

**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 1 von 4**

**Objekt:** **Wohnhaus mit an- und eingebautem Kiosk sowie 2 Garagen, Carport und Schuppen auf einem Erbbaugrundstück Bahnhofstraße 9 51570 Windeck - Au/Sieg**

**Zweck des Gutachtens:** Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 02 K 122/23 Amtsgericht Waldbröl

**Auftraggeber:** Amtsgericht Waldbröl gemäß Beschlüssen vom 19.01.2024 sowie Auftrag vom 19.01.2024

**Verkehrswert:** **95.000,-EUR für das bebaute Erbbaugrundstück**

Das Gutachten umfasst 43 Seiten Text und 51 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.

23.02.2024

- 2 -

### **Grundbuchangaben**

Grundbuch von: Geilhausen Blatt 4140  
Lfd. Nr. 1  
Erbbaurecht an dem im Blatt Geilhausen 4129 unter Nr.1 verzeichneten Grundstück  
Amtsgericht: Waldbröl  
GB-Auszug vom: 20.10.2023

### **Katasterangaben**

Gemarkung: Geilhausen Flur 6  
Lfd. Nr. Nr. Nutzungsart Größe:  
1 Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstr. 9 977 m<sup>2</sup>

**Eigentümer des belasteten Grundstücks:** Alleineigentümer zu 1  
Siehe Abt. I in Blatt 4129

**Eigentümer Erbbaurecht:** Eigentümer zu 1  
51570 Windeck  
Siehe Abt. I in Blatt 4140

**Datum der Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag:** 09.02.2024 nur Außenbesichtigung und stark eingeschränkte Innenbesichtigung ohne Zulassung von Innenaufnahmen

**Anwesende:**

- Vater des Eigentümers Herr NN.
- Sachverständiger Giesen
- Frau Giesen, Mitarbeiterin des SV
- Einzelne Bewohner (zeitweise) in ihren Wohnbereichen

## **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 sowohl zur Eigennutzung als auch zur Renditeerzielung erworben werden, erfolgt die Bewertung nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren, wobei

23.02.2024

- 4 -

zunächst das Erbbaurecht außer Acht gelassen wird. In beiden Berechnungsverfahren ist bei der Verkehrswertableitung dem Erbbaurecht, durch die Anwendung der Erbbaurechtsfaktoren, Rechnung zu tragen. 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. Hier stehen nur die Richtwerte zur Verfügung. Für das Sachwertverfahren sind die Sachwertrichtlinien anzuhalten.

Zudem wird der Sachwert des bebauten Erbbaurechts, über den finanzmathematischen Wert des Bodenwertanteils nach WertR, ermittelt. Dieser ergibt sich aus dem Unterschied des tatsächlichen Erbbauzinses gegenüber dem regional üblichen Erbbauzins, kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Der Bauwert wird ermittelt aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen sowie der Baunebenkosten, vermindert um die Alterswertminderung.

Da es sich um ein gemischt genutztes Objekt handelt, 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 den Istmieten, Vergleichsmieten und dem örtlichen Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden. Hier konnten die beim OT angetroffenen Bewohner keine Mietverträge vorlegen. Da auch die betreibende Bank über keine Verträge verfügt, konnte letztere nur die vom Jobcenter gezahlte Miete für die Wohnung im DG der Frau St. benennen. Daneben gibt es bei der Bank keine Mieteingänge, auch nicht für das Gewerbe.

Insgesamt ist in diesem Verfahren anzumerken, dass die Unterlagen zum Objekt außergewöhnlich dürftig sind. Zum einen waren nur eingeschränkte Bauunterlagen der Bauverwaltung vorhanden. Zudem konnte auch die Betreiberin keine brauchbaren Unterlagen beisteuern. Letztendlich stellten sich beim OT Abweichungen des Bautenstandes von den vorliegenden wenigen Bauplänen heraus. Auffälligste Abweichungen waren das als Wohnung genutzte Zwischengeschoss (UG) zwischen dem Keller und dem EG im Haupthaus und Anbau. Der Zugang hierzu erfolgt vom seitlichen Eingang an der Nordseite in der Zufahrt. Weiterhin ist auch das DG als Kleinwohnung mit zwei bis drei Räumen, ohne Sanitäreinrichtung, ausgebaut. Sonst ist das DG Stauraum. Letztendlich wurde auch noch im KG der Raum rechts der Eingangstür als einfacher Wohnraum genutzt. Im gegenüber liegenden Heizungskeller befinden sich Dusche und Waschbecken.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein älteres Wohnhaus in Massivbauweise, welches mit Baugenehmigung 1958 erweitert wurde. Ebenfalls mit Baugenehmigung wurden in 1983 im hinteren Bereich zwei Nebengebäude, Garage und ein Carport für ein Wohnmobil, errichtet. Dort befindet sich auch ein grenzständiger Schuppen, für den keine Bauunterlagen vorliegen. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück mit einem Erbbaurechtsvertrag, der 2018 beim letzten Eigentumswechsel erneuert worden ist.

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

### **0.3 Besondere Angaben zum Bewertungsobjekt**

Das hier zu bewertende Objekt ist ein älteres Wohnhaus in Massivbauweise, welches mit Baugenehmigung aus 1958 erweitert wurde. Ebenfalls mit Baugenehmigung wurden in 1983 im hinteren Bereich zwei Nebengebäude, Garage und Carport für Wohnmobil, errichtet. Dort befindet sich auch ein grenzständiger Schuppen, für den keine Bauunterlagen vorliegen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude, in dem ein Kiosk betrieben wurde, an der „Bahnhofstraße“ in der Ortslage des Ortsteils Au/Sieg, in der Gemeinde Windeck.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Massivgebäude, welches 1958 um den Anbau erweitert wurde. Der derzeitige Bautenstand entspricht nur sehr bedingt den Bauunterlagen in der Bauakte der Gemeinde Windeck. Weder bei der Gemeinde noch beim Rhein-Sieg-Kreis liegen Bauunterlagen zum Ursprung des Objekts vor. Die rückseitigen Nebengebäude - Garage und Carport - datieren aus der Zeit um 1983. Zu diesen beiden Baumaßnahmen hat die Gemeinde dem SV die dort in der Bauakte vorhandenen Auszüge übermittelt. Die auffälligsten Abweichungen des Istzustandes von den Unterlagen des Wohngebäudes sind das rückseitige Untergeschoss, Zwischengeschoss zwischen Keller und Erdgeschoss, welches vom EG und KG über Innentreppen und von außen über den Nebeneingang Nordseite, erreichbar ist und der Ausbau des Dachgeschosses mit Wohnräumen, ohne Sanitärbereich. Auch zum DG-Ausbau lagen keine Pläne vor. Dieser Bereich ist nach Angaben beim OT an eine Mieterin vermietet. Ein Mietvertrag lag beim Ortstermin nicht vor. Auch sonstige Mietverträge konnten beim OT nicht vorgelegt werden, da der Eigentümer nicht anwesend sein konnte und die anwesenden Bewohner keinerlei Unterlagen besessen haben.

23.02.2024

- 6 -

Beim Ortstermin war nur eine sehr eingeschränkte Innenbesichtigung möglich, da mehrere Räume verschlossen und nicht zu öffnen waren. Auch die beiden Garagen im Anbau hofseitig und an der Südgrenze konnten nicht besichtigt werden. Das alte Wohnhaus, dessen Alter mangels Unterlagen unbekannt ist, wurde in den letzten Jahren nur teilweise modernisiert. So sind etwa der Keller und das EG noch im Urzustand.

Das Objekt wird dauerhaft bewohnt und genutzt. Lediglich der Kiosk im EG steht aktuell ungenutzt leer. Insgesamt stuft der SV das Wohnhaus derzeit als nur bedingt vermietbar ein. Daher ist hier auch lediglich eine Ertragswertabschätzung möglich.

Das Hauptgebäude ist offensichtlich noch nie durchgreifend modernisiert worden und demzufolge in einem relativ mässigen Zustand. Dies wird bei der Bewertung dadurch honoriert, dass es nicht der normalen Sachwertberechnung unterzogen wird. Ihm wird nur noch ein geringer, prozentualer Rest- Anerkennungswert beigemessen.

Dem SV standen eine Bauakten der Gemeinde Windeck oder des RSK zur Verfügung.

Er hat gemäß Auftrag des Amtsgerichts, Kontakt mit dem Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks aufgenommen. Dieser stellte dem SV den Erbbaurechtsvertrag zur Verfügung. In einem Telefonat verzichtete er auf die Teilnahme an einem Ortstermin.

Beim Telefonat mit der Darlehensgeberin erklärte die zuständige Sachbearbeiterin, dass der Schuldner seit längerer weder zahle noch ein Kontakt zwischen Darlehensgeber und Schuldner bestehe. Sie konnte nicht bestätigen, dass letzterer dort noch wohne und das Gewerbe mit dem Kiosk noch betrieben werde. Auch sie verzichtete auf die Teilnahme am Ortstermin.

Der SV hat den Eigentümer per Einschreiben wegen der Vereinbarung eines Ortstermins angeschrieben. Da sich Herr NN über eine Woche lang nicht zu den Terminvorschlägen des SV geäußert hat, hat dieser wie avisiert, am 09.02.2024 gegen 12 Uhr das Objekt aufgesucht. Beim Eintreffen reagierte niemand auf Klingeln an der Haustür vorne und dem seitlichen Nebeneingang. Als der SV sich dann über die Hofeinfahrt nach hinten begab, kam Herr NN - Vater des Eigentümers - aus dem Keller. Zu diesem gesellte sich die Mieterin MM. Beide gestatteten dem SV und seiner Mitarbeiterin dann eine erheblich eingeschränkte Innenbesichtigung des Wohnhauses. Die Mehrzahl der Räume war abgeschlossen und nicht zu betreten. Auch der seitliche Kiosk war verschlossen und nicht zu besichtigen. Auch die beiden Garagen, der Carport und Schuppen konnten nur von außen besichtigt und dokumentiert werden. (Siehe Bilddokumentation)

## **0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten**

Bauakte aus dem Archiv der Gemeinde Windeck und des RSK  
Informationen der Gemeinde Windeck zu Planungsrecht und  
Erschließungssituation  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan und der Innenbereichssatzung  
„Au/Sieg“  
Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises zu Baulasten, Altlasten, etc.  
Grundbuchauszug Geilhausen Blatt 4140, Auszug vom 23.10.2023  
Auszug aus der Flurkarte Maßstab 1:1.000 des Katasteramtes, 1:1000,  
1:5.000 und 1:50.000 aus timonline  
Luftbilder aus google -maps.de  
Luftbilder aus timonline 1:500 und 1:250  
Gebäudeeinmessungsriss des Katasteramtes  
Anliegerbeitragsauskünfte der Gemeinde Windeck zum Straßenausbau  
und zum Kanalanschluss vom 25.01. und 29.01.2024  
Erbbaurechtsvertrag UR Nr. 838/2018 E vom 12.Juni 2018 Notar  
Dr. Andreas Engels in Altenkirchen  
Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses im  
Oberbergischen Kreis und Rhein-Sieg-Kreis sowie Kreis Altenkirchen  
Marktinformationen RDM, RIB, etc.  
Mietspiegel Kreis Altenkirchen, Oberbergischer Kreis und Programm  
omix.de  
Feststellungen des SV beim OT  
Fotodokumentation vom 09.02.2024 bei der Außenbesichtigung und  
stark eingeschränkten Innenbesichtigung, wobei keine Innenaufnahmen  
außer im Keller, zugelassen wurden.

## **0.5 Angaben zu den Fragen des Gerichts laut Auftrag**

Mieter: Das Objekt ist laut Meldeauskunft der  
Gemeinde dauerhaft bewohnt und genutzt.  
Das Wohnhaus ist überwiegend, also im  
KG, UG und EG von der Familie des  
Eigentümers NN mit insgesamt 5 Personen  
eigengenutzt. Im OG wohnen laut  
Information der Gemeinde und  
Ortsvergleich des SV, 5 Personen mit  
Namen XX. Dabei handelt es sich  
vermutlich um Mieter. Das DG wird von  
der Mieterin Frau MM alleine bewohnt.  
Diese konnte keinen Mietvertrag  
vorweisen, erklärte aber, dass die Miete  
vom Jobcenter übernommen werde. Der  
Laden im EG ist gemäß Gewerbeauskunft

23.02.2024

- 8 -

der Gemeinde als Kiosk vom Eigentümer angemeldet und früher wohl auch betrieben. Über dem Eingang befindet sich auch eine entsprechende Reklame. Laut Feststellung des SV beim Ortstermin und Angaben des Vaters und der Mieterin ist es seit der Abwesenheit des Eigentümers über eine längere Zeit geschlossen. Es ist augenscheinlich nicht vermietet. (Siehe auch Hausauskunft und Gewerbeauskunft der Gemeinde Windeck).

**Gewerbebetrieb:** Es ist im Objekt laut Auskunft der Gemeinde und Ortsvergleich des SV ein Gewerbebetrieb (Kult Kiosk) angemeldet. Dieser ist ein nicht eingetragenes Einzelunternehmen.

**Zubehör:** Es ist, soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar, kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden. Vorhandene Geräte, Möbel etc. sind nicht bewertungsrelevant. Die Ausstattung des Kiosks ist nicht Gebäudebestandteil und folglich nicht bewertet. Gleiches gilt für den ggf. noch vorhandenen Warenbestand. In der Anlage ist eine Aufstellung der von außen erkennbaren Ausstattungen des Kiosks beigefügt. Gleiches gilt für den ggf. noch vorhandenen Warenbestand. Beide Garagen konnten nicht besichtigt werden. Daher kann auch nicht gesagt werden, ob sich darin Fahrzeuge befinden. Diese sind, ebenso wie der PKW (BMW) im Hof, die Zweiräder im Carport und der Hänger im Garten, nicht zu bewerten. In dem Raum im KG, rechts der Kellertür, befindet sich ein Kaminofen. Dieser ist transportabel und wird dem Vater des Eigentümers zugeordnet und folglich auch nicht mitbewertet.



23.02.2024

- 9 -

Hausnummer: Die Hausnummer „Bahnhofstraße 9“  
51570 Windeck - Au/Sieg  
ist richtig und auch am Objekt angebracht.

## 1. Grundstücksbeschreibung

Ort/Einwohnerzahl: Gemeinde Windeck ca. 19.000  
Einwohner, Ortsteil Au/Sieg mit  
derzeit rd. 330 Einwohnern.

Lage innerhalb des Stadtgebietes  
und Entfernung zum Zentrum: Das Bewertungsobjekt liegt im  
Ortsteil Au/Sieg der Gemeinde  
Windeck, in der Gemarkung des  
Nachbarortes Geilhausen, in der  
Nähe des Siegbogens und  
unmittelbar an der Kreisgrenze des  
Rhein- Sieg-Kreises und der  
Landesgrenze NRW zu Rheinland-  
Pfalz, mit den Gemeinden Fürthen  
und Hamm im Kreis Altenkirchen.

Au und Geilhausen liegen  
südwestlich des Hauptortes  
Windeck-Rosbach an der (B256) von  
Gummersbach über Waldbröl,  
Windeck-Au, Hamm und Wissen in  
RhPf nach Neuwied und über den  
Rhein zur Schnellstraße (B 9) von  
Köln nach Koblenz. Die  
„Bahnhofstraße“ zweigt an der  
Südostecke des Ortes Au von der  
„Hammer Straße“ (B 256) als  
(L 112) nach Norden ab. Sie führt  
durch den Ort am Bahnhof vorbei  
und weiter als „Siegstraße“ nach  
Fürthen, Eitzbach und Hamm in  
RhPf. Über die (B 256) gelangt man  
nach ca. 6 km zum Hauptort  
Windeck-Rosbach - Verwaltungs-  
sitz - und in Richtung Süden nach  
rd. 4 km nach Hamm und 10 km

23.02.2024

- 10 -

nach Wissen in Rheinland-Pfalz.  
Zum Objekt fährt man vom Hauptort Rosbach über „Rathausstraße“, „Wissener Straße“ (B 256) zur Abzweigung der (L 112), „Bahnhofstraße“, wo man nach rd. 200 m etwa gegenüber der „Rosenstraße“ das Haus Nr. 9 erreicht.

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück auf der Westseite der „Bahnhofstraße“. Rückseitig grenzt es an die Grundstücke an der „Hammer Straße“, hier Flurstück Nr. 96.

Art, Ausbauzustand der Straße(n):

Die Landstraße (L 112) ist als Landstraße eine klassifizierte öffentliche Straße, ausgebaut mit Fahrbahn, Beleuchtung und Straßenentwässerung, beidseitigen Gehwegen und Parkplätzen auf der Westseite der Straße. Nach dem Plan der Gemeindewerke liegt eine Straßenentwässerung in der Straße. Zudem verlaufen Schmutz- und Regenwasserkanal im Bereich der rückseitigen Nebengebäude nach Süden durch das Flurstück Nr. 88. Dies ist ein ehemals privater Kanal, welcher zwischenzeitlich auf die Gemeindewerke übergegangen ist. Gemäß Auskunft der Gemeinde gilt die Straße (L 112) als klassifizierte Straße und ist somit beitragsfrei. Verbesserungen an den Nebenanlagen sind derzeit nicht vorgesehen. Wegen Abschaffung der Ausbaubeiträge nach KAG in NRW wären diese ohnehin beitragsfrei.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Flächennutzungsplan:  
Gemischte Baufläche /  
Wohnbaufläche / Innenbereich  
Daneben liegt Flurstück 88 im

23.02.2024

- 11 -

Bereich der rechtsverbindlichen Ortslagensatzung (OLS) gemäß § 34 II BauGB <Au/Sieg>. Damit ist das Grundstück im erfassten Bereich „Innenbereich“. Die Satzung enthält außer der Gebietsabgrenzung keine weiteren Festsetzungen und Regelungen außer der Bestimmung der Nutzungsarten/Baubereiche. Der Bereich zwischen der „Bahnhofstraße“ (L112) und der „Hammer Straße“ (B 256) ist in Abstimmung mit der Gemeinde als „Allgemeines Wohngebiet“ klassifiziert. Ein Vorhaben ist nach § 34 zulässig, wenn es sich nach Art und Umfang in die Umgebungsbebauung einfügt. Das aufstehende Gebäude ist laut Bauart- und Bauweise sowie vorliegenden Unterlagen älteren Baujahrs. Nach der Bauart und -weise schätzt es der SV auf einen Ursprung etwa erstes Drittel des 20. Jahrhunderts. Einzig bekanntes belegtes Datum ist der Anbau seitlich zur Kioskerweiterung, die in 1958 genehmigt wurde. Es ist daher vor Rechtskraft der OLS errichtet und somit legal. Der erste Erbbaurechtsvertrag datierte laut Grundstückseigentümer schon aus 1923. Zudem passt es sich auch nach §34 in die Ortslage ein. Laut Gemeinde ist von zulässiger Altbebauung auszugehen.

Umgebungsbebauung:

Im direkten Umfeld des Bewertungsgrundstücks ist nur Wohnbebauung gegeben. Die gewerblichen Objekte beschränken sich auf das direkte Bahnhofsumfeld und die „Hammer Straße“. Zudem gibt es außerhalb der Ortslage auch landwirtschaftliche Flächen und Objekte. Der Ort Au ist nur recht dünn bebaut und trotz der

23.02.2024

- 12 -

geringen Einwohnerzahl, ein wichtiger Bahnknoten mit Anbindung an das Rheinland, das Siegerland und den Westerwald. Auf dem Bewertungsgrundstück 88 befinden sich, neben dem freistehenden Wohngebäude mit Anbau, im rückwärtigen Bereich drei Nebengebäude an der Südgrenze zu Flurstück Nr. 89 mit Haus Nr. 7. Im Ort Au findet man nur sehr wenig Infrastruktur. Außer dem Kiosk besteht in Au keine Nahversorgung. Diese findet man im Hauptort Rosbach mit einem angemessenen Angebot. Ebenso ist auch das benachbarte Hamm gut ausgestattet. In Rosbach/Obernau in knapp 6 km befinden sich Kindergarten und die Grundschule mit Schulbusverkehr. Weiterführende Schulen sind im Schulzentrum Rosbach, in weiteren Ortsteilen und zudem in Hamm sowie den Kreisstädten Siegburg und Altenkirchen zu finden. In Siegburg ist auch eine Fachhochschule angesiedelt. In Au ist außer dem Kiosk im Bewertungsobjekt, einem Imbiss und einem Restaurant am Ortsrand, keine Nahversorgung gegeben. Insgesamt handelt es sich hier um eine relativ ruhige Vorortwohnlage ohne zeitgerechte Infrastruktur. Diese Lage im Ort ist keine Geschäftslage oder Gewerbelage.

Erschließungszustand/  
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Die „Bahnhofstraße“ als klassifizierte Landstraße gilt als endgültig fertiggestellt im Sinne des § 127 Bau GB. Für den derzeitigen Ausbaugrad sind keine Beiträge

23.02.2024

- 13 -

rückständig. Beiträge nach § 8 KAG werden wegen Aufhebung der Rechtsgrundlage nicht mehr erhoben. Der Ortsteil Au ist an den Kanal für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen. Dafür ist auch der Beitrag bereits erhoben. 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 Versorgungsge- sellschaft Rhein Sieg in keiner der angrenzenden Straßen und ist auch in nächster Zeit nicht geplant. Ein Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal ist über die Leitungen im Hintergelände gegeben.

Zugang zum Grundstück:

Direkter Zugang und Zufahrt von der öffentlichen Straße „Bahnhofstraße“ ist bei diesem Grundstück auf gesamter Breite vorhanden. Zur Straße hin befindet sich ein bis zu 2,5 m breiter Streifen, ehem. Vorgarten, neben dem Gehweg vor dem Gebäude. Dieser dient als befestigte Zuwegung und ist ansonsten weitgehend ungenutzt.

Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)

Der Ortsteil Au wird von Buslinien direkt angefahren. Die Anbindung an den ÖPNV konzentriert sich aber auf den örtlichen Bahnhof „Au/Sieg“. Von hier bestehen mittels S-Bahnen und Regionalbahnen Verbindungen an die Rheinschiene nach Siegburg und Köln, nach Siegen und in den Westerwald zur Kreisstadt Altenkirchen, zeitweise auch bis Neuwied/Rhein. Vom Busbahnhof in Rosbach, ca. 6 km entfernt, besteht

23.02.2024

- 14 -

mit mehreren Buslinien Anbindung an das Regionalnetz im Rhein-Sieg-Kreis und in den Oberbergischen Kreis. Vom benachbarten Hamm besteht Anbindung an das Busnetz des Westerwaldes. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn AG, befindet sich gut 200 m nördlich des Bewertungsobjekts, am Nordrand des Ortes. Der nächste ICE-Halt ist in ca. 35 km Fahrstrecke, bzw. etwa 1/2 h mit dem ÖPNV (S-Bahn), in Siegburg am HBF gegeben.

Die BAB A 4 Köln-Olpe ist über die Anschlussstellen Bilstein, Wiehl oder Bergneustadt nach ca. 35 km zu erreichen. Zur BAB A 520 fährt man rd. 35 km, wobei man nach etwa 20 km die B 8 erreicht. Zur A3 beträgt die Fahrstrecke etwa 40 km. Insgesamt ist somit außer der guten Bahnanbindung eine nur mäßige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Ein Auto wäre dort nur bedingt verzichtbar.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 88 ist im straßenseitigen Bereich, etwa 2,5 m hinter der straßenseitigen Grenze, mit dem Wohnhaus „Bahnhofstraße 9“ bebaut. Der südliche Kioskanbau reicht bis an die Grenze von Flurstück 89 - genehmigte Grenzbebauung -. Hinten befinden sich mit Garage, Carport und Schuppen drei Nebengebäude. Die nicht bebaute Fläche um die Bebauung ist als befestigte Hoffläche und Garten genutzt.

Grundstückszuschnitt /  
Höhenlage / Topographie:

Das Grundstück Flurstück 88 ist ein regelmäßig geschnittenes Rechteck mit einer Breite von ca. 19 m. Es hat eine mittlere Tiefe von rd. 47 m. Es

23.02.2024

- 15 -

liegt vorne im Osten auf Höhe des Gehweges an der Straße. Im Bereich des Hauses fällt es nach hinten um etwa 2 Geschosshöhen, ca. 5 m zum tiefer liegenden Hof, ab. Dorthin gelangt man über eine Zufahrtsrampe an der nördlichen Grenze. Der Garten fällt hinter Hof und Nebengebäuden um weitere 2-3 m in westliche Richtung ab. 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](http://gdu-nrw.de): Keine Gefahrenpotentiale gegeben, obwohl in der Nähe südlich der B 256 Altbergbau mit einer verlassenen Tagesöffnung belegt ist. Nach den Überschwemmungskarten der Bezirksregierung [elwas-web.nrw.de](http://elwas-web.nrw.de): Nein, da kein relevantes Gewässer in der direkten Nähe ist. Der Überschwemmungsbereich der Sieg liegt weiter südlich und ist in der OLS dargestellt. Für das Bewertungsgrundstück ist dieser nicht relevant.

Grundbucheintragungen/Belastungen/  
Rechte/Baulasten:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches Geilhausen Nr. 4140 sind folgende Rechte und

23.02.2024

- 16 -

Eintragungen vermerkt:

1. Erbbaurecht an lfd. 1 in Blatt 4129 von Geilhausen. Dort eingetragen in Abt. II als Nr. 3 bis zum 31.12.2118.

Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur:  
Veräußerung des Erbbaurechts,  
Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Reallasten sowie Dauerwohnrechten

Eigentümer des belasteten Grundstücks ist: NN  
Siehe Abt. I in Blatt 4129

Eintragungen aus 2018.

In Abt. II des Grundbuches Nr. 4140 ist folgendes eingetragen:

lfd. Nr. 1, lastend auf Flurstück 88:

Erbbauzins mit - Wertsicherungsklausel - für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung, gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen. Bewilligung und Eintragung aus 2018.

lfd. Nr. 2, lastend auf Flurstück 88: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Bewilligung und Eintragung aus 2018

Diese ist nicht bewertungsrelevant.  
lfd. Nr. 3, lastend auf 88:  
Zwangsversteigerungsvermerk, AZ 002 K 122/23 AG Waldbröl;



23.02.2024

- 17 -

eingetragen am 20.10.2023

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist per se nicht bewertungsrelevant.

Gemäß dem vorliegenden o. g. Erbbaurechtsvertrag ist Flurstück Nr. 88 in Blatt 4129 wie folgt belastet:

Lfd Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Gemeinde Windeck in Windeck. Dabei handelt es sich um die beiden Kanalleitungen im Hinterland, wie sie im Kanalplan in der Anlage dokumentiert sind. Da diese Kanäle auch dem Bewertungsgrundstück dienen und zudem auch die Bebauung mit den hinteren Nebengebäuden nicht verhindert haben, stuft der SV diese Eintragung wie auch den Kanal als nur sehr geringe Beeinträchtigung ein.

Lfd. Nr. 2: Vormerkung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung für HH (Voreigentümer). Diese soll im Wege des Rangrücktritts hinter das Erbbaurecht zurücktreten. Somit ist es hier nicht bewertungsrelevant und kann vernachlässigt werden.

Zu Lasten des Hausgrundstücks bestehen laut Auskunft keine Baulasten.

Keine weiteren Rechte, Belastungen oder Beschränkungen bekannt geworden. Die Grenzbebauungen an der Südseite ist mit Baugenehmigung 1958 legal errichtet.

**Grenzsituation:**

Die Bebauung mit dem Wohnhaus ist nach Flurkarte und Ortsvergleich durch Inaugenscheinnahme mit dreiseitig ausreichendem Grenzabstand errichtet. Es gibt eine Grenzbebauung durch den Anbau zum Nachbargrundstück Haus Nr. 7 auf Flurstück 89 und dem dortigen Nebengebäude auf Höhe des KG. Die Grenzbebauung wurde 1958 mit Bauschein genehmigt. Die Bebauungen an der Nordgrenze auf den Flurstücken Nr. 217 und 216 ist vermutlich historisch und zulässig oder genießt wohl Bestandsschutz. Zudem befindet sich die Toranlage an der Grenze von Nr. 88 zum öffentlichen Wegegrundstück 204.

## **2. Baubeschreibung**

### **2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteil sowie Nutzung**

Da zum Objekt nur eine rudimentäre Bauakte bei der Gemeinde besteht und auch beim Kreis keine weiteren Unterlagen vorliegen, gibt es keine verlässlichen Angaben zum Alter des Objekts. Nach Bauart und Bauweise schätzt der SV den Ursprung auf die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts, rund um die Zwischenkriegszeit. Der Eigentümer des Grundstücks/Erbbaurechtsgeber gab an, dass bereits im Jahr 1923 ein erster Erbbaurechtsvertrag über das Flurstück beurkundet wurde. Ihm ist allerdings auch nicht bekannt, ob das Grundstück auch direkt danach bebaut wurde. Die Bauart würde aber gut zu der Annahme „Zwischenkriegsbau“ passen. Das Grundbuch reicht nur bis 2018 zurück. Auf eine Rückverfolgung durch das Grundbuchamt wurde aus Zeit- und Kostengründen verzichtet.

Somit standen dem SV auch keinerlei vollständigen Baupläne des Objekts zur Verfügung. Auch der Eigentümer, bzw. der beim OT anwesende Vater, verfügte über keine Pläne. Er ließ auch nur eine sehr eingeschränkte Innenbesichtigung, ohne Fotoaufnahmen im Inneren des Objekts, zu. Somit kann auch die Aufteilung des Objekts nur nach dem Augenschein beschrieben werden.

23.02.2024

- 19 -

Das Wohnhaus ist nach dem örtlichen Eindruck bei der Außen- und stark eingeschränkten Innenbesichtigung, ein altes bergisches Massivhaus in Mischbauweise mit viel Bruchsteinmauerwerk im KG und Untergeschoss sowie einer verschieferten Rückseite. Der jüngere Anbau an der Südseite ist laut Bauakte ein Mauerwerksbau aus zeitgemäßen Baumaterialien.

Die Nebengebäude hinten sind eine massive Garage, ein Carport und ein Schuppen in Metall-/Leichtbauweise.

Insgesamt mangelt es dem SV bei diesem Objekt an hinreichenden Unterlagen und zuverlässigen Informationen. Folglich kann er auch nur die Informationen weitergeben, welche auf den vorliegenden amtlichen Unterlagen und Auskünften sowie den Feststellungen bei der sehr stark eingeschränkten Objektbesichtigung, basieren.

Das Objekt wurde nach dem Eindruck beim Ortstermin nur teilweise modernisiert. Hier sind nur punktuelle Maßnahmen wie die Ölheizung im Keller und mehrere isolierverglaste Kunststofffenster sowie wenige Maßnahmen im Innenausbau, zu verzeichnen.

Nach der Objektbesichtigung handelt es sich um ein voll unterkellertes Wohnhaus mit zusätzlichem Zwischengeschoss (Untergeschoss), II-geschossig, mit teilweise ausgebautem DG und einer seitlich an die Grenze zum Grundstück Nr. 89 (Haus Nr. 5) angebauten Gebäudeerweiterung, als Vergrößerung des Gewerberaums im Wohnhaus. Diese Gewerberäume ehemals Kiosk stehen derzeit leer.

Wegen der unterschiedlichen Bauart und Nutzung, wird im Folgenden zwischen Hauptgebäude (Altbau) und Anbau aus 1958 unterschieden.

#### Wohnhaus:

- Keller: Es ist eine Vollunterkellerung mit Kellergeschoss und darüber liegendem Zwischengeschoss (UG) gegeben.
- KG: Treppenhaus, Aufenthaltsraum rechts des Treppenhauses, Heizungsraum mit eingebauter Dusche links des Treppenhauses, dahinter liegt der Öltankraum, straßenseitig sind einfache Kellerräume vorhanden

23.02.2024

- 20 -

- UG: Eingangsbereich, Flur, Treppenhaus, Diele, WC + Dusche, 3 Schlafräume
- EG: Eingangsbereich Flur und Diele, Wohnräume, ehem. Küche. WC + Dusche in ehem. Vorratskammer rechts des Hauseingangs und Treppenhauses, alter Gewerberaum links des Eingangs, heute mit der Erweiterung verbunden.
- OG: Treppenhaus, Diele, Flur, mehrere Wohn- und Schlafräume, WC + Dusche
- DG: Teilausbau mit Treppenhaus Vorraum, Küche und Schlafräum, Rest Staufläche.
- Anbau:
- Keller: Es ist eine Vollunterkellerung mit Kellergeschoss und darüber liegendem Zwischengeschoss gegeben.
- KG: Garage zum Hof und dahinter Keller
- UG Wohnraum mit Küchenzeile zur Whg. UG
- EG: Eingang zum Kiosk, Gewerberaum Kiosk
- OG: Dachterrasse zur Wohnung OG
- DG: Nicht gegeben

## **2.2 Bauart:**

### **2.2.1 Hauptgebäude Wohnhaus /Altbau**

Konstruktion:	Massivgebäude in Mischbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente Bruchstein, wenig Beton anzunehmen
Keller:	Wohnhaus nach örtlichem Eindruck vollunterkellert mit KG und darüber liegendem UG
Kellermauerwerk:	Bruchsteinmauerwerk im KG und UG
Kellertreppe:	Innen steile Holzstiege / keine Außentreppe
Kellerdecke:	Betonkappendecke
Geschossmauern:	Mauerwerk in unbekannter Ausführung, wahrscheinlich Ziegel oder Schwemmstein
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk im DG auch Holzrahmenwände mit Beplankung
Geschossdecke:	Betondecke über EG und Holzbalkendecke über OG
Geschosstreppen:	Steile Holztreppe zum OG und DG
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Sparrendachstuhl, Zwerchgiebel straßenseitig, Gaube hofseitig

23.02.2024

- 22 -

Dacheindeckung:	Dachziegel und Dachsteine, ältere Neueindeckungen
Fassadengestaltung:	Bruchsteinmauerwerk, offen mit wenigen Fenster- und Türfaschen, Frontseite und Nordgiebel darüber Rauputz, tlw. mit Anstrich
Heizung:	Im KG steht eine Ölzentralheizung, welche noch nicht sehr alt sein dürfte mit Warmwasserspeicher. Im daneben liegenden Tankkeller drei Stahltanks mit jeweils ca. 1.500 l Rauminhalt. Die Funktionsfähigkeit konnte ebenso nicht geprüft werden, wie auch der Heizölbestand.
Beheizung:	Soweit beim OT feststellbar, Stahlheizkörper im UG und EG. Ein Bewohner im OG gab an, dass dort die Heizung nicht funktioniere und kalt sei.
Warmwasserbereitung:	Über die Heizung und dezentrale Elektrogeräte
Elektroinstallation:	Einfache bis noch normale Ausstattung soweit vorhanden, Zählerschrank teilerneuert
Haustüren:	Massivholztür mit Glaseinsätzen im EG LM-Tür mit Verglasung im UG Stahltür im KG zum Hof
Wohnungstüren:	Ältere abgespernte Innentüren mit Futter und Bekleidung oder Holzfüllungstüren soweit vorhanden.
Rollläden:	Kunststoffrollläden an einigen Fenstern im EG, OG und UG. Sonst keine Rollläden vorhanden.

23.02.2024

- 23 -

Wandbehandlung:	Profilholz, Gipskarton, Tapeten, Anstrich soweit vorhanden
Deckenbehandlung:	Putz, Beplankung Gipskarton, Tapeten oder Profilhölzer soweit vorhanden
Bad/WC:	Fliesenbeläge oder PVC-Belag
Diele, Flure:	Überwiegend Fliesenbeläge
Sanitärausstattung:	KG: Einfache abgemauerte Dusche und daneben altes Porzellanbecken im Heizungskeller UG + EG: Laut Augenschein: Dusche, WC, Waschbecken / Kleinwohnung DG ohne Sanitäreinrichtung  Küche UG mit Instawand und Spüle, Wohnung DG mit Spüle  Ältere Ausstattungen, etwa 1980-er Jahre laut Farbe der Ausstattung
Wandfliesen:	Nur wenige einfache Fliesenarbeiten vorhanden
Terrasse:	UG und EG: Keine Terrassen vorhanden; hinter dem KG des Hauses ist eine Fläche mit Betonpflaster angelegt oder asphaltiert
Balkon:	Kein Balkon im UG, EG und OG gegeben. Eine Dachterrasse ist im OG auf dem Anbau vorhanden.
Besondere Bauteile:	Zwerchgiebel und Gaube in der BGF enthalten/ Eingangstreppe EG und Zugangsrampe zum UG

## **2.2.2 Anbau (Kioskerweiterung)**

Konstruktion:	Massivkonstruktion in Hohlblockmauerwerk
Fundamente:	Streifenfundamente Stampfbeton
Keller:	Gebäude voll unterkellert mit KG und UG
Geschossmauerwerk:	Außen Mauerwerk in Hohlblockstein, Innenwände ebenso
Fassadengestaltung:	Überwiegend verputzt, Rückseite KG + UG farbig, EG verschiefert
Dachkonstruktion:	Flachdach als Dachterrasse ausgeführt
Dacheindeckung:	Flachdacheindichtung mit Bitumenbahnen und Zinkblechabschlüssen
Rinnen u. Fallrohre:	Zinkblech
Eingangstür:	Stahltür mit Verglasung
Fenster:	Schaufenster in Metallkonstruktion, altes einfachverglastes Holzfenster UG Grenzwall, Kunststofffenster UG Wohnraum, drei Felder mit Glasbausteinen in der Grenzwall EG im Kiosk
Innenausbau:	Nicht mehr vorhanden; Objekt im EG aufgegeben, im UG Wohnraum mit Küchenzeile und normalem Ausbau für Bauzeit; KG als Garage mit Holztür



## 2.3 Garage, Nebengebäude, Stellplätze:

- Garage:** Auf dem Grundstück ist eine Massivgarage im Bereich hinter dem Haus an der Südgrenze vorhanden.  
Verputzte Mauerwerksgarage mit Wellblechdach auf Holzsparren, Holzschwenktor.  
Eine weitere Garage mit Holztor befindet sich im KG des Anbaus.  
Aufgrund der Grundstücksgröße könnte eine weitere Garage errichtet werden.
- Carport:** Neben der grenzständigen Garage befindet sich ein großer Carport für ein Wohnmobil. Stahlrahmenkonstruktion mit Profilblech- oder Well-Klaritplattenverkleidung. Dacheindeckung mit Bitumenwellplatten. Ein weiterer Carport könnte auf der Freifläche hinter dem Haus errichtet werden.
- Stellplätze:** Neben dem Carport sind nach Norden hin mit Betonpflaster befestigte Stellflächen angelegt. Auf der befestigten Hoffläche hinter dem Haus sind weitere Stellplätze gegeben. Zudem kann in der Zufahrt geparkt werden. An der „Bahnhofstraße“ sind seitlich Parkmöglichkeiten auf dem in Pflaster angelegten Parkstreifen gegeben.
- Nebengebäude:** Laut den amtlichen Unterlagen und der Außenbesichtigung, steht auf dem Grundstück neben Carport und Garage ein dahinter angebauten Schuppen in Stahlkonstruktion mit Wellblechverkleidung und gleicher Dacheindeckung.  
Sonst sind keine Nebengebäude vorhanden.
- Nebenanlagen:** An der straßenseitigen Zufahrt befindet sich eine zweiflügelige Toranlage aus verzinktem Stahl an einem Mauerwerksposten. Zudem sind an der Hofzufahrt Stützmauern zum Garten und zum Zugang UG errichtet.

## 2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

**Außenanlagen:** Der schmale Streifen vor dem Haus, früherer Vorgarten, ist mit Basalt-Kleinpflaster befestigt. Die Zuwegung und Zufahrt zum Hof sowie letzterer sind mit Asphalt belegt. Hinten sind die Freiflächen einfach begrünt mit Gras, Sträuchern und Bäumen. Der Garten ist mit einem Metalldrahtzaun eingefriedet.

**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:** Es ist ein Kanalanschluss über die Leitungen im Hinterland für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. (Siehe Plan der GWW in der Anlage). Dieser Kanal ist im Grundbuch als Dienstbarkeit gesichert.

## 2.5 Beurteilung:

**Grundrisse zweckmäßig:** Die Grundrisslösung in dem alten Wohnhaus - ursprünglich wohl mit 2 oder 3 Wohnungen - entsprach der damaligen Bauweise und Ansprüchen. Der Laden im EG ist wohl erst später dazu gekommen und wurde 1958 mit dem seitlichen Anbau erweitert. Auch der Ausbau des DG dürfte erst später dazu gekommen sein. Insgesamt macht das Objekt nach der stark eingeschränkten Ortsbesichtigung einen deutlich abgewohnten, nicht zeitgerechten Eindruck. Es weist einen erheblichen Unterhaltungs- und Modernisierungsrückstand auf. Nach den Eindrücken beim OT hat es in der gegebenen Art und Zustand keine nachhaltige Zukunft.

23.02.2024

- 27 -

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.
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 sehr wenige Verbesserungen feststellbar.
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 Wohnhaus dienende Grundrisse.
- Fehlende Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen wegen des mittig durchlaufenden Treppenhauses
- Fehlende bauordnungsrechtliche Genehmigung für den Istzustand mit UG und DG
- Insgesamt unzureichende Sanitärausstattung
- Fehlende Genehmigung für den hinteren Schuppen
- Noch einige alte Holzfenster
- Funktionsfähigkeit der Haustechnik, insbesondere der Heizung nicht zu überprüfen

Schäden:

- Schadhafte und tlw. fehlende Fugen des Bruchsteinmauerwerks
- Bruchsteinsockel straßenseitig an

23.02.2024

- 28 -

- mehreren Stellen schadhaft
- Mehrere Mauerwerks- und Putzrisse
- Starke Feuchte am Putz des Anbaus besonders unter der Terrasse
- Terrassenbrüstung desolat
- Mehrere Schieferschäden rückseitig
- Feuchteschäden am Holzwerk an mehreren Stellen am Haupthaus und den Nebengebäuden
- Erhebliche Witterungseinflüsse mit Schäden/Risse der Zuwegung UG
- Feuchteschäden an beiden Garagen
- Profilbleche und Lichtplatten am Carport schadhaft
- Erhebliche Schäden an den Wellbitumen-Dachplatten und Dachentwässerung beim Carport
- Nässeschäden am Schuppen
- Nässeschäden und Rissbildung an der Betonzuwegung zum UG
- Ausbrüche an den Eingangstreppe
- Einzelne Schäden Dacheindeckung und -entwässerung
- Feuchte- und Putzschäden KG und UG
- Innentreppe abgewohnt
- Witterungsschäden an allen Eingangstüren
- Befestigungen der Freiflächen tlw. schadhaft und uneben
- Diverse Kleinschäden, z.B. Fliesenschäden
- 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 bedarf einer durchgreifenden Instandsetzung und Modernisierung.

23.02.2024

- 29 -

Inwieweit es noch zur Wohnnutzung längerfristig geeignet ist, kann im derzeitigen Zustand nicht abschließend beurteilt werden. Es ist allerdings noch erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf gegeben. Die Vermietbarkeit danach ist wegen der Lage und des Altobjekts sowie Zustand, als nur erschwert einzustufen. Die Verkäuflichkeit wird wegen der Einschränkungen der etwas abgelegenen Lage, fehlender Infrastruktur und der Aufteilung, als erschwert eingestuft.

Modernisierungsstau:

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

Sonstige wertbestimmenden Eigenschaften:

Das Objekt ist überwiegend als Wohnhaus eigengenutzt. Teilbereiche OG und DG sind vermietet. Das EG und der Kiosk sind ungenutzt.

Zwangsverwalter:

Es besteht kein Zwangsverwaltungsverfahren

Gewerbe:

Im Objekt ist ein Gewerbe gemeldet. Laut Augenschein beim OT wurde ein Gewerbebetrieb (Kiosk) geführt. Dieser ist aufgegeben und geschlossen. Das Objekt ist laut Augenschein ansonsten nur zu Wohnzwecken genutzt.

Zubehör:

Es ist nach der Objektbesichtigung anzunehmen, dass kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden ist. Vorhandene Möbel und Einrichtungen etc. wie Kaminöfen sind nicht Bewertungsgegenstand.

Hinweise:

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen, wie sie beim OT feststellbar

23.02.2024

- 30 -

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.

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

### **3. Bodenwertermittlung**

Im Folgenden wird der Grundstückswert unabhängig vom Erbbaurecht ermittelt. Dieser Wert wird einerseits benötigt, um den Sachwert ohne Erbbaurecht zu berechnen. Letzterer dient zur Ableitung des Verkehrswertes. Andererseits dient dieser Bodenwert auch zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts.

#### **3.1 Bodenwertableitung**

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

23.02.2024

- 31 -

Da noch keine Bodenrichtwerte für 2024 festgesetzt wurden, müssen die Werte aus 2023 verwendet werden. Abschließend erfolgt beim Verkehrswert eine gewisse zeitliche Anpassung, entsprechend der regionalen Tendenz. Gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sollen die Werte unverändert beibehalten werden. Ebenso ist auch die Tendenz in den umliegenden Kreisen.

## Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

Nr.	Lage	Ausweisung		Wert
1.	Au/Sieg Nr. 418004	WA I-II	o 600	75,--EUR/m <sup>2</sup> ef
2.	Geilhausen Nr. 4180033	WA I-II	o 600	70,--EUR/m <sup>2</sup> ef
3.	Oppertzau Nr. 3224123	WA I-II	o 600	70,--EUR/m <sup>2</sup> ef
4.	Mühlental Nr. 3223523	WA I-II	o 600	70,--EUR/m <sup>2</sup> ef
5.	Fürthen (RhPF)	WA I-II	o 600	60,--EUR/m <sup>2</sup> ef

WA = Allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Bebauung

I-II = I-II geschossige Bauweise

o = Offene Bauweise

600 = Grundstücksgröße rd. 500 - 700 m<sup>2</sup>

ef = erschließungsbeitragsfrei

RhPF = Rheinland Pfalz

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.

Gemäß Gutachterausschuss soll es im Rhein-Sieg-Kreis bei den Richtwerten eine Nullrunde geben. Demnach sollen die Richtwerte, wie im angrenzenden OBK, unverändert bleiben. Dies liegt auch im Trend für NRW, laut Presseveröffentlichungen.

Das Bewertungsobjekt insgesamt liegt planungsrechtlich gemäß Flächennutzungsplan in der Fläche Wohnbebauung/Gemischte Bauung. Daneben wird Flurstück Nr. 88 komplett vom Geltungsbereich der Ortslagensatzung Au/Sieg erfasst. Somit liegt es nach § 34 BauGB in der Ortslage. Die OLS weist für diesen Bereich W <Allgemeines Wohngebiet> aus. Dort ist Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe zulässig. Das Objekt ist früher wohl legal errichtet und erweitert worden. Es entspricht der Umgebungsbebauung. Die Erschließung ist in gewissem Umfang vorhanden. Das Grundstück verfügt auch über einen Kanalanschluss. Nach Rücksprache mit der Gemeinde, wird das zu bewertende Grundstück grundsätzlich mit der Qualität vollerschlossenes und beitragsfreies Bauland im Innenbereich bewertet.

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 Windeck 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 von der Vorgabe der RW-Grundstücke ab.

Dies ist durch Korrekturen zu berücksichtigen.

Wegen der Lage und dem recht ruhigen Umfeld sowie den obigen Richtwerten, hält der SV hier einen Lagewert **von 75,-- EUR/m<sup>2</sup>** für angemessen. Eine zeitliche Anpassung ist nach den obigen Angaben nicht erforderlich.

Allerdings ist das Bewertungsgrundstück erheblich größer als das örtliche Richtwertgrundstück. Daher ist zu prüfen ob hier, neben dem Baulandanteil zum Bestandsobjekt Haus Nr. 9, noch weitere Bauplätze gebildet werden können. Dies ist laut FNP trotz Ortslagensatzung, gemäß Rücksprache mit der Gemeinde nicht möglich, da eine zweite Bauzeile nicht ortsüblich ist.



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

Die Grundstücksfläche ist mit über 900 m<sup>2</sup> etwa 40 Prozent größer als die maximale Richtwertgrundstücksgröße. Da kein weiterer Bauplatz mehr geschaffen werden kann, ist das Grundstück, entsprechend den Aufführungen unter Ziffer 4.6.4 des Grundstücksmarktberichtes für den Rhein-Sieg-Kreis sowie den Auskünften des Gutachterausschusses, umzurechnen.

Für eine Grundstücksgröße - Teilfläche - von rd. 900 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der Tabelle ein Koeffizient von 0,95 und folglich 71,25 EUR/m<sup>2</sup>. Wegen der gemischten Nutzung des Grundstücks mit dem Laden im EG rundet der SV diesen Wert nach oben auf rd. **73,--EUR/m<sup>2</sup>** auf. Der rückwärtige Teil des Grundstücks hat wegen der Darstellung im FNP zwar eine latente Bauerwartung. Diese ist aber gemäß Auskunft der Gemeinde kurz- bis mittelfristig nicht realistisch. Derzeit ist es lediglich als Gartenland einzustufen. Dieses bewertet der SV nach dem Marktbericht sowie Vergleichs- und Erfahrungswerte mit rund **10,--EUR/m<sup>2</sup>**.

Somit ergibt sich folgende Bodenwertberechnung für das Gesamtgrundstück:

### 3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	Wert
Bauland	900 m <sup>2</sup>	73,00 EUR/m <sup>2</sup>	65.700,--EUR
Restfläche	77 m <sup>2</sup>	10,00 EUR/m <sup>2</sup>	770,--EUR
Gesamt	977 m <sup>2</sup>	68,00 EUR/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)	66.470,--EUR
<b>Bodenwert gerundet</b>			<b>66.000,--EUR</b>

### 3.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings nicht um Eigentum am o.a. Grundstück Nr. 88, sondern um ein Erbbaurecht. Bei Erbbaurechten hat dieses finanzmathematisch nur dann einen Bodenwert-

23.02.2024

- 34 -

anteil, wenn der gezahlte Erbbauzins geringer ist als der ortsüblich angemessene Erbbauzins. Im vorliegenden Erbbaurechtsbestellungsvertrag aus 2018 ist kein Prozentsatz für den dort angesetzten und berechneten Zins angegeben. Bei gemischt genutzten oder gewerblichen Objekten sind in der Region 3,5 - 4,0 Prozent üblich. Da hier Wohnbebauung überwiegt, nimmt der SV den mittleren Prozentsatz der obigen Spanne als angemessenen Zinssatz vom Grundstückswert an. Für die weitere Berechnung geht er, gemäß Erfahrungswerten und Marktberichten in der Region, von einem angemessenen Erbbauzins von 3,75 % aus.

Angemessener Erbbauzins 3,75 % von 66.000,--EUR =  
2.475,--EUR p.a.

Derzeitiger Erbbauzins laut Angaben des Grundstückseigentümers:  
2.318,59 EUR

Die nächste Anpassung soll im April 2024 erfolgen! Dies ist hier aber noch nicht relevant.

Differenz zugunsten des Erbbauberechtigten  
 $2.475,--\text{EUR} - 2.319,--\text{EUR} = 156,--\text{EUR}$

Restlaufzeit des Erbbaurechts 94 Jahre

Kapitalisierungsfaktor bei 3,75 % und  
94 Jahre Restlaufzeit = 25,91

Kapitalisierter Bodenwertanteil  
 $156,--\text{EUR} \times 25,91 = 4.041,96\text{ EUR}$       rd. 4.042,-- EUR

**Finanzmathematischer Bodenwertanteil  
des Erbbaurechts**      **rd. 4.000,-- EUR**

## 4. Gebäudebewertung

Im Bauaktenarchiv der Gemeinde Windeck befinden sich keine Bauunterlagen zum Altobjekt, sondern nur Unterlagen zur Gebäudeerweiterung in 1958 und die rückseitigen Nebengebäude aus 1983. Auch beim RSK liegen nur diese Unterlagen vor. Daher hat der SV gemäß gängiger Praxis den Gebäudeeinmessungsriß beschafft.

23.02.2024

- 35 -

Hierin sind die vorderen Gebäude auf Flurstück 88 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 eventuell bereits komplett auf null abgeschrieben. Das Objekt wurde aber bereits vor einigen Jahren erweitert und teilweise modernisiert. Es wird auch derzeit zu Wohnzwecken genutzt und auch die Gewerbebereiche im EG wären gegebenenfalls nutzbar. Daher misst der SV dem Objekt noch eine Restnutzung von etwa 10-20 Jahren und einen Restwert von 20 Prozent zu.

Die Nebengebäude - Garage, Carport, Schuppen - sind zwar etwas jünger, werden wegen Bauart und Zustand mit dem Vordergebäude als wirtschaftliche Einheit bewertet und gemeinsam abgeschrieben. Auf ein Aufmaß wird in Abstimmung mit dem Gericht verzichtet, zumal keine vollständige Besichtigung zustande gekommen ist. Gegenüber den o.g. Plänen und dem Riss sind laut Objektbesichtigung, außer den bereits oben erwähnten zusätzliche Geschossen mit Zwischengeschoss und DG-Ausbau, am Gesamtumfang keine Veränderungen vorgenommen worden, so dass diese Pläne unter Einbeziehung der Abweichungen als Grundlage der Bauzahlenberechnungen dienen können.

Verwertbare Bauzahlenberechnungen sind nicht gegeben, so dass der SV diese aus den vorliegenden Plänen, Riss, Flurkarte und dem Luftbild 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 Massivgebäude wird hier mit den normalen Normalherstellungskosten, Nutzungsdauer und Indizes für diese Bauart, angesetzt. Hier werden Wohnhaus und Nebengebäude, gemäß geltender Bewertungspraxis, wegen des gemeinsamen wirtschaftlichen Schicksals, als Einheit bewertet. Die Nebengebäude sind allein nicht verwertbar.

Die Außenanlagen, Hausanschlüsse etc. werden pauschal angerechnet.

Da noch kein Baukostenindex für I/2024 veröffentlicht ist, hat der SV den Index IV/2023, entsprechend der Entwicklung in 2023, extrapoliert.

23.02.2024

- 36 -

Wohnhaus	456 m <sup>2</sup>	x	595,--EUR/m	271.320,--EUR
Gewerbeanbau	121 m <sup>2</sup>	x	515,--EUR/m <sup>2</sup>	62.315,--EUR
Besond. Bauteile	gesamt	x	pauschal	1.200,--EUR
Massivgarage	20 m <sup>2</sup>	x	230,--EUR/m <sup>2</sup>	4.600,--EUR
Carport	45 m <sup>2</sup>	x	180,--EUR/m <sup>2</sup>	8.100,--EUR
Schuppen	15 m <sup>2</sup>	x	155,--EUR/m <sup>2</sup>	<u>2.325,--EUR</u>
Summe				349.860,--EUR
Alterswertminderung 80,0 % v. 349.860,--EUR				<u>279.888,--EUR</u>
Restwert				69.972,--EUR
Befestigungen/ Toranlage				15.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung				<u>13.000,--EUR</u>
Summe Restwert zum Index 2015 = 100				97.972,--EUR
Bauwert zum Index I/2024 = 162,0				158.715,--EUR
<b>Bauwert gerundet</b>				<b>159.000,--EUR</b>

## 5. Sachwert

### 5.1 Sachwert ohne Erbbaurecht

In diesem Kapitel wird der Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts ermittelt. Dieser Wert wird

benötigt, um damit über den Erbbaufaktor den Verkehrswert abzuleiten.

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

Bodenwert gerundet	66.000,--EUR
Restwert Aufbauten etc.	<u>159.000,--EUR</u>
<b>Sachwert des Objekts ohne Erbbaurecht</b>	<b>225.000,--EUR</b>

Hierauf muss noch der von den jeweiligen Gutachterausschüssen in der Region ermittelte Erbbaurechtsfaktor angerechnet werden. Der Tabelle im Marktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis entnimmt der SV unter Würdigung der vorliegenden Umstände einen Wert von 0,85.

Das ergibt folgenden angepassten Sachwert unter Berücksichtigung des Erbbaurechts:

225.000,--EUR x 0,85	191.250,--EUR
----------------------	---------------

<b>Sachwert des Erbbaurechts nach Erbbaufaktor gerundet</b>	<b>191.000,--EUR</b>
---	----------------------

## 5.2 Sachwert mit Erbbaurecht / finanzmath. Variante

In diesem Kapitel wird der Sachwert des Grundstücks mit Berücksichtigung des Erbbaurechts ermittelt. Dabei wird, im Gegensatz zur vorhergehenden Berechnung, nicht der volle Wert des Grundstücks, sondern nur der nach der finanzmathematischen Berechnung ermittelte Bodenwertanteil, angerechnet.

Auch dieser Wert wird zur Ableitung benötigt, um damit den Verkehrswert abzuleiten.

Dieser Sachwert setzt sich zusammen aus dem oben ermittelten Bodenwertanteil des Erbbaurechts und dem zuvor ermittelten Restwert der Gebäude und Nebenanlagen.

23.02.2024

- 38 -

Bodenwertanteil gerundet	4.000,--EUR
Restwert Aufbauten etc.	<u>159.000,--EUR</u>
<b>Sachwert des Objekts mit Erbbaurecht</b>	<b>163.000,--EUR</b>

## 6. Ertragswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Wohngebäude mit insgesamt vier genutzten Wohneinheiten und einem derzeit nicht betriebenen Gewerberaum -Kiosk - im EG des Wohnhauses und des Anbaus. Dazu kommen im Hinterland noch 2 Garagen, ein Carport, ein Schuppen und Stellplätze.

Da dem SV keine Mietverträge und nur eine nicht qualifizierte Angabe zur Mietzahlung des Jobcenters für das DG vorliegen, ist er hier auf die Ableitung angemessener Mieten aus Vergleichswerten in anderen Verfahren und Mietspiegel, angewiesen. Da weder für die Gemeinde Windeck, noch für den Rhein-Sieg-Kreis ein Mietspiegel vorliegen, wird auf die Mietspiegel des nördlich angrenzenden Oberbergischen Kreises, mit dem Mietrechnerprogramm OMIX.obk.de und den Mietspiegel des südlich benachbarten Kreises Altenkirchen, zurückgegriffen. Somit erfolgt hier nur eine Ertragswertabschätzung.

### Ertragswertabschätzung:

Objekt	Wohnfläche		Netto-Kaltmiete/m <sup>2</sup>		monatl. Miete
Laden EG	rd. 65 m <sup>2</sup>	x	5,50 EUR/m <sup>2</sup>	=	358,--EUR
Whg. EG	rd. 35 m <sup>2</sup>	x	5,50 EUR/m <sup>2</sup>	=	193,--EUR
Whg. UG	rd. 60 m <sup>2</sup>	x	5,25 EUR/m <sup>2</sup>	=	315,--EUR
Whg. OG	rd. 65 m <sup>2</sup>	x	5,25 EUR/m <sup>2</sup>	=	341,--EUR
Whg. DG	rd. 35 m <sup>2</sup>	x	5,20 EUR/m <sup>2</sup>	=	182,--EUR

23.02.2024

- 39 -

Garagen	2 St	x	25,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	50,--EUR
Carport	pauschal			=	20,--EUR
Schuppen	pauschal			=	15,--EUR
Stellplätze	pauschal			=	<u>25,--EUR</u>
Gesamtmiete monatlich					1.499,--EUR
Rohertrag jährlich: 1.499,--EUR x 12				=	17.988,--EUR
Abzug Bewirtschaftungskosten: 23,0 % von 17.988,--EUR				./.	<u>4.137,--EUR</u>
Reinertrag:					13.851,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 3,75 % von 66.000,--EUR				./.	<u>2.475,--EUR</u>
Gebäudereinertrag					11.376,--EUR
Restnutzungsdauer ca. 15 Jahre Liegenschaftszinssatz 3,75 % Kapitalisierungsfaktor 11,32					
Gebäudeertragswert: Gebäudereinertrag x Kapitalisierungsfaktor					
11.376,--EUR x 11,32					128.776,--EUR
Zuzüglich Bodenwert					<u>66.000,--EUR</u>
Ertragswertabschätzung:					194.776,--EUR
<b>Ertragswertabschätzung gerundet:</b>					<b>195.000,--EUR</b>

## 7. Endwerte

Nachfolgend werden sie obigen Rechenergebnisse zusammengestellt:

<b>Sachwert nach Erbbaufaktor gerundet:</b>	<b>191.000,--EUR</b>
<b>Sachwert finanzmath. Methode gerundet:</b>	<b>163.000,--EUR</b>
<b>Ertragswertabschätzung gerundet:</b>	<b>195.000,--EUR</b>

## 8. Verkehrswert

### 8.1 Grundlage der Verkehrswertableitung

Bei Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Objekten wird der Verkehrswert marktgerecht mit Hilfe des Sachwertverfahrens oder des Ertragswertverfahrens, abgeleitet. Dabei sind nach ImmowertV und Sachwertrichtlinie, weitere Korrekturen erforderlich. Insbesondere ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen.

Ebenso ist der Zustand des Objektes durch Abschläge für Mängel und Schäden zu honorieren.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück an der Ortsdurchgangsstraße mit einem Wohnhaus mit derzeit 4 Wohneinheiten sowie einer kleinen Gewerbeeinheit (Kiosk), kommt eine Eigennutzung nur durch eine Großfamilie in Betracht. Insgesamt ist es mehr auf eine Vermietung ausgerichtet.

### 8.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen

Da die zukünftige Nutzung nicht eindeutig zu klären ist, leitet der SV den Verkehrswert hier vom Mittelwert der oben aufgeführten drei Berechnungswege ab.

Hieran ist ein angemessener Abschlag für die beim OT festgestellten Mängel und Schäden abzuziehen. Diesen Ansatz muss der SV nach



23.02.2024

- 41 -

sachverständigem Ermessen einschätzen, sowie nach ortsüblichen Preisen überschlägig kalkulieren.

Letztendlich sind noch die Marktsituation im Allgemeinen, sowie das Objektrisiko des zu bewertenden Objekts zu berücksichtigen. In der Presse wurden in letzter Zeit diverse Auswertungen veröffentlicht, wonach Wohnimmobilien in ländlichen Lagen bis zu 15 % an Wert verloren haben. Das ältere Objekt mit derzeit baurechtlich ungesicherter Nutzung im UG und DG sowie dem leer stehenden Kiosk, ist auch nicht zwingend marktgängig. Der SV hält hier nur einen sehr eingeschränkten Käuferkreis für gegeben. Dies ist durch einen entsprechenden Marktanpassungs- bzw. Risikofaktor zu berücksichtigen. Dieser kann nur im Wege der freien gutachterlichen Schätzung ermittelt werden. Der SV wählt hier regional 12 %. 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 er nach üblichen Handwerkerpreisen zu einem Betrag von 50.000,-EUR.

Das Objekt ist nach seiner Einschätzung mit einem überdurchschnittlichen Marktrisiko behaftet. Dazu zählt zunächst einmal das Erbbaurecht mit dem entsprechenden jährlichen Erbbauzins. Dieser unterliegt wegen der Anpassungsklausel an die Verbraucherpreisentwicklung, dem Risiko des stetigen Anstiegs, wie dies erfahrungsgemäß in den letzten Jahrzehnten üblich war. Daneben stellt bereits erwähnte ungeklärte baurechtliche Situation mit UG und DG eine gewisse Hemmschwelle und Risiko dar. Zuletzt ist noch der recht mäßige Objektzustand, mit dem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, ein Hemmschuh beim Verkauf. Nicht zu vernachlässigen ist auch das Verwertungs- bzw. Nutzungsrisiko des leerstehenden Ladens im EG. Das Risiko honoriert der SV in Summe mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von rd. 15% auf den angepassten Sachwert.

Diese Faktoren gehen in die unten folgende Berechnung ein.

23.02.2024

- 42 -

Gemittelter Wert gerundet:	183.000,--EUR
Marktanpassungsabschlag 12%	<u>22.000,--EUR</u>
Markangepasster Sachwert.	161.000,--EUR
Abzug Mängel und Schäden	<u>50.000,--EUR</u>
Angepasster Wert des Objekts	111.000,--EUR
Markteinschränkungs- und Risikoabschlag rd. 15 %	<u>15.650,--EUR</u>
Objekt-, risiko- und markangepasster Mittelwert.	94.350,--EUR
<b>Risikokorrigierter Objektwert</b>	<b>94.000,--EUR</b>

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 Erbbaugrundstücks mit gemischt genutztem Wohnhaus mit Anbau sowie Nebengebäuden**

**Bahnhofstraße 9, 51570 Windeck - Au/Sieg**

**wird gerundet ermittelt zu:**

**95.000,--EUR**

EURO in Worten:

**fünfundneunzigtausend**

23.02.2024

- 43 -

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 23.02.2024

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel