein.
- Noch einige alte Holzfenster Nordostgiebel
- Fehlende Heizung
- Installation noch unfertig

- 24 -

Schäden:

- Schadhafte und tlw. fehlende Fundamentstreifen in Bruchstein an mehreren Stellen
- Sockelbalken besonders am Nordostgiebel schadhaft
- Feuchteschäden am Holzwerk an mehreren Stellen und drei Seiten
- Erhebliche Witterungseinflüsse mit Schäden/Risse des Fachwerks
- Starke Rissbildung in den Gefachen mit stellenweisen Ausbrüchen
- Einzelne Schäden Dacheindeckung und -entwässerung
- Schäden an der Eingangsüberdachung
- Witterungsschäden an beiden Eingangstüren, besonders rechts; diese ist nicht nutzbar
- Befestigungen der Freiflächen tlw. schadhaft und uneben
- Das alte Werkstattgebäude ist so stark schadhaft, dass ihm nur noch ein sehr geringer Restwert / Anerkennungswert zugemessen werden kann.
- Freiflächen und Bepflanzung vernachlässigt und tlw. überwuchert

Zum Zustand im Innenausbau ist ohne umfangreiche Innenbesichtigung keine konkrete Aussage möglich.

Gesamteindruck /
Vermietbarkeit /
Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ergibt sich bei der Außen- und eingeschränkten Innenbesichtigung kein normaler Objektzustand. Daraus folgt ein nicht mehr befriedigender Gesamteindruck. Das Objekt ist in Instandsetzung und Modernisierung begriffen. Inwieweit es noch zur Wohnnutzung längerfristig geeignet ist, kann im derzeitigen Zustand nicht abschließend beurteilt werden. Es ist allerdings noch erheblicher Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf gegeben. Die Vermietbarkeit bei Fertigstellung ist wegen der Lage und des Altobjekts sowie Zustand, als nur erschwert einzustufen. Die Veräußerbarkeit wird wegen der

- 25 -

Einschränkungen der etwas abgelegenen Lage, fehlender Infrastruktur und der Aufteilung, als erschwert eingestuft. Der SV sieht hier eher einen Markt für das Objekt als Wochenend- oder Ferienhaus.

Modernisierungsstau:

Nach dem optischen Eindruck ist ein erheblicher Modernisierungsstau und Fertigstellungsbedarf am Objekt festzustellen.

Sonstige wertbestimmenden Eigenschaften:

Das Objekt ist als Wochenendhaus nur sporadisch eigengenutzt

Zwangsverwalter:

Es besteht kein Zwangsverwaltungsverfahren

Gewerbe:

Im Objekt ist kein Gewerbe gemeldet. Laut Augenschein beim OT wird kein Gewerbebetrieb geführt. Das Objekt ist laut Augenschein nur zu Wohnzwecken genutzt.

Zubehör:

Es ist nach der Objektbesichtigung anzunehmen, dass kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden ist. Vorhandene Möbel und Einrichtungen sowie dort gelagerte Baumaterialien und -geräte sind nicht Bewertungsgegenstand.

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.

- 26 -

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. Die Eternitplattenverkleidung wäre ggf. zu untersuchen. Sie könnte asbesthaltig sein und würde erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Bodenwertableitung

In der Ortschaft Oberbech steht im Bereich der zu bewertenden Lage aktuell ein zonaler Richtwert zur Verfügung. Zum Vergleich werden noch weitere Werte angeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Erschließung, Zuschnitt, Nutzung etc. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Nr.	Lage	Ausweisung	Wert
1.	Oberbech Nr. 3225923	MD I-II o 600	80,--EUR/m ² ef
2.	Niederstaffel- bach Nr. 3223323	MD I-II o 600	85,--EUR/m ² ef
3.	Überdorf Nr. 3224123	MD I-II o 600	90,--EUR/m ² ef
4.	Mühlental Nr. 3223523	MD I-II o 600	65,--EUR/m ² ef

- 27 -

MD	=	Dorfgebiet mit entsprechender Bebauung
I-II	=	I-II geschossige Bauweise
o	=	Offene Bauweise
600	=	Grundstücksgröße rd. 600 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 insgesamt liegt planungsrechtlich gemäß Flächennutzungsplan in der Fläche für die Landwirtschaft, also im unbeplanten Außenbereich. Daneben liegt Flurstück Nr. 150 zum großen Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Oberbech und wird damit aus der Landwirtschaftsfläche herausgenommen. Somit liegt es nach § 35 BauGB in der Ortslage. Demnach befindet es sich im Gebiet der Ortslage nach § 35 (2) BauGB. Das Objekt ist früher wohl legal errichtet und entspricht der Umgebungsbebauung. Die Erschließung ist in gewissem Umfang vorhanden. Das Grundstück verfügt mangels Ortskanal über keinen Kanalanschluss. Allerdings fällt bei einem Ausbau der Straße, laut Schreiben der Gemeinde vom 03.09.2023, noch ein Beitrag nach § 127 BauGB in Höhe von etwa 20-30,-EUR/m² sowie ggf. der Kanalanschlussbeitrag, an. Nach Rücksprache mit der Gemeinde, wird das zu bewertende Grundstück grundsätzlich mit der Qualität teilerschlossenes und ggf. kanalbeitragspflichtiges Bauland im Außenbereich bewertet. Der SV stuft daneben die Lage in der zweiten Zeile als etwas nachteilig ein, was durch eine geringfügige Korrektur berücksichtigt wird. Da die Lage abseits der Straße aber ruhig ist, heben sich Vor- und Nachteil wertmäßig auf.

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 Nümbrecht und den angrenzenden Gemeinden, ein recht harmonisches Wertgefüge gegeben, da die Ortsteile hier keine größeren

Lageunterschiede aufweisen, die dann auch nur geringe Wertdifferenzen hervorrufen.

Das zu bewertende Flurstück weicht von Größe und Zuschnitt bzw. dem Erschließungszustand von der Vorgabe der RW-Grundstücke ab. Dies ist durch Korrekturen zu berücksichtigen. Wegen der Lage und dem ruhigen Umfeld sowie den obigen Richtwerten, hält der SV hier einen Lagewert **von 80,-- EUR/m²** für angemessen.

Aus den obigen Werten bzw. dem Lagewert leitet er einen Bodenwert für das Bauland des Grundstücks, wegen der Beitragssituation von **60,--EUR/m²** tlw. erschließungsbeitragspflichtig, ab.

Allerdings ist das Bewertungsgrundstück erheblich größer als das örtliche Richtwertgrundstück. Daher ist zu prüfen ob hier, neben dem Baulandanteil zum Bestandsobjekt Haus Nr. 3, noch weitere Bauplätze gebildet werden können. Dies ist laut FNP und Außenbereichssatzung nicht möglich.

Aus dieser gutachterlichen Einstufung können keine Ansprüche gegen den Sachverständigen abgeleitet werden.

Die Grundstücksfläche ist etwa 40 Prozent größer als die Richtwertgrundstücke. Da kein weiterer Bauplatz mehr geschaffen werden kann, ist das Grundstück entsprechend der Größentabelle zu den Richtwerten umzurechnen.

Für eine Grundstücksgröße von rd. 850 m² ergibt sich aus der Tabelle ein Koeffizient von 0,92 und folglich rd. **55,--EUR/m²**. Für die Nachteile der Lage in zweiter Reihe und den ungünstigen Zuschnitt sowie die ggf. noch bestehenden Dienstbarkeiten, hält der SV eine Abrundung nach unten um rd. 5,--EUR/m² für erforderlich. So ergibt sich ein angepasster Bodenwert für das Gesamtgrundstück zu rund **50,00 EUR/m²**.

Somit ergibt sich folgende Bodenwertberechnung für das Gesamtgrundstück:

3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m ²)	EUR/m ²	Wert
Bauland	847 m ²	50,00 EUR/m ²	42.350,--EUR
Bodenwert gerundet			42.000,--EUR

4. Gebäudebewertung

Im Bauaktenarchiv der Gemeinde Nümbrecht befinden sich keine Bauunterlagen zum Altobjekt und auch nicht zu den laufenden Modernisierungen, da diese anscheinend genehmigungsfrei waren und sind. Auch beim OBK liegen nur wenige Unterlagen zur damaligen Entwässerung aus 1972 vor. Auch hierin sind keine Objektpläne enthalten. Daher hat der SV gemäß gängiger Praxis den Gebäudeeinemessungsriss, hier den Neumessungsriss Marienberghausen Nr. 8 aus 1963, beschafft. Hierin sind die Gebäude auf Flurstück 150 aufgemessen und bemaßt. Hieraus hat er die BGF, unter Einbeziehung der Feststellung vor Ort, ermittelt.

Das alte Wohnhaus wäre aufgrund des Alters nach dem geltenden Bewertungsmodell komplett auf null abgeschrieben. Da das Objekt aber bereits vor einigen Jahren teilweise modernisiert wurde und sich auch derzeit in Modernisierung befindet, misst der SV dem Objekt noch eine Restnutzung und Restwert von 20 Prozent zu.

Das Nebengebäude - ehem. Werkstatt - mit angebautem Holzschuppen ist geschätzt auch über 100 Jahre alt und theoretisch auch auf null abgeschrieben. Wegen des wohl legalen Bestandes wird ihm trotz des desolaten Zustands noch ein geringer Restwert/ Anerkennungswert von 10 % zugemessen. Auf ein Aufmaß wird in Abstimmung mit dem Gericht verzichtet, zumal keine vollständige Besichtigung zustande gekommen ist. Gegenüber den o.g. Rissen sind laut Außenbesichtigung am Gesamtumfang keine Veränderungen vorgenommen worden, so dass diese Pläne als Grundlage der Berechnungen dienen können.

Verwertbare Bauzahlenberechnungen sind nicht gegeben, so dass der SV diese aus den vorliegenden Rissen, Flurkarte und dem Luftbild Katastrerriss, mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit, ermittelt bzw. überprüft hat.

Die Baukosten wurden anhand der BGF, unter Berücksichtigung der Bauart und Bauweise, nach Besichtigung aus den Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2015), unter Berücksichtigung des Modernisierungsfortschritts, abgeleitet. Das Objekt als älteres Fachwerkgebäude wird hier mit den normalen Normalherstellungskosten, Nutzungsdauer und Indizes für diese Bauart, angesetzt. Hier werden Wohnhaus und Nebengebäude nicht gemäß geltender Bewertungspraxis, wegen des gemeinsamen wirtschaftlichen Schicksals, als Einheit bewertet. Hier erfolgt wie oben angedeutet eine differenzierte Abschreibung der beiden Gebäude.

Die Außenanlagen etc. werden pauschal angerechnet.

- 30 -

Bauteil	BGF m²		EUR/m²	Herstellungswert
Wohnhaus	360 m ²	x	405,--EUR/m	145.800,--EUR
Ehem. Werkstatt	36 m ²	x	215,--EUR/m ²	<u>7.740,--EUR</u>
Summe				153.540,--EUR
Alterswertminderung 80,0 % von 145.800,--				116.640,--EUR
Alterswertminderung 90,0 % von 7.740				<u>6.966,--EUR</u>
Restwert				29.934,--EUR
Befestigungen				10.000,-- EUR
Toranlage				
Hausanschlüsse, Entwässerung				<u>12.000,--EUR</u>
Summe Restwert zum Index 2015 = 100				51.934,--EUR
Bauwert zum Index II/2023 = 159,9				83.042,--EUR
Bauwert gerundet				83.000,--EUR

5. Sachwert

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

Bodenwert gerundet	42.000,--EUR
Restwert Aufbauten etc.	<u>83.000,--EUR</u>
Sachwert des Objekts	125.000,--EUR

6. Ertragswert

Da es sich hier nicht um ein normales Wohnhaus, sondern nur um ein Wochenendhaus handelt, welches nicht komplett besichtigt werden konnte und auch im Istzustand als nicht bewohnbar eingestuft werden muss, kann keine Ertragswertberechnung durchgeführt werden. Auch eine Ertragsabschätzung ist nicht möglich, da keine belastbaren Daten zu den Fertigstellungskosten gegeben sind. Zumal sieht der SV hierin kein Ertragsobjekt.

Zusammenfassend wird daher auch auf eine Ertragsabschätzung verzichtet.

7. Verkehrswert

7.1 Grundlage der Verkehrswertableitung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert marktgerecht, meistens mit Hilfe des Sachwertverfahrens, ermittelt. Dabei sind nach ImmowertV und Sachwertrichtlinie, weitere Korrekturen erforderlich. Insbesondere ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück am Ortsrand mit einem Wochenendhaus, handelt es sich nicht um ein normales Marktobjekt. Folglich ist hier auch ein normales Sachwertverfahren nur bedingt anwendbar. Zwar wäre das Objekt nach Fertigstellung in dieser dörflichen Lage, wie auch mehrere benachbarte Objekte auch, als Dauerwohnsitz nutzbar, aber derzeit ist es nur Wochenendhaus. Der SV hält die Anwendung der üblichen Daten für Einfamilienhäuser als nur bedingt anwendbar, da das Bewertungsobjekt erheblich aus dem Rahmen fällt. Aber bei dem hier vorliegenden Objekt drängt sich wegen des niedrigen Bodenwertniveaus und der noch ggf. ausstehenden Erschließung, auch kein Liquidationsverfahren auf. Bei diesem wird der Wert eines freien, neu bebaubaren Grundstücks vom Bodenwert, abzüglich Freilegungs- /Abrisskosten, errechnet. Bei dem zu bewertenden Flurstück Nr. 150 sieht der SV die Drittverwendung aber in einer Fertigstellung der Modernisierung und Nutzung als Wochenend- oder Ferienhaus und nur zweitrangig als Dauerwohnsitz

7.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen

Nach der Auswertung der tatsächlichen Kaufpreise der Jahre 2021 bis 2023 werden in dieser Preisklasse im Süd/Ostkreis, zu dem auch Nümbrecht zählt, die Sachwerte in aller Regel erreicht oder gar übertroffen. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im OBK, nach Ziffer 5.1.4. Sachwertfaktoren, werden bei einem Bodenwertniveau von $< 104,--\text{EUR}/\text{m}^2$, bei marktgerechten Objekten, Marktanpassungszuschläge von statistisch rd. 38% gezahlt. Da das Bewertungsobjekt in mehrfacher Hinsicht vom durchschnittlichen Einfamilienhaus abweicht, hält der SV nach Abstimmung hier einen reduzierten Zuschlag von rund einem Drittel des Tabellenwertes mit rd. 13 % für angemessen.

Neben dieser Marktanpassung sind auch noch objektspezifische Korrekturen anzusetzen. Hierbei ist zuerst ein Abzug für die beim OT festgestellten Mängel und Schäden abzuziehen. Diese ermittelt der SV nach üblichen Handwerkerpreisen zu einem Betrag von 25.000,--EUR. Daneben ist, wie bereits mehrfach verdeutlicht, das Objekt nicht bewohnbar fertiggestellt. Auch der Fertigstellungsbedarf ist in Abzug zu bringen. Hierfür ermittelt der SV, mit einem Ansatz von rund 300,--EUR/m², einen Betrag von rd. 55.000,--EUR.

Diese Faktoren gehen in die unten folgende Berechnung ein.

Wie aus den obigen Darstellungen deutlich wird liegt hier ein Objekt vor, welches nach Instandsetzung und Fertigstellung als Wochenendhaus oder auch als Dauerwohnsitz genutzt werden kann.

Vorläufiger Sachwert gerundet:	125.000,--EUR
Marktanpassungszuschlag 13%	<u>16.000,--EUR</u>
Markangepasster. Sachwert.	141.000,--EUR
Abzug Mängel und Schäden	<u>25.000,--EUR</u>
Angepasster Sachwert des Objekts	116.000,--EUR
Fertigstellungskosten 180 m ² x rd. 300,--EUR/m ²	54.000,--EUR
Korrigierter Sachwert	62.000,--EUR

Da das ausgefallene Objekt nicht als normales, marktgängiges Wohnhaus einzustufen ist, hält der SV einen angemessenen

- 33 -

Risikoabschlag am obigen Sachwert für erforderlich. Hierbei ist er mangels Marktdaten auf die freie gutachterliche Schätzung angewiesen.

Aufgrund der über 40-jährigen gutachterlichen Berufserfahrung schätzt der Unterzeichner das Marktrisiko mit einem Abschlag von rd. 10 % auf den korrigierten Sachwert, als angemessen ein.

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Faktoren und gestützt auf eine über 40-jährige Berufserfahrung, davon 10 Jahre als Leiter eines Gutachterausschusses in der Region ermittelt der SV den Verkehrswert wie folgt:

Der Verkehrswert des Grundstücks mit Wochendhaus/Wohnhaus sowie Nebengebäude

Oberbech 3, 51588 Nümbrecht - Oberbech

wird gerundet ermittelt zu:

55.000,--EUR

EURO in Worten:

fünfundfünfzigtausend

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 25.10.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel