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

INTERNETVERSION

Anonymisierte Ausfertigung

Objekt: **Altes Wohnhaus als Eckhaus einer
Dreiergruppe
Bogengasse 4
51588 Nümbrecht - Huppichteroth**

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren
02 K 118/23
Amtsgericht Waldbröl

Auftraggeber: Amtsgericht Waldbröl
gemäß Beschluss vom 29.08.2023
sowie Auftrag vom 05.10.2023

Verkehrswert: **58.000,--EUR für den Grundbesitz**

Das Gutachten umfasst 33 Seiten Text und 59 Seiten Anlagen.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den
SV erstellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der
Zustimmung des Gerichts und des Sachverständigen.

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 Wohnhaus in Fachwerkmischbauweise, welches durch die Ortslagensatzung im Innenbereich liegt. Wegen des mäßigen und schadhafte[n] Zustandes, hält der SV das Bewertungsobjekt für derzeit nicht vermietbar. Daher ist auch keine normale Ertragswertberechnung möglich. Folglich erfolgt hier auch nur eine Ertragswertabschätzung unter Annahme eines vermietbaren Zustands und Ansatz angemessener Herrichtungskosten, für die Schaffung eines vermietbaren Zustands.

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 als östliches Eckhaus einer Dreiergruppe an der „Bogengasse“, im Innenbereich des Ortsteils Huppichteroth der Gemeinde Nümbrecht. Im Grundbuch ist als alte Bezeichnung noch „Huppichterother Straße 82“ angegeben. Diese Nummer ist auch noch am Objekt angebracht. Gemäß aktueller Flurkarte und Rücksprache mit der Gemeinde, lautet die Bezeichnung nun „Bogengasse 4“. So ist auch im Grundbuch die Bezeichnung geändert. In diesem Gutachten wird daher nur die aktuelle Bezeichnung mit „Bogengasse 4“ verwendet.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Gebäude in Mischbauwerk aus Mauerwerk und viel Fachwerk, als östliches Eckhaus einer Dreiergruppe an der „Bogengasse“ und dem „Biesenweg“ in Nümbrecht-Huppichteroth. Das Flurstück 187 liegt zweiseitig an der „Bogengasse“ und an der Nordseite zudem an einem Nebenarm /Stichweg des „Biesenweg“. Das alte Wohnhaus, dessen Alter mangels Unterlagen unbekannt ist, wurde laut Kataster 1956 in einer Flurbereinigung zum ersten Mal als Wohnhäuser erfasst. Dem Anschein nach handelt es sich bei den Häusern 4, 6 und 7 um ein umgebautes älteres landwirtschaftliches Gebäude, wahrscheinlich eine Scheune. Nach Angaben des Eigentümers soll der Osttrakt immer Wohnhaus gewesen sein. Dies ist aber nicht belegt. Der Istzustand dürfte sehr wahrscheinlich

08.11.2023

- 5 -

auf die Zeit direkt nach dem II Weltkrieg zurückgehen. In den letzten Jahren wurde es nur teilweise bzw. punktuell modernisiert. Aber es weist trotz dieser Einzelmaßnahmen, wie z.B. den älteren isoverglasten Kunststofffenster oder dem Einbau einer Gasheizung, keine zeitgerechte Ausstattung auf. Daneben wurden beim OT zahlreiche Mängel und Schäden sowie ein erhöhter Grad der Abwohnung festgestellt.

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

Er hat gemäß Auftrag des AG, Kontakt mit der Rechtsvertretung der Betreiberin aufgenommen. Der dort zuständige RA GG erklärte, dass er möglichst für seine Mandantin am Ortstermin teilnehmen wolle und auch zum OT erschien. Seine Mandantin hat dagegen telefonisch aus gesundheitlichen Gründen auf eine Teilnahme verzichtet. Der SV hat den Eigentümer telefonisch wegen der Vereinbarung eines Ortstermins angerufen. Herr F. bot seinen arbeitsfreien Wochentag an. Somit wurde der OT für den 30.10.2023 vereinbart und durchgeführt.

0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten

Keine Bauakten aus Archiv der Gemeinde Nümbrecht und des OBK vorhanden

Informationen der Gemeinde Nümbrecht zu Planungsrecht und Erschließungssituation

Auszug aus dem Flächennutzungsplan und der Ortslagensatzung „Huppichteroth“

Auskünfte des Oberbergischen Kreises zu Baulasten, Altlasten, etc. Grundbuchauszug Marienberghausen Blatt 6241, Auszug vom 31.08.2023

Auszug aus der Flurkarte Maßstab 1:500 des Katasteramtes 1:500, Karten 1:5.000 und 1:25.000 aus timonline

Luftbilder aus google-maps ohne Maßstab

Luftbilder aus timonline 1:500 und 1:10.000

Gebäudeeinmessungsriss des Katasteramtes

Anliegerbeitragsauskünfte der Gemeinde Nümbrecht zum Straßenausbau und zum Kanalanschluss vom 17.10.2023

Hausanschlusspläne der Gemeindewerke Nümbrecht vom 27.10.2023

Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis

Marktinformationen RDM, RIB, etc.

08.11.2023

- 6 -

Mietspiegel Oberbergischer Kreis und Programm omix.de
Feststellungen des SV beim OT
Fotodokumentation vom 30.10.2023 bei der Außenbesichtigung und
Innenbesichtigung, wobei auch umfangreiche Innenaufnahmen
zugelassen wurden.

0.5 Angaben zu den Fragen des Gerichts laut Auftrag

- Mieter: Das Wohnhaus war früher von der Familie der Eigentümer eigengenutzt. Laut Ortsvergleich des SV und Bestätigung des Bürgerbüros ist es derzeit nur noch vom Miteigentümer zu 1.1 bewohnt.
- Gewerbebetrieb: Es wird im Objekt, laut Angaben und Ortsvergleich des SV, kein Gewerbebetrieb geführt.
- Zubehör: Es ist, soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar, kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden. Vorhandene Geräte, Möbel und Fahrzeuge auf dem Grundstück etc. sind nicht bewertungsrelevant.
- Hausnummer: Die Hausnummer „Bogengasse 4“ ist richtig.
51588 Nümbrecht - Huppichteroth

08.11.2023

- 7 -

1. Grundstücksbeschreibung

Ort/Einwohnerzahl:	Gemeinde Nümbrecht ca. 17.000 Einwohner, Ortsteil Huppichteroth derzeit rd. 350 Einwohner.
Lage innerhalb des Stadtgebietes und Entfernung zum Zentrum:	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Huppichteroth der Gemeinde Nümbrecht, in der Gemarkung des Subzentrums Marienberghausen, obwohl es näher am Hauptort Nümbrecht, ca. 1,5 km Luftlinie, als am Subzentrum Marienberghausen ca.3 km, liegt. Huppichteroth liegt nordwestlich des Hauptortes Nümbrecht und Schloß Homburg. Es liegt in der Nähe der (L 320) von Wiehl über Bierenbachtal nach Nümbrecht. Nach Marienberghausen gelangt man über die Landstraßen (L 95) (L 339) sowie die (K 25) ca. 3km Zum Objekt fährt man vom Hauptort Nümbrecht über „Bahnhofstraße“, (L 320), „Homburger Straße (L320) zur „Huppichterother Straße“ und in die „Bogengasse“. Zudem kann man der „Huppichterother Straße weiter nach Norden folgen und über den „Biesenweg“ zum Objekt gelangen.
Art, Ausbauzustand der Straße(n):	Die Landstraßen sind als klassifizierte öffentliche Straße, ausgebaut mit Fahrbahn, Beleuchtung und Straßenentwässerung, aber ohne Nebenanlagen. Die dort abzweigende Ortsstraße „Huppichterother Straße“ ist eine einfach ausgebaute Anliegerstraße mit normaler Fahrbahn, wenig Beleuchtung aber überwiegend ohne Entwässerung und Nebenanlagen wie etwa Gehwegen. Die „Bogengasse“, wie auch der nördliche „Biesenweg“, sind

08.11.2023

- 8 -

einfache schmale Ortsstraßen.
Gemäß Auskunft der Gemeinde ist für den Istzustand der anliegenden Straßen kein Beitrag mehr zu zahlen. Ob und wann die Straße ggf. ausgebaut wird und ob dann noch Ausbaubeiträge anfallen, ist derzeit nicht abzusehen. Ein Schmutzwasserkanal liegt in der Straße „Bogengasse“. Der Anschluss hierfür ist nach Auskunft der Gemeinde bezahlt.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Flächennutzungsplan:
Gemischte Baufläche / Dorfbereich
Gemäß Flächennutzungsplan liegt es im Innenbereich in der Fläche für die Gemischte Bebauung/Dorfgebiet. Daneben wird es komplett von der seit 1979 rechtsverbindlichen Ortslagensatzung „Huppichteroth“ erfasst. Damit ist das Grundstück dem unbeplanten „Innenbereich“ zuzuordnen. Die Satzung enthält außer der Gebietsabgrenzung keine weiteren Festsetzungen und Regelungen. Daher ist das Baurecht hier nach den Bestimmungen § 34 nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen.
Das aufstehende Gebäude ist laut vorliegenden Angaben und Unterlagen historisch, mit unbekanntem Baujahr. Nach der Bauart und -weise schätzt es der SV auf einen Ursprung in der Zwischenkriegszeit. Es ist daher vor Rechtskraft der OLS errichtet und als legal einzustufen. Zudem passt es sich auch nach §34 in die Ortslage ein. Laut Gemeinde ist von zulässiger Altbebauung auszugehen.

08.11.2023

- 9 -

Umgebungsbebauung/Umfeld:

Im direkten Umfeld des Bewertungsgrundstücks ist nur Wohnbebauung gegeben. Zudem gibt es im Ort auch landwirtschaftliche oder gewerbliche Objekte. In der Nähe liegt am „Biesenweg“ ein Spielplatz. Der Ort Huppichteroth ist nur dünn bebaut, mit überwiegend Wohnhäusern, aber auch landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden. Das Umfeld wird geprägt von Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Nach allen Seiten grenzen an die Wohnbebauung des Weilers landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Entfernung zum Nachbarort Marienberghausen beträgt ca. 4 km. Dort befinden sich Kindergarten und die Grundschule mit Schulbusverkehr.

Weiterführende Schulen sind im Schulzentrum Nümbrecht, in Wiehl und zudem in den Kreisstädten Siegburg und Gummersbach, zu finden. Dort ist auch jeweils eine Fachhochschule angesiedelt.

In Huppichteroth ist keine Nahversorgung gegeben.

Solche befindet sich in geringem Umfang in Marienberghausen, überwiegend im Hauptort Nümbrecht und im nahe 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

08.11.2023

- 10 -

um eine ruhige, dörfliche Wohnlage in der Nähe des Hauptortes, ohne zeitgerechte Infrastruktur. Diese Lage im Weiler ist auch keine Geschäftslage oder Gewerbelage.

Erschließungszustand/
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist noch nicht voll erschlossen. Die Straße „Bogengasse“ 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 Huppichteroth ist an den Kanal angeschlossen. Dabei ist ein Vollanschluss gegeben. Für die Ver- als auch Entsorgung ist derzeit kein Beitrag mehr zu zahlen.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom und Wasser liegen vor. Das Objekt ist angeschlossen. Gas liegt nach Auskunft der Gemeindewerke in den angrenzenden Straßen und das Objekt ist angeschlossen. Ein Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal ist gegeben. Der Kanalanschlussbeitrag ist entrichtet.

Zugang zum Grundstück:

Der direkte Zugang von der öffentlichen Straße „Bogengasse“ ist bei diesem Eckgrundstück auf ganzer Straßenlänge, auch über die Treppe auf Nr. 186, gegeben. Die Zuwegung mit Zufahrt und einem weiteren Zugang erfolgt vom

08.11.2023

- 11 -

Stichweg des „Biesenweges“
Flurstück Nr. 186, welches im
Eigentum der Gemeinde steht,
wodurch der Weg öffentlich ist. Zur
Straße „Biesenweg“ im Nordwesten
und Westen besteht keine direkte
Zuwegung und Zufahrt.

Verkehrslage: (Öffentliche
Verkehrsmittel /Übergeordnete
Verkehrsverbindungen mit
Entfernungen)

Der Ortsteil Huppichteroth wird
vom Bürgerbus Nümbrecht
angefahren. Zudem ist es über die
zwei Linien der OVAG (302 + 312)
an Nümbrecht, Waldbröl und
Gummersbach, angebunden. Die
Linienbusse weisen halbstündigen
bis stündlichen Turnus auf. Die
Haltestellen befinden sich nach
jeweils rd. 1 km Fußweg an den
Landstraßen (L 320) im Süden bzw.
(L 95) im Norden. Die nächsten
Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG,
mit Verbindung an das Regionalnetz
nach Köln, befinden sich in ca. 12 -
14 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 -25
km zu erreichen. Insgesamt ist
somit eine nur einfache Anbindung
an das überregionale Verkehrsnetz
gegeben.

Nutzung des Grundstücks:

Außer dem Wohnhaus befindet sich
kein Nebengebäude auf dem
Grundstück. Die Fragmente der
Terrassenüberdachung und der
Holzverschlag neben der Kellertür,
bleiben ohne Wertansatz.

08.11.2023

- 12 -

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Gas, Strom, Wasser und Breitbandkabel liegen vor. Das Objekt ist angeschlossen. Ein Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal ist an den Ortskanal für Schmutzwasser und Regenwasser gegeben.

Grundstückszuschnitt /
Höhenlage / Topographie:

Das Eckgrundstück Flurstück 187 ist ein unregelmäßig geschnittenes Polygon, fast trapezförmig, mit einer Breite von ca. 5 m am Weg Nr. 186 im Norden und rd. 5 m im Süden. Die westliche Grenze zu den Nachbarobjekten misst rd. 28 m. Im Osten verläuft die Grenze vom Weg gesehen zuerst etwa 7 m parallel zur Westgrenze. Anschließend knickt sie in einem weiten Bogen nach SO und S, mit Teilstrecken von 8m, 8m und 3 m und 5 m im SO ab. Die mittlere Tiefe beträgt etwa 25 m. Es liegt vorne im Norden auf Höhe des Weges (Nr. 186) und fällt nach SO und S zur Straße „Bogengasse“, Flurstück 473. Nur unmittelbar vor, neben und direkt hinter dem Haus und der Terrasse 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 leichten Höhendifferenz. Auch sind keine Anomalien des Untergrundes bekannt.

Altlasten:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Verdachtsmomente gegeben.

08.11.2023

- 13 -

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. Die in der Nähe des Ortes fließende Bröl und kleinen Siefen, stellen keine Gefahr dar.

Grundbucheintragungen/Belastungen/
Rechte/Baulasten:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches Marienbergshausen Nr. 6241 sind keine Rechte vermerkt:

In Abt. II des Grundbuches Nr. 6241 ist folgendes eingetragen:

lfd. Nr. 1, lastend auf Flurstück 187:
Zwangsversteigerungsvermerk, zur Aufhebung der Gemeinschaft AZ 002 K 118/23; eingetragen am 30.08.2023

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist per se nicht bewertungsrelevant.

Zu Lasten des Hausgrundstücks bestehen laut Auskunft keine Baulasten.

Keine weiteren Rechte, Belastungen oder Beschränkungen bekannt geworden.

Grenzsituation:

Die Bebauung mit dem Wohnhaus ist nach Flurkarte und Ortsvergleich durch Inaugenscheinnahme mit einseitiger Grenzbebauung zu den

Flurstücken 188 und 189, Häuser 6 und Nr. 7 und zu den anderen Grenzen mit ausreichendem Grenzabstand errichtet. Es gibt eine gegenseitige Grenzbebauung durch die Häuser 4, 6 und 7.

2. Baubeschreibung

2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteil sowie Nutzung

Da zum Objekt keine Bauakte bei der Gemeinde besteht und auch beim OBK keine Bauakte 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 Istzustand geht wohl auf den Anfang des 20. Jahrhunderts oder die Zwischenkriegszeit zurück. Möglich wäre auch ein Umbau direkt nach dem II Weltkrieg.

Somit standen dem SV auch keinerlei Baupläne des Objekts zur Verfügung. Auch der Eigentümer verfügt über keine Pläne. Er ließ aber eine umfangreiche Innenbesichtigung, incl. Fotoaufnahmen des Objekts, zu. Somit kann auch die Aufteilung des Objekts nach dem Augenschein und der Fotodokumentation, beschrieben werden.

Das Wohnhaus ist nach dem örtlichen Eindruck, bei der Außen- und kompletten Innenbesichtigung, ein Mischobjekt aus Fachwerk und Massivbauweise, welche sich auf die Fronten und wenige Innenwände beschränkt. Der Fachwerkgiebel der Ostseite wurde mit Faserzementplatten verkleidet. Auf der Westseite grenzen die Häuser Nr. 6 und 7 an.

Das Objekt wurde seit einigen Jahren teilweise modernisiert. Nach Angaben des Eigentümers und örtlichem Eindruck laufen auch jetzt noch einzelne Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten. Allerdings sind KG und DG noch im Alt- bzw. Urzustand.

Nach der Objektbesichtigung handelt es sich um ein voll unterkellertes Wohnhaus, II-geschossig, mit nicht ausgebautem DG.

08.11.2023

- 15 -

- KG:** Beim Haus Nr. 4 gibt es eine Vollunterkellerung aus Gewölbekeller und Mauerwerkskeller, jeweils in Bruchstein.
- EG:** Eingangsbereich, Flur und Diele, zwei Wohnräume, Küche, Bad mit Dusche.
- OG:** Diele, Flur, mehrere Wohn- und Schlafräume, ein älteres Duschbad.
- DG:** Kein Ausbau vorhanden, nur einfache Staufläche.
- Wohnfläche:** Da keine Bauzahlenberechnungen vorliegen, hat der SV die Flächen aus der Flurkarte und dem Riss überschlägig berechnet.
Wohnhaus: EG, OG + Terrasse rd. 124 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.

08.11.2023

- 16 -

Abnahmen: Es liegen weder Rohbau- und Schlussabnahmescheine für die Bebauung mit dem Wohnhaus vor.

2.2 Bauart:

Konstruktion: Mischbauweise aus Fachwerk in Holzrahmenbauweise und wenig Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente Bruchstein

Keller: Bruchsteinkeller unter dem gesamten Wohnhaus

Kellermauerwerk: Bruchsteinmauerwerk bzw. -gewölbe

Kellertreppe: Alte steile Holzstiege

Kellerdecke: Im vorderen Bereich Trägerdecke und tlw. Holzbalken, zum Nachbarhaus hin Gewölbekeller mit entsprechender Decke

Geschossmauern: Holzrahmenkonstruktion mit Ausfachung aus überwiegend Lehmstakung und teilweise Ausmauerung mit verschiedenen Steinen

Innenwände: Holzrahmenwände Fachwerk und Ständerwerk mit Beplankung, wenige Mauerwerks- und auch Leichtbauwände

Geschossdecke: Holzbalkendecken über EG und OG

Geschosstreppen: Steile Holztreppe zum OG und DG

08.11.2023

- 17 -

Dachkonstruktion:	Satteldach mit Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Dachsteine, ältere Eindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Fassadengestaltung:	Ausfachung und Mauerwerk Putz mit Anstrich, Ostgiebel mit Faserzementplatten verkleidet. Ob diese Faserzementplatten ggf. mit Asbestfasern durchsetzt sind, kann nur durch eine Laboruntersuchung geklärt werden.
Heizung:	Eine alte Gaszentralheizung ist eingebaut. Diese ist defekt und nicht betriebsbereit. Laut Angaben über 30 Jahre alt und nicht mehr reparabel.
Beheizung:	Heizungsinstallation über Putz, Stahlheizkörper
Warmwasserbereitung:	Ursprünglich über die Heizung, derzeit nicht betriebsbereit. In der Dusche EG Behelfslösung über Mini-Durchlauferhitzer direkt auf der Duscharmatur und unsicherer Elt-Installation. Sonst auch über Elektrogeräte.
Elektroinstallation:	Einfache bis noch normale Ausstattung
Haustür:	Kunststofftür mit Kassetten und Glaseinsätzen
Wohnungstüren:	Ältere einfach abgesperrte Innentüren mit Futter und Bekleidung
Rollläden:	Keine Rollläden oder Holzklappläden vorhanden

08.11.2023

- 18 -

Wandbehandlung:	Profilholz, Gipskarton, Tapeten, Anstrich
Deckenbehandlung:	Beklankung Gipskarton, Tapeten oder Profilhölzer bzw. Paneele
Fußböden:	Teilweise Estrich; überwiegend Holzdielen und OSB-Platten
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminatböden
Wohnräume:	Laminatböden
Schlafräume:	Laminatböden
Bad/WC:	Fliesenbeläge oder PVC-Belag
Diele, Flure:	Fliesenbeläge
Sanitärausstattung:	Bad EG: Laut Augenschein: Wanne, WC, Waschbecken, abgemauerte Dusche Bad OG: WC, Waschbecken, Dusche mit geringer Kopfhöhe Ältere Ausstattungen, etwa 1980-er Jahre laut Farbe der Ausstattung Einbauküche, nicht bewertet Ältere Ausstattungen, etwa 1980-er Jahre laut Farbe der Ausstattung
Wandfliesen:	Bad EG: raumhoch ältere Fliesen, beige Bad OG: türhoch ältere Fliesen, beige

2.3 Garage, Stellplätze:

- Garage: Auf dem Grundstück ist keine Garage vorhanden. Aufgrund der Grundstücksgröße und Zuschnitt kann keine Garage errichtet werden.
- Carport: Nicht vorhanden. Ein Carport könnte auf der Freifläche vor dem Haus ggf. errichtet werden.
- Stellplätze: Einfach befestigte Stellfläche vor dem Haus. Vor dem Wohnhaus sind die Flächen teils einfach mit altem Pflaster oder Schotter befestigt. Dort stehen derzeit 3 PKW auf eigenem Grundstück. An den schmalen Straßen sind seitlich keine Parkmöglichkeiten gegeben.
- Nebengebäude: Laut den amtlichen Unterlagen und der Objektbesichtigung, sind auf dem Grundstück neben dem wertlosen Verschlag am Keller keine Nebengebäude vorhanden.
- Nebenanlagen: Alte Stützmauer unterhalb des Hauseingangs.

2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

- Außenanlagen: Zuwegung zum Hauseingang, teilweise in Betonpflaster angelegt. Metallgitterzaun zur „Bogengasse“ hin. Freiflächen einfach begrünt mit Gras, Sträuchern und Bäumen, etwas vernachlässigt.
- Hausanschlüsse: Hausanschlüsse für Strom über Freileitung und Dachreiter für die Häuser 4 und 7. Ein Anschluss an die kommunale Wasserleitung liegt an. Gas liegt in der Straße und ist auch angeschlossen, aber außer Betrieb wegen der

08.11.2023

- 20 -

defekten Heizung. Zudem besteht Breitbandkabelanschluss.

Entwässerung: Ein Kanalanschluss ist vorhanden. Das Objekt verfügt laut Gemeindewerke über einen Anschluss für Schmutz- und Regenwasser.

2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig: Die Grundrisslösung in dem alten Wohnhaus ist tlw. noch in der Umgestaltung. Bis zu dessen Fertigstellung sind noch diverse Baumaßnahmen in mehreren Gewerken erforderlich. Der Keller ist sehr feucht und nicht nutzbar. Der Istzustand ist noch vom Eigentümer allein als Wohnung genutzt. Der Istzustand muss als überaltert und nur bedingt zweckmäßig eingestuft werden.

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 Teilmodernisierung, welche noch nicht abgeschlossen ist.

Schall- u. Wärmeschutz: Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen den Baujahren und genügen somit in keiner Weise den heutigen Anforderungen und Ansprüchen. Es sind nur wenige Verbesserungen, z. B. ältere isoverglaste Fenster zu verzeichnen.

08.11.2023

- 21 -

Mängel und Schäden: Beim Ortstermin, Außenbesichtigung und vollständige Innenbesichtigung, wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt:

Mängel:

- Nicht zeitgerechte Wärme und Schalldämmung des Altobjekts
- Derzeit fehlende Zentralheizung
- Einfache, den damaligen Zwecken als Wohnhaus dienender Grundriss
- Gefangene Räume auf beiden Ebenen, z.B - Kinderzimmer - im OG
- Niedrige Kopfhöhen der Innentüren
- DG nicht nutzbar
- KG nur eingeschränkt nutzbar
- Faserzementplatten der Fassade könnten ggf. asbesthaltig sein
- Noch einige alte Holzfenster Ostgiebel
- Mehrere nicht fachgerechte Putzarbeiten, z.B. an der Ausgangstür der Küche

Schäden:

- Starke Feuchte in der Kelleraußenwand an der Ostseite Putz + Mauerwerk
- Starke Rissbildung in den Sockeln auf Ost- und Südseite
- Abwasserrohrbruch im KG, Schmutzwasserlache und im Mauerwerk KG, enormer Gestank
- Defekte Heizung und Warmwasserbereitung
- Alte Fenster im KG stark schadhaft
- Alte Holzfenster im OG stark schadhaft
- Alte Holzfenster im DG stark schadhaft, defekt, abgängig
- Mehrere Schadstellen im Bruchstein KG
- Schadstellen Fachwerksausfachung DG
- Kamin DG stark versottet
- Mehrere Schadstellen Dachdeckung und -entwässerung
- Fliesenschäden EG und OG

08.11.2023

- 22 -

- Schäden am Laminat und den Sockelleisten
- Rußniederschläge um die Öfen Wohnzimmer und Küche
- Holzwerk des Daches, besonders am Ostgiebel schadhaft
- Feuchteschäden an der Verkleidung Ostgiebel
- Stützmauer unterhalb des Eingangs stark rissig und schadhaft
- Befestigungen der Freiflächen tlw. schadhaft und uneben
- Freiflächen und Bepflanzung etwas vernachlässigt

Gesamteindruck /
Vermietbarkeit /
Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ergibt sich bei der Außen- und Innenbesichtigung kein normaler Objektzustand mehr. Daraus folgt ein nicht mehr befriedigender Gesamteindruck. Das Objekt ist tlw. 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 Modernisierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf gegeben. Die Vermietbarkeit bei Fertigstellung ist wegen der Lage und des Altobjekts sowie Zustand, als nur erschwert einzustufen. Die Veräußerbarkeit wird wegen der Einschränkungen der etwas abgelegenen Lage, fehlender Infrastruktur und der Aufteilung sowie Zustand, als erschwert eingestuft. Der SV sieht hier eher einen Markt für das Objekt für Selbsterbauer auf niedrigem Preisniveau.

Modernisierungsstau:

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

08.11.2023

- 23 -

Sonstige wertbestimmenden Eigenschaften:	Das Objekt ist vom Miteigentümer als Wohnhaus alleine 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. Ebenso sind die drei PKW auf dem Grundstück bei der Bewertung unberücksichtigt.
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.

08.11.2023

- 24 -

Die Fassadenplattenverkleidung wäre ggf. zu untersuchen. Sie könnte asbesthaltig sein und würde erhöhte Entsorgungskosten verursachen. Zudem dürften diese nicht bearbeitet werden.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Bodenwertableitung

In der Ortschaft Huppicheroth 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.	Huppicheroth Nr. 3201023	W I-II	o 700	120,--EUR/m ² ef
2.	Göpringhausen Nr. 3201423	W I-II	o 600	105,--EUR/m ² ef
3.	Breunfeld Nr. 3204023	MD I-II	o 800	115,--EUR/m ² ef
4.	Eckenberg Nr. 3202723	W I-II	o 600	135,--EUR/m ² ef

Legende:

W	=	Wohngebiet
MD	=	Dorfgebiet mit entsprechender Bebauung
I-II	=	I-II geschossige Bauweise

08.11.2023

- 25 -

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 gemischte Bebauung/Dorfgebiet. Daneben liegt Flurstück Nr. 187 vollständig des Geltungsbereichs der Ortslagensatzung (OLS) Huppichteroth. Somit liegt es nach § 34 BauGB im Innenbereich der Ortslage. Demnach ist die Einfügung eines Vorhabens in die Umgebungsbebauung ausschlaggebend. Das Objekt ist früher wohl legal errichtet und entspricht als Wohnhaus der Umgebungsbebauung. Die Erschließung ist vorhanden. Das Grundstück verfügt auch über einen Kanalanschluss. Allerdings fällt bei einem Ausbau der Straße noch ein Beitrag nach § 127 BauGB an. Zudem könnten Ausbaubeiträge nach dem KAG anfallen.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde, wird das zu bewertende Grundstück grundsätzlich mit der Qualität teilerschlossenes und ggf. beitragspflichtiges Bauland im Innenbereich bewertet. Der SV stuft daneben die Lage wegen der eingeschränkten Straßenanbindung als etwas nachteilig ein, was durch eine gewisse Korrektur berücksichtigt wird.

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 110,- EUR/m²** für angemessen.

Allerdings weicht Flurstück 187 von der Größe und dem Zuschnitt von den Richtwertgrundstücken ab. Für die Mindergröße werden in der Regel Zuschläge angerechnet. Im Gegenzug weist das Bewertungsgrundstück wegen Straßenanbindung, Zuwegung, Grenz-situation und Zuschnitt diverse Nachteile auf, welche der SV durch angemessene Abschläge honoriert. Insbesondere fehlt dem Grundstück durch Lage, Zuschnitt und Größe ein angemessener rückseitiger Erholungsbereich, wie er bei etwa gleich großen Doppelhaus- oder Reihenendhausgrundstücken gegeben ist. Insgesamt hält der SV einen Abschlag von 10-15 % auf den obigen Lagewert für angemessen.

Aus den obigen Werten bzw. dem Lagewert leitet er einen Bodenwert für das Bauland des Grundstücks, wegen der Nachteile und ggf. Beitragssituation von **95,-EUR/m²** tlw. erschließungsbeitragspflichtig, ab.

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

Somit ergibt sich folgende Bodenwertberechnung für das Gesamtgrundstück:

3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m ²)	EUR/m ²	Wert
Bauland	298 m ²	95,00 EUR/m ²	28.310,-EUR

4. Gebäudebewertung

Im Bauaktenarchiv der Gemeinde Nümbrecht befinden sich keine Bauunterlagen zum Altobjekt und auch nicht zu den früheren und zur Zeit laufenden Modernisierungen, da diese anscheinend genehmigungsfrei waren und sind. Auch beim OBK liegen keine Unterlagen zum Objekt vor. Der im Haus wohnende Eigentümer verfügt ebenso über keine Objektpläne. Daher hat der SV gemäß gängiger Praxis den Gebäudeeinmessungsriss, hier den Neumessungsriss Marienberghausen Nr. 8 aus 1963, beschafft. Hierin ist das Gebäude auf Flurstück 187 aufgemessen und bemaßt. Hieraus hat er die BGF, unter Einbeziehung der Flurkarte und der Feststellung vor Ort, ermittelt.

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

Verwertbare Bauzahlenberechnungen sind nicht gegeben, so dass der SV diese aus den vorliegenden Rissen, Flurkarte und dem Luftbild Katasterriss, 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 Mischgebäude wird hier mit den normalen Normalherstellungskosten, Nutzungsdauer und Indizes für diese Bauart, angesetzt.

Die Außenanlagen etc. werden pauschal angerechnet.

Bauteil	BGF m²	EUR/m²	Herstellungswert
Wohnhaus	243 m ² x	565,--EUR/m	137.295,--EUR
Alterswertminderung 80,0% von 137.295,--EUR			<u>109.836,--EUR</u>
Restwert			27.459,--EUR

08.11.2023

- 28 -

Übertrag Restwert	27.459,--EUR
Befestigungen Terrasse	5.000,-- EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung	<u>12.000,--EUR</u>
Summe Restwert zum Index 2015 = 100	44.459,--EUR
Bauwert zum Index II/2023 = 160,2	71.223,--EUR
Bauwert gerundet	71.000,--EUR

5. Sachwert

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

Bodenwert gerundet	28.000,--EUR
Restwert Aufbauten etc.	<u>71.000,--EUR</u>
Sachwert des Objekts	99.000,--EUR

6. Ertragswert

Da es sich hier wegen des Objektzustandes nicht um ein normal vermietbares Wohnhaus handelt, kann keine Ertragswertberechnung durchgeführt werden. Daher kann hier lediglich eine Ertragsabschätzung, unter Anrechnung einer Instandsetzung zur Schaffung eines vermietbaren Zustands, durchgeführt werden.

08.11.2023

- 29 -

Der Miteigentümer gab beim OT eine Wohnfläche von 128 m² an. Diese soll auch im damaligen Kaufvertrag genannt sein, konnte aber nicht belegt werden. Aufgrund der Grundfläche von rd. 81 m² und zwei ausgebauten Etagen, erscheint diese Angabe dem SV etwas zu optimistisch und zu hoch. Im Folgenden rechnet der SV, aufgrund von allgemeinen Kennzahlen und Erfahrungswerten, mit einer Wohnfläche von 124 m² einschließlich der anrechenbaren Terrassenfläche.

Zusammenfassend wird daher nur diese Ertragsabschätzung erstellt.

Objekt	Wohn- fläche	Netto- Kaltmiete/	mtl. Miete
Whs Nr. 4, EG + OG	rd.124 m ²	4,95 EUR/m ²	614,--EUR
Stellplätze	2	10,--EUR	<u>20,--EUR</u>
Gesamtmiete monatlich			634,--EUR
Rohertrag jährlich x 12			7.608,--EUR
Bewirtschaftungskosten	23%		<u>-1.750,--EUR</u>
Reinertrag			5.858,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 3,5 % von 28.000,--EUR			<u>- 980,--EUR</u>
Gebäudereinertrag			4.878,--EUR
Restnutzungsdauer ca. 10-15 Jahre, i. M. 13 Jahre Liegenschaftszinssatz 3,5 % Kapitalisierungsfaktor 10,30			
Gebäudeertragswert: Gebäudereinertrag x Kapitalisierungsfaktor 4.878,--EUR x 10,30			50.243,--EUR
Zuzüglich Bodenwert			<u>28.000,--EUR</u>
Ertragswertabschätzung des vermietbaren Objekts			78.243,--EUR
Abzug Kosten zur Herrichtung der Vermietbarkeit:			<u>- 20.000,--EUR</u>
Ertragswertabschätzung gerundet:			58.000,--EUR

7. Vergleichswert

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Wohnhäuser bei Wiederverkäufen für Ein- und Zweifamilienhäuser, unter Ziffer 5.1.2 des Grundstücksmarktberichtes (GMB) 2023, Vergleichsfaktoren angegeben. Hierbei handelt es sich um eine Berechnungsformel aus einer Regressionsanalyse, in die die Faktoren Alter, Wohnfläche, Bodenrichtwert und Grundstücksgröße, eingeflossen sind. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und den Ausführungen auf Seite 75 des GMB, kann diese Auswertung auf das Bewertungsobjekts, wegen Ursprung, Alter und Zustand, auf das hier zu bewertende Objekt keine Anwendung finden. Somit fällt eine Vergleichswertberechnung aus.

8. Endwerte

Da kein Vergleichswert ermittelt werden kann verbleiben hier der Sachwert und zum unterstützenden Vergleich die Ertragswertabschätzung.

Sachwert gerundet	99.000,--EUR
Ertragswertabschätzung	58.000,--EUR

9. Verkehrswert

9.1 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 im Ort mit einem älteren Wohnhaus, handelt es sich aufgrund des mäßigen Zustands nicht um ein

normales Marktobjekt. Für derartige Objekte ist nur ein sehr begrenzter Markt gegeben. Folglich ist hier auch ein normales Sachwertverfahren nur bedingt anwendbar. 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 der Bebauungssituation 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. 187 sieht der SV die Drittverwendung aber in einer Renovierung und Fertigstellung der Modernisierung und Nutzung als Wohnhaus zur Eigennutzung.

9.2 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. 35% 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. 10 % für angemessen.

Neben dieser Marktanpassung sind auch noch objektspezifische Korrekturen anzusetzen. Hierbei ist zuerst ein Abzug für die beim OT festgestellten Mängel und Schäden und Instandsetzung, etwa zur Schaffung einer Vermietbarkeit, abzuziehen. Diese ermittelt der SV nach üblichen Handwerkerpreisen zu einem Betrag von gerundet etwa 25.000,--EUR, zuzüglich zu den bereits oben im Ertragswertverfahren angesetzten Kosten für die Schaffung der Vermietbarkeit.

Daneben ist, wie bereits mehrfach verdeutlicht, das Objekt derzeit nur eingeschränkt bewohnbar. Daneben hält der SV einen Abzug für die erhebliche Markteinschränkung für erforderlich. Da dieses Objekt nur für Selbsterbauer/Bastler geeignet ist, hält der SV einen Abschlag von 10 Prozent für angemessen.

Diese Faktoren gehen in die unten folgende Berechnung ein.

08.11.2023

- 32 -

Vorläufiger Sachwert gerundet:	99.000,--EUR
Marktanpassungszuschlag 10%	<u>10.000,--EUR</u>
Markangepasster. Sachwert.	109.000,--EUR
Abzug für Schaffung einer Vermietbarkeit	20.000,--EUR
Abzug Mängel und Schäden	<u>25.000,--EUR</u>
Angepasster Sachwert des Objekts	64.000,--EUR
Risikoabschlag wegen Markteinschränkung 10 %	<u>6.400,--EUR</u>
Korrigierter Sachwert	57.600,--EUR
Korrigierter Sachwert gerundet	58.000,--EUR

Der Verkehrswert wird beim Bewertungsobjekt nach gängiger Bewertungspraxis vom korrigierten Sachwert abgeleitet. Dieser wird zudem von der Ertragswertabschätzung gestützt.

Der Verkehrswert des Grundstücks mit Wohnhaus

Bogengasse 4, 51588 Nümbrecht - Huppichteroth

wird gerundet ermittelt zu:

58.000,--EUR

EURO in Worten:

achtundfünfzigtausend

08.11.2023

- 33 -

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 08.11.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel