

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**Objekt:** **Wohnhaus mit Garage und Gartengrundstück  
Böswipper 17  
51688 Wipperfürth**

**Zweck des Gutachtens:** Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 011 K 018/22 Amtsgericht Wipperfürth

**Auftraggeber:** Amtsgericht Wipperfürth gemäß  
Beschluss des Amtsgericht Wipperfürth vom  
15.09.2022 sowie Auftrag vom 26.10.2022

**Ermittelter Verkehrswert:** **190.000,-- EUR** **Gesamtgrundbesitz**  
**Einzelwerte siehe Ziffer 9.3**

Das Gutachten umfasst 39 Seiten Text und 50 Seiten Anlagen. Es wurde in 7-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den SV erstellt.

Der Sachverständige verweist auf sein Urheberrecht an diesem Gutachten. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des SV und des Gerichts.

- 2 -

**Grundbuchangaben:**

Amtsgericht: Wipperfürth

Grundbuchauszug vom: 19.09.2022

Grundbuch von: Klüppelberg Blatt: 227

| lfd. Nr. | Flur | Flurstück Nr. |
|----------|------|---------------|
| 1        | 14   | 649           |
| 2        | 14   | 705           |

**Katasterangaben:**

Gemarkung: Klüppelberg Flur: 12

| Flurstück | Nr. | Nutzungsart                              | Größe:                   |
|-----------|-----|--|--------------------------|
|           | 649 | Gebäude- und Freifläche,<br>Böswipper 17 | 870 m <sup>2</sup>       |
|           | 705 | Gebäude- und Freifläche,<br>Böswipper 17 | <u>255 m<sup>2</sup></u> |

Gesamtfläche GB 227 1.125 m<sup>2</sup>

**Eigentümer:** 2. Eigentümerin zu 2  
geb. 03.07.1956  
51688 Wipperfürth

**Datum der  
Ortsbesichtigung und:  
Bewertungstichtag:** 22.11.2022

**Anwesende:** Frau PB (Eigentümerin) fehlte krankheitsbedingt entschuldigt, sie wurde vertreten durch Frau SB, Tochter und Bevollmächtigte der Eigentümerin ganzzeitig.  
Herr GB, Ehemann der Eigentümerin zeitweise Sachverständiger Giesen  
Frau Giesen, Mitarbeiterin des SV

## **0 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

### **0.1 Definition**

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, in der derzeit geltenden Fassung, 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 Grundstücke dieser Art keine direkten Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen und normale Objekte sowohl zur Eigennutzung als auch zur Renditeerzielung erworben werden können, erfolgt die Bewertung nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren sowie einem indirekten Vergleichswertverfahren aus einer Regressionsanalyse.

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. Der Bauwert wird ermittelt aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen sowie der Baunebenkosten, vermindert um die Alterswertminderung und Mängel und Schäden. Für das Sachwertverfahren sind die Sachwertrichtlinien 2012 anzuhalten.

Zusätzlich wird üblicherweise der Ertragswert, zur Ermittlung der Rentabilität, ermittelt. Die nachhaltig erzielbare Miete wird dabei aus Vergleichsmieten, den gezahlten Mieten, bzw. aus dem Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden. Das Bewertungsobjekt, ist wie in der Beschreibung dargestellt und durch die Fotodokumentation belegt, derzeit bewohnbar und wird von der Eigentümerin und der Familie mit drei Generationen, eigengenutzt. Die Tochter mit Familie zahlt nach ihren Angaben keine Miete. Das Haus könnte auch nachhaltig vermietet werden. Damit kann auch eine Ertragswertermittlung erfolgen.

Die einzelnen Verfahrensweisen der Wertermittlung sind daneben in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2002) und der einschlägigen Fachliteratur, eingehend erläutert.

### **0.3 Angaben zum Objekt**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Anbauten und Garage im Weiler Böswipper in der Stadt Wipperfürth. Es liegt im älteren Teil von Böswipper, nördlich der „Gummersbacher Straße“ (B 237). Diese verläuft von Remscheid über Hückeswagen, Wipperfürth und Marienheide zur Kreisstadt Gummersbach. Die Bundesstraße teilt Böswipper in einen älteren nördlichen Teil und den jüngeren südlichen Teil „Siedlung“.

Das Bewertungsobjekt ist das letzte Haus im Norden der Ortschaft, an der Abzweigung der Ortsverbindungsstraße nach „Haufe“.

Das Objekt wurde früher als Einfamilienwohnhaus genutzt, ist aber seit der Aufstockung ein Zweifamilienwohnhaus.

Das Bewertungsobjekt liegt mit dem Flurstück 649, direkt an der Straße „Böswipper“, von wo aus der Zugang erfolgt, wogegen Flurstück 705 keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße hat. Durch seine Lage in zweiter Reihe ist es nur über die vorgelagerten Flurstücke 649 (Haus Nr.17) und 648 (Haus Nr. 19) und ggf. 935 (Haus Nr. 21), zu erreichen. Die Zufahrt zu der nördlich des Wohnhauses gelegenen Garage und den angrenzenden Stellplätzen, erfolgt von der Straße nach Haufe. Von dieser ist auch eine Zuwegung zum nördlich gelegenen Garten gegeben.

Zu diesem Objekt besteht, vermutlich aufgrund des Alters, nur eine eingeschränkte Bauakte, bei der Stadt Wipperfürth. Hierin sind keine Unterla-

gen zum Ursprung vorhanden. Somit stehen dem SV nur eingeschränkt Baugenehmigungen oder Baupläne der späteren Baumaßnahmen zur Verfügung. Daher liegen ihm auch nur dazu originären Berechnungsgrundlagen vor. Ersatzweise wird auf die Katasterdaten zurückgegriffen. Demnach muss das Objekt im Ursprung und alter Größe, zwischen 1830 und 1880 errichtet worden sein. Der heutige Bautenstand basiert auf Um- und Ausbaumaßnahmen, Sanierung, Aufstockung und Verblendung um etwa 1970-1985. Die verwertbaren Pläne aus der Bauakte der Stadt sind dem Gutachten beigelegt. Es wird zudem auf die Fotodokumentation verwiesen.

## **0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten**

Beschluss des Amtsgerichts vom 15.09.2022  
Auftrag des Amtsgerichts vom 26.10.2022  
Grundbuch Wipperfürth Blatt 227, Auszug vom 19.09.2022  
Auszug aus der Flurkarte 1: 500 des Katasteramtes vom 04.11.2022  
Flurkarte 1:2500 aus timonline der Katasterverwaltung NRW  
Informationen der Bauverwaltung der Stadt Wipperfürth  
Auszüge aus der Gebäudebauakte der Stadt Wipperfürth  
Auskunft und Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth  
Auskunft und Auszug Ortslagensatzung der Stadt Wipperfürth  
Auskünfte des Bauamtes und Planungsamtes der Stadt Wipperfürth  
Luftbilder aus Boris.nrw.de und Google-maps  
Gebäudeeinmessungsriss des Katasteramtes OBK  
Informationen des Katasteramtes OBK zum Gebäudealter  
Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses  
Marktinformationen RDM, RIB, etc.  
Auskünfte des lokalen Energieversorgers  
Auskünfte der Eigentümerin zum Objekt  
Plausibilitätsprüfung beim OT durch Kontrollmessungen  
Feststellungen und Fotos des SV beim OT  
Fachliteratur

## 1. Grundstücksbeschreibung

|  |  |
|--|--|
| Ort / Einwohnerzahl:   | Stadt Wipperfürth, ca. 23.000<br>Einwohner, Stadtbezirk Wipperfürth-Ohl ca. 2.000 Einwohner, Weiler Böswipper, ca. 150 Einwohner.  |
| Lage innerhalb des Stadtgebildes und Entfernung zum Zentrum: | <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Weiler Böswipper, der dem östlich gelegenen Stadtteil Ohl zuzurechnen ist. Dieser liegt an der Straße „Gummersbacher Straße“ (B 237), von Remscheid über Wipperfürth und Marienheide, nach Gummersbach. Die B 237 ist eine öffentliche Straße, die in östliche Richtung aus der Stadt Wipperfürth hinausführt. Die Ortslage „Böswipper“ liegt nördlich und südlich der Bundesstraße zwischen den Dörfern Egerpohl und Klaswipper. Haus Nr. 17 befindet sich am nördlichen Ortsausgang an der Abzweigung der Ortsverbindungsstraße nach Haufe. Dort grenzen nur noch landwirtschaftliche Flächen an. Vom Zentrum Wipperfürth gelangt man über die „Lüdenscheider Straße“ und die Kreuzung der Straße „Leiersmühle“, nach etwa 3,5 km, nach „Böswipper“. Das Objekt befindet sich in einem kleinen Weiler im Außenbereich - hier aber ein Dorfgebiet - laut Bauleitplanung.</p> <p>Das Grundstück befindet sich ca. 300 m nördlich der Landstraße und ist über die Ortsstraße nach ca. 300 m zu erreichen.</p> <p>Der Stadtteil Ohl ist ca. 3,0 km entfernt. Das Stadtzentrum Wipperfürth ist nach ca. 5,0 km zu erreichen. Dorthin gelangt man mit dem Bus von der Haltestelle an der B 237 nach ca. 10 Minuten.</p> |

- 7 -

Art und Ausbauzustand der Straße(n):

Die B 237 ist eine öffentliche Straße, ausgebaut mit normaler Fahrbahn, wenig Beleuchtung und nur in Teilbereichen Gehwege und Radwege. Die abgehende Ortsstraße „Böswipper“ ist mit einfacher, asphaltierter Fahrbahn sowie Beleuchtung, aber ohne weitere Nebenanlagen, ausgebaut. Der nach Norden am Grundstück abzweigende örtliche Weg nach Haufe ist eine einfache ländliche Ortsverbindungsstraße, nur mit einfacher asphaltierter Fahrbahn, ohne jegliche Nebenanlagen.

Planungsrechtliche Ausweisungen: (F-Plan, B-Plan, usw.)

Flächennutzungsplan (FNP):  
Im aktuell rechtsverbindlichen FNP ist der vordere Bereich, von Flurstück Nr. 649 bis zum Grenzversatz, als Baufläche dargestellt. Damit liegen das Wohnhaus und der überwiegende Teil der Garage im Baugebiet. Der dahinterliegende Gartenbereich liegt außerhalb der Baufläche in einer Fläche, die als <Landwirtschaftsfläche> dargestellt ist.

Für Böswipper besteht aber eine rechtsverbindliche Ortslagensatzung (OLS), gemäß §34 BauGB, „Böswipper“ aus 1980 und eine aktuelle Version dieser OLS. Darin wird der gleiche Bereich, wie im FNP als Innenbereich nach § 34, ausgewiesen. Es ist zudem für den nördlichen Bereich der Ortslage ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 95 „Böswipper“, rechtsgültig seit 2016, vorhanden, welcher auch in der Form noch rechtsverbindlich ist.

Dieser hat folgende Festsetzungen:

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| WA  | Allgemeines Wohngebiet      |
| II  | II-geschossige Bauweise     |
| 0,4 | Grundflächenzahl GRZ 0,4    |
| 0,8 | Geschossflächenzahl GFZ 0,8 |
| o   | offene Bauweise             |

- 8 -

E nur Einzelhäuser  
2Wo Begrenzung auf 2 Wohnungen  
25°-45°Dachneigung festgesetzt  
auf 25° - 45° und  
FH 321 Firsthöhe max. 321 m

Es sind Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Neben deren Bemaßung sind die Eckpunkte sogar durch die im Plan aufgeführten Koordinaten festgesetzt.

Hier werden zur Beurteilung die OLS und der höherwertiger einzustufende B-Plan herangezogen. Somit ist nur der vordere Bereich Bauland.

Diese Lage ist eindeutig als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB, zu klassifizieren. Zwar liegt ca. 1 m Tiefe an der Südseite des Flurstücks 705 in der OLS und im B-Plan. Dennoch ist hierdurch keine Bebaubarkeit gegeben. Siehe auch Auszug aus dem FNP und OLS sowie B-Plan.

Daher ist das Planungsrecht hier nach §30 BauGB zu beurteilen. Demnach sind dort Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des B-Plans entsprechen, bzw. sich gemäß § 34 nach Art und Umfang in das Umfeld einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier gegeben.

Ob das Objekt mit Baugenehmigung legal errichtet worden ist, kann mangels Nachweis in der Bauakte bei der Stadt nicht abschließend beurteilt werden. Es liegen aber Genehmigungen für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vor. Nach Auskunft der Stadt ist von rechtmäßiger Bebauung auszugehen.

Umgebungsbebauung / Umfeld:

Nördlich der B 237 findet man Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern und nur wenigen Mehrfamilienhäusern, aber auch landwirtschaftliche Gebäude, als überwiegend freistehende Gebäude.

- 9 -

Südlich der Straße liegt der neuere Ortsteil „Siedlung“, mit überwiegend Wohnbebauung, aber auch einigen Gewerbeobjekten. Eine Nahversorgung ist in Böswipper wie auch in Nieder- und Klaswipper nicht vorhanden. Die für den täglichen Bedarf erforderlichen Einrichtungen sind in geringem Umfang im benachbarten Ohl oder tlw. in Leiersmühle und überwiegend in der Stadtmitte, vorhanden. Die Ausstattung von Wipperfürth mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entspricht dem Bedarf und ist als gut einzustufen. Ein Kindergarten steht im Stadtteil Klaswipper in ca. 2 km zur Verfügung; daneben gibt es eine weitere Kindertagesstätte in Niederwipper. Grundschulen befindet sich in Wipperfürth und Agathaberg - Schulbusbetrieb - in ca. 3 - 3,5 km. Weiterführende Schulen sind im Stadtzentrum, in ca. 3 - 4 km mit u.a. zwei Gymnasien, vorhanden. Weitere Schulangebote sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, sind in den benachbarten Städten und den Kreisstädten Gummersbach, Bergisch Gladbach und Remscheid, zu verzeichnen.

Erschließungszustand /  
Erschließungskosten:

Die an das Grundstück angrenzenden Straßen sind einfache, asphaltierte Ortsstraßen mit Beleuchtung, aber ohne weitere Nebenanlagen. Diese Straßen befinden sich in einem nur ausreichenden Zustand.

Das Grundstück ist als nur teilweise erschlossen, durch den derzeitigen Ausbauzustand der Erschließungsanlagen, einzustufen.

Es ist im Innenbereich erschließungsbeitragsfrei, nach BauGB und KAG für den derzeitigen Ausbauzustand, gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung vom 22.07.2022. Ein Kanalanschlussbeitrag für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist nicht mehr

- 10 -

zu entrichten, gemäß mündlicher Auskunft des Abwasserbetriebes der Stadt. Anliegerbeiträge nach dem KAG können bei weiteren Ausbaumaßnahmen zwar noch anfallen, sind laut Stadt in den nächsten Jahren aber nicht vorgesehen. Nach Auskunft der Stadt ist Böswipper auch nicht im Wegebauplan der nächsten Jahre aufgeführt.

Hausanschlüsse am Grundstück:

Laut Auskunft des örtlichen Versorgers BEW liegen am Grundstück öffentliche Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse an. Gemäß Auskunft der Kanalbauabteilung der Stadt ist das Objekt an den städtischen Schmutzwasserkanal in Böswipper angeschlossen.

Zugang zum Grundstück:

Von der öffentlichen Straße aus ist nur zum vorderen Hausgrundstück ein direkter Zugang und eine Zufahrt, gegeben. Flurstück 705 erreicht man nur über das vorgelagerte Hausgrundstück 649 und die anliegenden Drittgrundstücke. Zur Garage und dem angrenzenden Stellplatz gelangt man seitlich von der Ortsstraße nach Haufe. Laut Anliegerbescheinigung der Stadt Wipperfürth vom 16.11.2022 liegt das Bewertungsgrundstück an einer öffentlichen Erschließungsanlage - siehe Anlage -. An der Südseite wird das Objekt über die Ortsstraße „Böswipper“ erschlossen. An der Westseite bestehen Zugang und Zufahrt von der Straße nach Haufe. Diese dient besonders der seitlichen Garage, den auch seitlichen Stellplätzen und dem Gartenanteil aus 469. Gemäß Straßenanliegerbescheinigung der Stadt, AZ III23 vom 16.11.2022, ist das Grundstück derzeit beitragsfrei für die angrenzenden Straßen, nach § 127 BauGB und § 8 KAG. Beiträge gemäß KAG können aber jederzeit bei Verbesserungen oder Erneuerungen der Straßen entstehen, sind

- 11 -

aber derzeit nicht vorgesehen. Der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück ist bereits 1972 erhoben und entrichtet worden. Damit gilt das Grundstück derzeit als voll erschlossen und beitragsfrei.

Die Versorgung von Haus Nr. 17 mit Strom, Wasser und Gas, erfolgt, laut Auskunft der BEW, gemäß Netzanschlussverordnungen.

Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)

Bushaltestellen sind ca. 300 m entfernt an der B 237, mit der Haltestelle „Böswipper“, gegeben. Die Buslinie 336 verbindet Remscheid über Hückeswagen, <Wipperfürth Busbahnhof> in der Stadtmitte und mehrere Ortschaften von Wipperfürth und Marienheide, mit der Kreisstadt Gummersbach. Sie weist nur eine recht geringe Frequenz, mit teilweise nur Stunden-takt, auf.

Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG befinden sich in RS-Lennep und Remscheid in ca. 22 km, bzw. Lüdenscheid-Brügge, ca. 35 km und Gummersbach, in ca. 17 km Entfernung. Mit dem Bus braucht man eine  $\frac{3}{4}$  bis 1 Stunde. Der nächste S-Bahnhof ist ca. 30 km entfernt in Bergisch Gladbach, mit der S 11 nach Köln und Düsseldorf.

Die BAB A 1, Köln-Dortmund, Anschlussstellen Wermelskirchen und Burscheid sowie Remscheid, liegen ca. 20-30 km entfernt. Die A 4 ist über mehrere Anschlussstellen nach ca. 25-30 km zu erreichen. Zur A 45 sind es rd. 35 km. Somit ist das gesamte BAB-Netz der Region nur recht mäßig angebunden.

Grundstückszuschnitt /  
Höhenlage / Topographie:

Das Hausgrundstück 649 ist ein unregelmäßig geschnittenes Polygon, mit fast trapezförmigem Zuschnitt. Die Straßenfront an „Böswipper“ misst im Süden insgesamt rd. 15 m. Dazu kommen rd. 40 m im Westen an der Straße nach Haufe. Die Ostgrenze zu Flurstück 648 misst rd. 31 m, mit einem deutlichen Knick bei der Hälfte, etwa auf Höhe der Haushinterkante. Anschließend verspringt sie um etwa 3 m nach Osten zur Grenze von Flurstück Nr. 705, wo sie nochmal 27 m misst. Die hintere Nordgrenze beträgt rd. 32 m.

Flurstück 705 hat eine Breite im Süden, hinter Flurstück 648, von rd. 9 m und im Norden von rd. 10 m. Die Tiefe beträgt rd. 28 m im Osten zu 935 und rund 27 m im Westen zu 649. Es ist also fast rechteckig und nur ganz leicht trapezförmig.

(Siehe auch Flurkarte etc. in der Anlage)

Das Grundstück Nr. 649 liegt vorne auf dem Niveau der Dorfstraße „Böswipper“ und ist dort etwa eben. Im Bereich des Wohnhauses besteht eine Höhendifferenz vom Kellergeschoss, so dass der Eingang rückseitig ins EG nur über eine Treppenanlage zu erreichen ist. Hinter dem Gebäude steigt es um etwa 3 m nach Norden an. Zusätzlich weist es von der Straße nach Haufe zur Ostseite eine Differenz von ca. 2 m auf. Es ist im bebauten Bereich und davor etwa eben, fällt im Wesentlichen aber von Norden nach Süden, Osten und Westen, um ca. 1 - 3 m, ab.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 649 ist straßenseitig im Süden mit dem Wohnhaus Nr. 17 mit Anbauten und dahinter einem Nebengebäude (Garage) an der Westseite, bebaut. Im rückwärtigen Teil befindet sich ein weiteres Nebengebäude (Gar-

- 13 -

tenhaus) in der Gartenfläche. Flurstück Nr. 705 ist unbebaut und einfache Gartenfläche mit Rasen, Bäumen und Sträuchern. Die Freiflächen dienen als Zufahrt, Zuwegung, Hofraum, Vorgarten und Garten sowie befestigte Stellplätze.

Baugrund:

Nicht untersucht, augenscheinlich sind keine Anomalien, außer den Höhenunterschieden, feststellbar. Der SV nimmt hier nach örtlichem Eindruck Hangwasser von Norden her an.

Altlasten:

Keine Verdachtsmomente laut Stadt und Kreis.

Bergschaden- / Hochwassergefahr:

Nach dem Internetportal [gdu.nrw.de](http://gdu.nrw.de): nein, da dort kein Altbergbau umgegangen ist. / Nach dem Portal [elwasweb.nrw.de](http://elwasweb.nrw.de): nein, da kein entsprechendes Gewässer in der Nähe fließt. Die südlich der B237 fließende Wipper stellt keine Gefahr dar, da sie erheblich tiefer liegt.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nach Auskunft der Stadtverwaltung kein Denkmal und nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Grundbucheintragungen/Belastungen/Rechte/Baulasten:

Laut GB-Auszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis von Blatt Nr. 1152 gegeben.

In Abt. II des Grundbuchs ist folgende Eintragungen gegeben:

Lfd. Nr. 1 lastend auf beiden Flurstücken:

Zwangsversteigerungsvermerk AZ 11 K 18/22 Amtsgericht Wipperfürth.  
Eintragung vom 19.09.2022.

- 14 -

Laut Auskunft der Verwaltung ist in der Bauakte keine Baulast gegeben und auch im Baulastenverzeichnis der Stadt Wipperfürth keine Baulast zu Lasten des Grundstücks eingetragen.

Keine sonstigen Rechte, Belastungen oder Beschränkungen, außer der Grenzfläche an der SO-Ecke, bekannt geworden.

Grenzsituation:

Wohngebäude und Garage sind freistehend mit ausreichendem Grenzabstand zur inneren, wie auch den äußeren Grenzen, errichtet. Auch die Nebenanlagen weisen ausreichenden Grenzabstand auf.

## **2. Baubeschreibung**

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein II-geschossiges, nur teilunterkellertes Wohnhaus mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss.

Aufteilung nach Plänen von 1979 aus der Bauakte der Stadt:

KG: Teilunterkellerung als Bruchsteinkeller frontseitig, zum Teil mit Gewölbedecke, im Zugangsbereich mit Betondecke / Haus hinten nicht unterkellert  
Keller mit zwei Kellerräumen und Treppenaufgang zum EG  
Nebeneingang an der Ostseite

EG: Wohnung 1: Diele/Flur/Treppenhaus, Wohnzimmer, Wohnküche, Bad mit WC, Schlafzimmer, Ankleide.  
Windfang mit Hauseingang als Vorbau; zweiseitig geschlossener und überdachter Freisitz an der Nordwestecke

- 15 -

- OG: Treppenhaus/Flur, Diele, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Balkon auf Vorbau EG
- DG 2 Räume, welche als Speicher genehmigt waren, sind nachträglich zu Wohn- und Spielzimmer ausgebaut worden; sie sind nur aus dem OG zugänglich
- Wohnfläche: Laut Aufstellung zur Aufstockung:  
Wohnung EG rd. 68 m<sup>2</sup>  
Wohnung OG rd. 65 m<sup>2</sup>
- Baujahre: Das Baujahr des Ursprungsgebäudes als vermutlich altes, typisch bergisches Fachwerkhaus, kann nicht genau bestimmt werden.  
Laut Auskunft des Katasteramtes und nach der Bauweise des Gewölbekellers, dürfte dieses etwa um die Mitte des 19. Jahrhunderts gelegen haben. Später wurde straßenseitig das Fachwerk durch Massivmauerwerk ersetzt. Laut Bauakte erfolgte dann um 1968 der Austausch des Fachwerks auch auf der Rückseite.  
Ab 1979 wurde das Objekt um das OG aufgestockt und folglich auch das neue DG mit dem Dach errichtet. Die spätere Verblendung mit dem Vormauerwerk rundum ist in der Bauakte nicht belegt. Derartige Maßnahmen sind i.d.R. aber genehmigungsfrei.
- Baugenehmigung: Für das Objekt liegt wegen des hohen Alters keine komplette Bauakte vor. Daher ist bei der Stadt auch keine Baugenehmigung für den Ursprung aufzufinden.
- . Der SV nimmt, nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Wipperfürth und anhand der Bauakte, hier legale Bebauung an.
- Die erste Baugenehmigung datiert zum Bauschein Nr. 682/1966 vom

- 16 -

01.04.1968, mit dem Austausch des Fachwerks an der Rückseite und Einbau einer Betonkellerdecke.

Aufgrund des Jahrgangs 1966 nimmt der SV an, dass da das Fachwerk auf der Vorderseite getauscht wurde.

Mit Bauschein Nr. 183/79 vom 26.06.1979 ist die Aufstockung um ein Vollgeschoss und neuem Satteldach genehmigt worden.

Mit Bauschein 110/1984 vom 08.04.1984 wurde die seitlich stehende Garage mit Flachdach genehmigt.

Mehrere Wasserrechtliche Genehmigungen zur Untergrundverrieselung, deren Änderungen und Widerruf, sind durch den Kanalanschluss etwa Mitte der 1980-er Jahre obsolet und überholt.

Abnahmen:

Die erste Abnahme datiert aus 1968, zu den damaligen Umbaumaßnahmen. Zur Aufstockung liegen eine Rohbauabnahme vom 26.07.1979 und eine Schlussabnahme vom 15.01.1991, mängelfrei vor.

Die Entwässerung mit Kanalanschluss für Schmutzwasser, ist mit Schlussabnahme vom 16. 11.1986 abgenommen worden.

Fehlende Genehmigungen:

Für den Ausbau des DG, den rückseitigen Freisitz und das Satteldach der Garage, sind in der Bauakte der Stadt Wipperfürth keine Bauunterlagen gegeben. Nach Erfahrungswerten des SV und Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt, dürften diese Maßnahmen im Innenbereich der OLS, bzw. B-Plan im bebaubaren Bereich nachträglich genehmigt werden können. Daher nimmt der SV hier eine Genehmigungsfähigkeit an, so dass diese Bauteile mitbewertet werden. Die erforderliche Nachgenehmigung ist zu berücksichtigen.

- 17 -

|                    |  |
|--------------------|--|
| Alter:             | <p>Wohnhaus im Ursprung geschätzt mindestens rd. 150 Jahre. Das Objekt ist in der Urkarte für Klüppelberg aus 1831 in rot eingetragen. Dies bedeutet, dass das Gebäude zwischen 1831 und 1910 als Veränderung / d.h. neues Gebäude, in die Uraufnahme von 1831, eingetragen wurde. Dadurch wird die Annahme des SV, in Bezug auf ein Baujahr, um die Mitte des 19. Jahrhunderts, untermauert. Aufgrund der zwischenzeitlichen Um- und Ausbaumaßnahmen legt der SV das Baujahr hier auf etwa die Mitte des 20. Jahrhunderts mit der Aufstockung. Damit liegt ein Alter von rd. 60 Jahren vor.</p> |
| Restnutzungsdauer: | <p>rd. 20 - 30 Jahre bei guter technischer Unterhaltung und wirtschaftlicher Nutzung des Wohnhauses.</p>   |
| Modernisierungen:  | <p>Das Objekt wurde bisher nur begrenzt modernisiert, etwa mit der Verblendung, den Kunststofffenstern und den Gasheizungen vor einigen Jahren, besonders 1980-er bis 2010-er.</p> <p>Im Wesentlichen besteht heute noch ein Ausstattungsstandard der 1960-1980-er Jahre.</p>  |

## 2.2 Bauart

|               |  |
|---------------|--|
| Konstruktion: | <p>Kleiner Gewölbekeller, im westlichen Gebäudebereich in Bruchstein. Weiterer Kellerbereich östlich und zur Treppe hin in Mauerwerksbauweise mit Betonträgerdecke. Aufbau bei Austausch des Fachwerks im EG wie auch OG und DG, in Gasbetonmauerwerk.</p> |
|---------------|--|

- 18 -

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Fundamente/Bodenplatte: | Soweit erkennbar Bruchstein, eventuell auch stückweise Beton, Kellerboden Ziegel oder Stampflehm im Bruchsteinkeller, sonst einfache Betonflächen                               |
| Kellermauern:           | Kleiner Gewölbekeller im hinteren westl. Teil, in Bruchstein und Feldstein;<br>Keller/UG zur Ostseite Mischmauerwerk aus Bruchstein-, Feldstein- und Ziegel-Mauerwerk           |
| Kellerdecke:            | Vorne Betonträgerdecke, hinten Gewölbedecke   |
| Kellertreppe:           | Holzwangentreppe vom EG zum KG. Zudem Zugang von außen an der Ostseite.<br>(Siehe Fotos)  |
| Geschossmauerwerk:      | Bei der Erneuerung und Aufstockung wurden lt. Angaben Gasbetonsteine verbaut.   |
| Innenmauern:            | Überwiegend Gasbeton und Leichtbauwände, im EG auch offenes Fachwerk zwischen Küche und Wohnzimmer. Weitere ältere Fachwerkwände mit diversen Füllungen, gemäß Angaben beim OT. |
| Geschossdecken:         | Holzdecken über EG, OG und DG, gemäß Angaben beim OT.   |
| Geschosstreppen:        | Einfache Holztreppe, tlw. mit Teppichbodenstufen  |
| Dachkonstruktion:       | Satteldach nach Aufstockung Eingangsvorbau mit Flachdach und darauf der Balkon im OG  |

- 19 -

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Dacheindeckung:            | Ältere Betondachsteine  |
| Rinnen / Fallrohre:        | Zinkblech und Kunststoff  |
| Schornstein:               | Gemauert  |
| Fassadengestaltung:        | Wohnhaus und Vorbau allseitig mit Verblendermauerwerk ohne Dämmung bis zum KG straßenseitig                                   |
| Fußböden:                  | Überwiegend Holzböden; nur zur Ostseite und im Treppenhaus etwas Betonboden im EG mit Estrich                                 |
| Bodenbeläge, Bodenfliesen: |   |
| Wohnräume:                 | Überwiegend ältere Beläge vorhanden z.B. PVC-Beläge, oder Laminatbeläge, wenig Fliesenbeläge, neuere Beläge vornehmlich im OG |
| Küchen:                    | Laminat- oder PVC-Beläge  |
| Dielen/Flure:              | PVC-Beläge und Teppichböden   |
| Bäder:                     | Ältere Fliesenbeläge EG + DG<br>WC im DG mit PVC-Belag  |
| Küchen:                    | Einfache Fliesenspiegel 1-2 Wände   |
| Wandfliesen Bäder:         | Einfache alte Wandfliesen   |
| Sanitäreinrichtungen:      | Bad EG: Dusche, WC, Waschbecken<br>Bad EG: Dusche, WC, Waschbecken<br>WC DG: WC, Waschbecken                                  |
| Heizung:                   | Separate Gaszentralheizungen für beide Etagen.<br>Für das EG mit Warmwasserbereitung.   |

- 20 -

Für das OG und DG nur Heizung ohne Warmwasserbereitung.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Warmwasserversorgung: | Über die Zentralheizung für das EG und dezentral für das OG und DG über Elektrogeräte   |
| Elektroinstallation:  | Alte Installationen; tlw. auf Putz, betriebsbereit  |
| Fenster / Verglasung: | Teilweise alte Kunststofffenster isolierverglast sowie auch neuere Kunststofffenster dreifachverglast (2014).<br>Alle in befriedigenden Zustand   |
| Rollläden:            | An den meisten Fenstern Kunststoffrollladen vorhanden   |
| Haustür:              | Haupteingang ältere Kunststofftür mit Glaseinsatz / Nebentür KG Metalltür   |
| Wohnungstüren:        | Soweit vorhanden alte Holztüren lackiert oder gestrichen, wenige neuere Türen im OG + DG  |
| Wandbehandlung:       | Putz, Tapete, tlw. Paneele  |
| Deckenbehandlung:     | Putz, Tapete, tlw. Paneele  |
| Freisitz EG:          | Vor dem Wohnzimmer EG ist vom Eingangsvorbau bis zur Hauskante ein Freisitz aus Holzrahmenkonstruktion mit Ausmauerung und Polymerdachplatteneindeckung errichtet. Hierfür bedarf es einer nachträglichen Genehmigung |

- 21 -

**Hinweis:** Der Ausbau des DG zu Wohnzwecken auch als Hobbyraum bedarf einer nachträglichen <Nutzungsänderungsgenehmigung>, diese fehlt bisher. Somit ist die Nutzung des DG als Hobby- und Spielzimmer nicht legal, da das DG bei der Aufstockung nur als Speicher genehmigt wurde.

## **2.3 Garage, besondere Bauteile, Außenanlagen**

**Garage:** Es ist eine Garage vorhanden. Mauerwerksgarage mit Satteldach und dortigem Stauraum, Außenputz gestrichen, Giebeldreiecke verschiefert.

Die Garage wurde mit Flachdach genehmigt.

**Stellplätze:** Im Bereich der Garage sind 2 Stellplätze mit Hangabfangung aus Pflanzkübeln zum Garten gepflastert angelegt, weitere einfache Stellplätze liegen vor der Zugangstreppe und neben der Garage und dem Freisitz. Es könnten zudem weitere Stellplätze angelegt werden.

**Sonstige Gebäude / Bauteile:** Ein kleines, altes Nebengebäude befindet sich hinten im Garten als teiloffener Pavillon. Zudem gibt es im Garten noch nicht wertrelevante Gartenausstattungen wie Wasserspiel und Grill sowie Spielgeräte.

**Außenanlagen:** Hauszugang von Osten mit Treppenanlage mit Betonstufen Hoffläche und Freisitz sowie Stellplätze mit Betonpflaster, Vorgarten mit Pflaster und Bepflanzung, Garten mit Rasenfläche, Bäumen und Sträu-

- 22 -

chern. Stützmauern aus Pflanzkübeln und Gittersteinen am Stellplatz.

Einfriedungshecke und tlw. Zaun zu Nachbargrundstücken, tlw. gemeinsam.

Böschung nach NW zur Ortsverbindungsstraße. Zudem gibt es einen alten Maschendrahtzaun rückseitig.

Es ist eine einfache Gartenanlage vorhanden; Freiflächen überwiegend mit Rasen bzw. Gras bewachsen, wenige Beete, einzelne Bäume und Sträucher, besonders an den Rändern.

Hausanschlüsse:

Stromanschluss über Erdleitung von der Ortsleitung;

Wasser- und Gashausanschlüsse des örtlichen Versorgers BEW.

Entwässerung:

Es ist ein Kanalanschluss über das Druckleitungsnetz, für den städtischen Schmutzwasserkanal in der Landstraße (B 237) vorhanden.

Das Regenwasser wird laut Augenschein und Stadt örtlich meist kontrolliert versickert.

## 2.4 Beurteilung

Grundrisse zweckmäßig:

Die Grundrisslösung entspricht weitgehend der damaligen Bauweise und den speziellen, persönlichen Anforderungen der früheren Eigentümer. Heutigen Anforderungen wird dies in keiner Weise mehr voll gerecht. Lediglich das OG könnte als zeitgerechte Wohnung eingestuft werden. Sanitäreinrichtungen sind nur im OG noch zeitmäßig, im EG nur nutzbar. Das DG bietet, wie vorhanden, weitere Nutzungsmöglichkeiten. Ihm fehlt allerdings die Legalität. Optional und von der Größe her, wäre es auch als Einfamilienhaus nutzbar. Vor allem die Wohnungsaufteilung

- 23 -

im EG ist nach vorliegenden Plänen und Inaugenscheinnahme nicht mehr zeitgerecht. Das Objekt ist so ungünstig geschnitten, dass keine familienge-rechte Wohnung gegeben ist und mehr-fach gefangene Räume vorhanden sind.

Belichtung / Belüftung:

Belichtung und Belüftung sind nach dem Eindruck bei der Besichtigung nur noch befriedigend bis ausreichend.

Schall- und Wärmeschutz:

Schallschutz und Wärmeschutz ent-sprechen dem Standart der Bauzeiten. Verbesserungen auf zeitgerechten Standard sind nur partiell erfolgt; so-mit sind diese insgesamt unzureichend.

Energiepass:

Laut Angaben der Beteiligten liegt kein Energiepass vor. Offensichtlich ent-spricht das Gesamtobjekt, trotz der vorgenommenen Verbesserungen, nicht zeitgemäßen Anforderungen.

Baulicher Zustand / Instandhaltung /  
Modernisierung:

Das Objekt ist in einem nur befriedi-genden, baulichen Zustand, da in den letzten Jahren Modernisierungen und tlw. auch erforderliche Reparaturen un-terblieben sind.  
Am Objekt wird seit Jahren nur das Notwendigste gemacht.

Gesamteindruck / Vermietbarkeit /  
Verkäuflichkeit:

Insgesamt hinterläßt das Objekt einen noch befriedigenden bis ausreichenden Gesamteindruck.

Eine Vermietbarkeit wird unter Be-rücksichtigung von Zustand und Aus-stattung, als nur bedingt bzw. nur nach Modernisierung als möglich eingestuft.

Die Verkäuflichkeit ist als einge-schränkt, bzw. etwas erschwert zu be-

- 24 -

werten, da dieses Altobjekt den heutigen Anforderungen an gesunde, zeitgerechte Wohnverhältnisse weder für ein eigengenutztes Objekt, noch für ein Renditeobjekt, voll gerecht wird. Daher sind für jegliche Nutzung zum Teil erhebliche Investitionen erforderlich.

#### Mängel und Schäden:

#### Mängel:

- Auffälligster Mangel ist die nicht genehmigte Wohnnutzung des DG als Hobby- bzw. Spielzimmer
- Fehlende Genehmigung für Freisitz und Satteldach der Garage
- Unzureichender Schutz gegen aufsteigende Nässe und Hangwasser
- Unzureichende Wärme und Schalldämmung in allen Bereichen
- Fehlender Energiepass für das Objekt
- Sanitäreinheiten sehr klein und nicht mehr zeitgerecht, besonders im EG; im DG sind sie derzeit nicht nutzbar
- Gefangene Räume auf allen Ebenen
- Teilweise fehlende Innentüren
- Funktionsfähigkeit der Heizung und sonst. Technik nicht prüfbar

#### Schäden:

- Wasser- und Feuchteschäden im gesamten Gewölbekeller, Keller und sogar EG gegeben, da bei Starkregen Hangwasser, besonders auf der Nordseite, auftritt. Auch der SV nimmt hier drückendes Hangwasser an.
- Mehrere Mauerwerks- bzw. Putzrisse
- Nässeschäden am Sockel rundum
- Nässeschäden Holzwerk des Fachwerks und des Daches
- Erhebliche Wassereinwirkungen auf Verblendung; besonders am Anbau EG, sanierungsbedürftig
- Rinnen und Fallrohre tlw. schadhaft
- Alte Dachdeckung stark verwittert und vermoost; auch an der Garage

- 25 -

- Diverse Schäden an den Verschieferungen, besonders an Giebeldreiecken
- Mehrere Mauerwerksschäden in den Ausfachungen des Freisitzes
- Diverse Kleinschäden an Fenstern und Türen; z.B. fehlende Türen
- Fußböden, besonders alte Bodenbeläge stark schadhaft und abgewohnt
- Mehrere Putzrisse innen
- Zahlreiche Kleinschäden am Haus und an der Garage
- Erheblicher Rückstand an Schönheitsreparaturen, Instandsetzungen, Modernisierungen und Malerarbeiten
- Freiflächen tlw. etwas ungepflegt

## 2.5 Weitere Angaben

Derzeitige Nutzung:

Das Wohnhaus ist bewohnt.  
Im OG wohnt die Eigentümerin mit ihrem Ehemann.  
Das EG wird von der Tochter mit Familie genutzt. Das DG wird von beiden Parteien genutzt.

Gewerbebetrieb:

Es wird laut Angaben und Augenschein beim OT, kein Gewerbebetrieb geführt.

Zubehör:

Es ist auch, soweit ersichtlich, kein bewertungsrelevantes Zubehör gegeben. Das Mobiliar etc. ist Eigentum der jeweiligen Bewohner ggf. zu berräumen oder zu entsorgen.

Hinweise:

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie beim OT sichtbar waren. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch auf die Wertermittlung keinen Einfluss haben. Insbesondere

- 26 -

kann aus derartigen Abweichungen kein Anspruch gegen den SV abgeleitet 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 Stoffen untersucht.

### 3. Bodenwertermittlung

#### 3.1 Bodenwertableitung

Im Umfeld stehen keine verwertbaren Kaufpreise für Bauplätze im Außenbereich zum Vergleich zur Verfügung. Daher wird der Bodenwert, nach den einschlägigen Bewertungsgrundsätzen, von Bodenrichtwerten für solche Außenbereichssiedlungen in Wipperfürth, abgeleitet.

Vergleichbare Bodenrichtwerte im Weiler Biesenbach, in der Umgebung und in der Nähe der Hauptausfallstraßen wie B 237 und B 506 zum 01.01.2022:

| Lfd. Nr. | Lage                        | Ausweisung       | Wert                        |
|----------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1.       | Böswipper<br>Nr. 5235522    | W I-II 600       | 100,--EUR/m <sup>2</sup> ef |
| 2.       | Egerpohl<br>Nr. 5236022     | W I-II 600<br>AB | 95,--EUR/m <sup>2</sup> ef  |
| 3.       | Niederwipper<br>Nr. 5232122 | W I-II 600       | 100,--EUR/m <sup>2</sup> ef |
| 4.       | Klaswipper<br>Nr. 5235122   | W I-II 600       | 110,--EUR/m <sup>2</sup> ef |

- 27 -

Weitere Richtwerte für Wohnbebauung in Streusiedlungen, im Außenbereich entlang der B 237, in der Stadt Wipperfürth, liegen für die Qualität Bauland I-II 600-700 m<sup>2</sup> bei 65,--EUR/m<sup>2</sup> - z.B. „Haufe“ bis 85,--EUR/m<sup>2</sup>, alle beitragsfrei nach dem jeweiligen Ausbaustand.

Erläuterung:

|      |   |   |
|------|---|---|
| W    | = | Wohngebiet mit entsprechender Wohn- Mischbebauung   |
| MD   | = | Dorfgebiet mit entsprechender Wohn- Mischbebauung   |
| AB   | = | Bestehende Bebauung in Außenbereichslagen im unbeplanten Außenbereich ohne B-Plan oder Satzung gemäß §§ 34 und 35 BauGB |
| I-II | = | I-II-geschossige Bauweise   |
| 600  | = | Durchschnittsgröße 600 m <sup>2</sup>   |
| ef   | = | erschließungs- und ggf. kanalanschlussbeitragsfrei entsprechend den örtlichen Gegebenheiten                             |

### **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.

Beim Bewertungsobjekt ist zwischen den beiden zu bewertenden Flurstücken Nr. 649 und Nr. 705 zu differenzieren.

Das zu bewertende Hausgrundstück Nr. 649 liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen B-Planes, B-Plan 95 Böswipper-Nord. Die Bebauung entspricht aber der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB, in einem Satzungsgebiet nach § 34 BauGB, der Innenbereichssatzung <Böswipper> aus 1980 nach § 34 BauGB.

Es handelt sich hier somit um eine Innenbereichslage mit einer Altbebauung, die seitens der Stadt als zulässig im Sinne des § 34, eingestuft wurde. Sie genießt demnach Bestandsschutz. Die Erschließung ist teilweise vorhanden und nach Auskunft der Stadtverwaltung sind die Erschließungskosten für den Bestand, auch als soweit bezahlt, anzunehmen. Es könnten allerdings bei einem Ausbau Kosten nach dem KAG anfallen.

Ein städtischer Kanal liegt in der Landstraße. Hiervon gehen jeweils die Ortskanäle der seitlich gelegenen Ortschaften ab. In der Straße „Böswipper“ befindet sich ein Schmutzwasserkanal, in den kein Niederschlagswasser

eingeleitet werden darf. Letzteres ist laut Auskunft der Stadtwerke Wipperfürth, wie schon früher, als das Schmutzwasser noch über Hauskläranlagen mit Untergrundverrieselung entsorgt wurde, ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist gegeben. Ein Kanalanschlussbeitrag ist nach Auskunft der Stadt nicht mehr zu entrichten.

Das Grundstück wird nach den planungsrechtlichen Beurteilungsmaßstäben sowie den tatsächlichen Eigenschaften, somit für den bebauten Teil, welcher auch so im B-Plan ausgewiesen ist, mit der Qualität Bauland im beplanten Innenbereich des „Allgemeinen Wohngebietes“, bewertet.

Die oben angeführten Richtwerte sind fast in allen Belangen direkt vergleichbar. Es bestehen nur geringfügige Abweichungen in Lage und Ausnutzung, die durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Hierbei wird dem RW 1, in dessen Zone das Bewertungsgrundstück liegt, das höchste Gewicht beigemessen.

Dadurch ist die Bebauung nur auf den dortigen Flurstücksteil ausgedehnt. Es besteht, nach Rücksprache mit Stadt Wipperfürth, keine Aussicht auf weitere Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, es sei denn es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben, gemäß § 35 BauGB.

Auch Erweiterungsmöglichkeiten sind in derartigen Lagen, am Übergang vom Innen- zum Außenbereich, sehr kritisch zu bewerten. Diese Frage übersteigt ebenso, wie die Thematik eines Ersatzbaues, den Rahmen eines Wertgutachtens. Daher wird im Istzustand von einem angemessenen Baulandanteil zum Bestand ausgegangen; hierbei dürften kleinere angemessene Erweiterungen und Nebengebäude, wie Garage oder Carport zulässig und möglich sein. Die Restfläche ist laut Planungsrecht und örtlicher Situation, Gartenland im Außenbereich.

Aus den obigen Richtwerten wird ein Lagewert von 100,- EUR/m<sup>2</sup> für das eigentliche Hausgrundstück angesetzt. Bei der weiteren Wertableitung ist insbesondere auch die Darstellung als <Fläche für die Landwirtschaft> im FNP und außerhalb vom B-Plan und der Satzung, zu berücksichtigen. Daher erfolgt hier kein Ansatz des Gesamtflurstücks 649 als Bauland, sondern es wird nur der Bereich innerhalb der OLS, also der effektive Baulandanteil, als Bauland mit dem Lagewert bewertet. Die darüber hinausgehende Fläche ist nach Planungsrecht und örtlicher Situation Gartenland. Hierfür hält der SV rd. 25 % des Lagewertes, also 25,-EUR/m<sup>2</sup>, für angemessen. Das Flurstück 705, welches komplett hinter dem Nachbargrundstück 648 liegt und nur aus dem Gartenbereich zugänglich ist, weist nach Einschätzung des SV und des Gutachterausschusses, eine geringere Gartenlandqualität auf. Es tendiert eher zu höherwertigem Agrarland, da es im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist, außerhalb der OLS liegt und zudem keine öffentliche Anbindung wie 649 hat. Hierfür werden 10 % des Baulandwertes, somit rund 10,-EUR/m<sup>2</sup>, als angemessen angesehen.

- 29 -

Seit der letzten Richtwertfestsetzung ist im Stadtgebiet Wipperfürth keine signifikante, allgemeine Preisentwicklung festzustellen. Daher sind die obigen RW nicht umzurechnen.

Diese Ansätze ergeben folgende Berechnung:

### 3.2 Bodenwertberechnung

| Qualität                    | Fläche                   |   | EUR/m <sup>2</sup>             | Wert                |
|-----------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|---------------------|
| Flurstück 649<br>Bauland    | 500 m <sup>2</sup>       | x | 100,-- EUR/m <sup>2</sup>      | 50.000,--EUR        |
| Flurstück 649<br>Gartenland | <u>370 m<sup>2</sup></u> | x | <u>25,-- EUR/m<sup>2</sup></u> | <u>9.250,--EUR</u>  |
| Summe Nr. 649               | 870 m <sup>2</sup>       | x | 68,10 EUR/m <sup>2</sup>       | 59.250,--EUR        |
| <br>                        |                          |   |                                |                     |
| Flurstück 705<br>Gartenland | 255 m <sup>2</sup>       | x | 10,-- EUR/m <sup>2</sup>       | <u>2.550,--EUR</u>  |
| Summe                       | 1.125 m <sup>2</sup>     | x | 76,04 EUR/m <sup>2</sup>       | 61.800,--EUR        |
| <b>Bodenwert gerundet:</b>  |                          |   |                                | <b>62.000,--EUR</b> |

### 4. Gebäudebewertung

Im Bauaktenarchiv der Stadt Wipperfürth befinden sich keine Unterlagen zur ursprünglichen Baugenehmigung des Wohnhauses. Dafür sind aber Unterlagen zu den jüngeren Umbaumaßnahmen, insbesondere von der Aufstockung 1979 und der Garage, vorhanden. Bauzahlenberechnungen sind nicht vorhanden. Diese wurden daher anhand der Bauakten, den Plänen zur Aufstockung aus 1979, mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit, vom SV ermittelt. Da das Wohnhaus später rundum mit einer Verblendung versehen wurde, hat der SV zusätzlich die Gebäudeeinmessungsdaten des Katasteramtes OBK hinzugezogen, da bei dieser die Vormauerung angemessen wurde. Zudem hat er vor Ort einzelne Kontrollmaße genommen. Der Eingangsvorbau wird mit seiner BGF dem Wohnhaus zugerechnet und addiert. Der sich darauf befindende Balkon OG wird, ebenso wie der Freisitz im EG, unter den besonderen Bauteilen erfasst. Die Außentreppe zum Haus-

- 30 -

eingang sowie die weiteren Befestigungen, z.B. Stellplätze etc., werden ebenso wie der Gartenpavillon etc., unter den Außenanlagen aufsummiert.

Die Baukosten wurden unter Berücksichtigung der Bauart und Bauweise, sowie der vorgenommenen Modernisierungen, aus den einschlägigen Tabellen, insbesondere den Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2015), abgeleitet. Für die Bewertung wird aufgrund des unterschiedlichen Alters des Gebäudes und der vorgenommenen Modernisierungen, ein fiktives Alter von rd. 60 Jahren angenommen. Damit wäre das Gebäude nach dem derzeitigen Bewertungsmodell, mit rd. 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, fast ganz abgeschrieben. Abweichend von den geltenden Sachwertrichtlinien wird keine lineare Abschreibung auf 20% angesetzt, sondern noch ein Restwert von 40 Prozent angerechnet.

Für die Bewertung wird, entsprechend der üblichen Bewertungspraxis, zunächst von einem relativ mängelfreien Objekt ausgegangen. Diese Berechnung geht dann in den vorläufigen Sachwert ein. Die notwendigen Kosten für Instandsetzungen und notwendigen Modernisierungen etc. werden später hiervon in Abzug gebracht. Diese werden vom SV, mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit, geschätzt. Der angesetzte Betrag entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, sondern stellt etwa die Wertdifferenz zwischen einem intakten Objekt und dem vorhandenen Zustand, dar.

| <b>Bauteil</b>                                    | <b>BGF</b>         |          | <b>EUR/ m<sup>2</sup></b> | <b>Herstellungswert</b> |
|---|--------------------|----------|---------------------------|-------------------------|
| Wohnhaus  | 310 m <sup>2</sup> | x        | 645,--EUR/m <sup>2</sup>  | 199.950,--EUR           |
| Garage  | 26 m <sup>2</sup>  | x        | 245,--EUR/m <sup>2</sup>  | 6.370,--EUR             |
| Besondere Bauteile,<br>Nebengebäude etc.          |                    | pauschal |                           | <u>7.500,--EUR</u>      |
| Neubauwert auf Index 2015 = 100                   |                    |          |                           | 213.820,--EUR           |
| Außenanlagen:<br>Gartenanlage, Befestigungen etc. |                    |          |                           | 10.000,--EUR            |
| Hausanschlüsse, Entwässerung:                     |                    |          |                           | <u>14.000,--EUR</u>     |
| Herstellungswert:                                 |                    |          |                           | 237.820,--EUR           |

- 31 -

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Übertrag Herstellungswert:  | 237.820,--EUR           |
| Wertminderung Alter unter Berücksichtigung<br>des Alters, der Baujahre und Modernisierungen<br>und des Objektzustandes: |                         |
| 60 % von 237.820,--EUR  | <u>./.</u> 142.692,--UR |
| Bauwert zum Index 2015 = 100  | 95.128,--EUR            |
| Bauwert zum Index II 2022 = 151,0   | 143.643,--EUR           |
| <b>Bauwert (Restwert) gerundet</b>  | <b>144.000,--EUR</b>    |

## 5. Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Addition der oben ermittelten Beträge für Bodenwert und Bauwert:

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Bodenwert:                   | 62.000,--EUR         |
| Bauwert Wohnhaus             | <u>144.000,--EUR</u> |
| <b>Vorläufiger Sachwert:</b> | <b>206.000,--EUR</b> |

## 6. Ertragswert

Der Sachverständige hält das Objekt, infolge der vorhandenen Nutzung und der Objektbesichtigung wie oben dargelegt und durch die Fotos dokumentiert, für bewohnbar und auch vermietbar. Daher kann hier die normale Ertragswertermittlung erfolgen. Dafür wird ein Mietwert aus Erfahrungs- / Vergleichswerten und das Online-Portal omix.obk.de des Oberbergischen Kreises, zur Mietwertbestimmung gemäß Mietspiegel, abgeleitet. Zur Ertragsabschätzung stützt sich der SV bei dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes auf eigene Erfahrungswerte und auf Auswertungen hiesiger Gutachterausschüsse.

- 32 -

Die nachhaltig erzielbare Miete wird aus den tatsächlich erzielten Mieten, Vergleichsmieten, bzw. aus dem Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis und Wipperfürth, unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände wie z.B. Wohnlage, Objektart, Alter, Ausstattung, Zustand, Modernisierung etc., abgeleitet.

Zur Mietwertbestimmung steht nunmehr das Berechnungsprogramm omix.obk.de des Oberbergischen Kreises und der am Mietspiegel beteiligten Institutionen, zur Verfügung. Hiermit hat der SV einen Mietwert berechnet.

Aufgrund aller wertrelevanten Faktoren wird das Objekt in die Baualterklasse vor 1949 und einfache Lage, eingruppiert.

Unter Berücksichtigung aller mietrelevanten Einflüsse erscheinen dem SV für das Bewertungsobjekt die unten angesetzten Mieten angemessen.

Die Wohn- und Nutzflächen basieren auf den Maßen der Bauzeichnungen zum Bauschein der Aufstockung 1979. Die angemessene Miete wird auf der Grundlage der beim Ortstermin festgestellten Ausstattung, anhand des Mietwertprogramm Omix.obk.de, auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels und Marktdaten der am Mietspiegel beteiligten Institutionen OBK, Haus und Grund sowie Mieterverein und Vergleichsmieten, abgeleitet. Garage und Stellplätze werden mit ortsüblichen Mietwerten angerechnet. Die Nutzung der Nebenflächen und des Gartens, ist in den Mietansätzen enthalten.

Der Liegenschaftszins basiert auf den Auswertungen des Gutachterausschusses im Marktbericht und Erfahrungswerten des SV. Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend Richtlinien und Erfahrungswerten, angesetzt.

| <b>Art</b>                         | <b>Wohnfl.</b>    |   | <b>EUR/m<sup>2</sup></b> | <b>Miete (mtl.) EUR rd.</b> |
|------------------------------------|-------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| Wohnung EG                         | 68 m <sup>2</sup> | x | 5,10 EUR/m <sup>2</sup>  | 347,--EUR                   |
| Wohnung OG                         | 65 m <sup>2</sup> | x | 5,00 EUR/m <sup>2</sup>  | 325,--EUR                   |
| Garage                             | 1 St              | x | 30,00 EUR/m <sup>2</sup> | 30,--EUR                    |
| Stellplätze                        | 2 St              | x | 10,00 EUR/m <sup>2</sup> | <u>20,--EUR</u>             |
| Monatlicher Rohertrag:             |                   |   |                          | 722,--EUR                   |
| Rohertrag jährlich: 722,--EUR x 12 |                   |   |                          | 8.664,--EUR                 |

- 33 -

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Übertrag Rohertrag jährlich:   | 8.664,--EUR               |
| Abzug Bewirtschaftungskosten:<br>23 % von 8.664,--EUR                                      | ./.<br><u>1.993,--EUR</u> |
| Reinertrag:  | 6.671,--EUR               |
| Abzug Bodenwertverzinsung:<br>3,0 % von 62.000,--EUR                                       | ./.<br><u>1.860,--EUR</u> |
| Gebäudereinertrag:   | 4.811,--EUR               |
| Restnutzungsdauer:   | 30 Jahre                  |
| Liegenschaftszinssatz:   | 3,0 %                     |
| Kapitalisierungsfaktor:  | 19,60                     |
| Gebäudeertragswert:<br>(Gebäudereinertrag x Kapitalisierungsfaktor)<br>4.811,--EUR x 19,60 | 94.296,--EUR              |
| zuzüglich Bodenwert:   | + <u>62.000,--EUR</u>     |
| Ertragswert  | 156.296,--EUR             |
| <b>Ertragswert gerundet:</b>   | <b>156.000,--EUR</b>      |

## 7. Vergleichswert

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Wohnhäuser bei Wiederverkäufen für Ein- und Zweifamilienhäuser, unter Ziffer 5.1.2 des Grundstücksmarktberichtes 2022, Vergleichsfaktoren angegeben. Hierbei handelt es sich um eine Berechnungsformel aus einer Regressionsanalyse, in die die Faktoren Alter, Wohnfläche, Bodenrichtwert und Grundstücksgröße, eingeflossen sind.

Für die Bodenrichtwertgruppe 90-139 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich, gemäß Ziffer 5.1.2 des Grundstücksmarktberichtes 2022, für den OBK folgende Formel:

$$2021 - \text{Bauj.} \times -2907,2 + \text{WF} \times 742,7 + \text{BRW} \times 974,1 + 47,7 \times \text{GF} + \text{K}$$

Hierin wird, wie bei der Bodenwertberechnung, eine Baulandfläche von 500 m<sup>2</sup> angerechnet. Das Baujahr wird hypothetisch aufgrund Umbau und Modernisierung, trotz des hohen Ursprungsalters, auf etwa 1960 angesetzt.

Zusätzlich werden anschließend der Bodenwert des Gartenlandes aus 649 und 705, gemäß obiger Bodenwertberechnung, addiert. Gleiches gilt für den Bauwert der Garage.

Mit folgenden Daten:

|       |   |  |
|-------|---|--|
| Bauj. | = | Baujahr (angenommen 1960)                    |
| WF    | = | Wohnfläche 133 m <sup>2</sup> ohne DG        |
| BRW   | = | Bodenrichtwert 100,--EUR                     |
| GF    | = | Grundstücksfläche 500 m <sup>2</sup> Bauland |
| K     | = | Konstante 158.047,4                          |

Mit den spezifischen Objektdaten ergibt sich folgende Berechnung:

$$60 \times -2.907,2 + 133 \times 742,7 + 100 \times 974,1 + 500 \times 47,7 + 158.047,4$$

$$= -174.432,00 + 98.779,10 + 97.410,0 + 23.850,0 + 158.047,4$$

$$= 203.655,00 \text{ EUR}$$

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Berechnungsergebnis | 203.655,00 EUR      |
| Gartenland aus 649  | 9.250,00 EUR        |
| Gartenland aus 705  | 2.550,00 EUR        |
| Garage              | 8.500,00 EUR        |
| Stellplätze auf 649 | <u>4.500,00 EUR</u> |
| Zwischensumme       | 228.455,00 EUR      |

Vergleichswert intaktes Objekt rd. **228.000,--EUR**

## 8. Endwerte

|  |                      |
|--|----------------------|
| Bodenwert:                             | 62.000,--EUR         |
| Bauwert Wohnhaus                       | <u>144.000,--EUR</u> |
| <b>Vorläufiger Sachwert:</b>           | <b>206.000,--EUR</b> |
| <b>Ertragswert:</b>                    | <b>156.000,--EUR</b> |
| <b>Vergleichswert intaktes Objekt:</b> | <b>228.000,--EUR</b> |

Der Ertragswert beträgt hier rd. 76 % des Sachwertes und liegt im Erwartungsbereich, aufgrund der Erfahrungswerte des SV und den allgemeinen Marktdaten. Die Ergebnisse liegen ebenfalls im Rahmen der Vergleichswerte des Gutachterausschusses und der Maklerverbände.

Sie belegen zudem, dass derartige Objekte nicht vorrangig zur Renditeerzielung geeignet sind. Bei solchen Objekten dominiert der Erwerb zur Eigennutzung durch die Käuferschicht der so genannten „Selberrmacher“ z.B. als Mehrgenerationenhaus, so wie es auch heute genutzt wird.

## **9. Verkehrswert**

### **9.1 Grundlage der Verkehrswertableitung**

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert nach geltender Bewertungspraxis vom Sachwert abzuleiten, da bei diesen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Unorganische Objekte, wie das Bewertungsobjekt, sind für eine rentierliche und wirtschaftliche Vermietung, wenig bis kaum geeignet. Derartige Objekte werden in der Regel als Mehrgenerationenhaus oder Einfamilienhaus in der Familie von Selberrmachern genutzt. Für einen Kapitalanleger ist dieses Objekt daher nicht interessant.

Zudem erfordert das Objekt in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen im Bereich Energieverbrauch und Wärmedämmung, wegen der Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes.

### **9.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen**

Dem Sachverständigen sind neueste Untersuchungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bekannt, wonach für Einfamilienhäuser dieser Preisgruppe am Markt in der Regel der Sachwert in etwa erzielt wird.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert sind nach ImmowertV sowohl die allgemeine Lage am Immobilienmarkt, als auch die spezifischen Besonderheiten des Objektes, zu berücksichtigen. Hier wäre etwa die ungewöhnliche Aufteilung des Objektes und die damit verbundene erschwerte Eigennutzung, zu berücksichtigen.

Das Objekt entspricht mit einer Wohnfläche von etwa 133 m<sup>2</sup> nicht ganz den heute gängigen Größen. Aber die Anordnung der Wohnräume und die Wohnräume selbst, weichen erheblich von den heute üblichen Wohnhäusern ab. Dies ist der Historie des Objektes geschuldet. Zudem ist der DG-Ausbau nicht genehmigt. Der ursprüngliche Zweck des Objektes erschließt sich heute mangels Unterlagen nicht mehr.

Der gravierendste Wertfaktor beim Objekt ist allerdings der recht mäßige Zustand des Objektes. Es ist derzeit bewohnbar und bewohnt. Hier ist erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf gegeben. Da dieser bei einer Fremdvergabe äußerst unrentabel erscheint, werden durch das Objekt, Handwerker bzw. Selbermacher angesprochen, die dieses in Eigenleistung herrichten. Dadurch ist eine erhebliche Markteinschränkung gegeben. Dieser Tatsache wird zunächst einmal mit einem Abschlag, für die unumgänglichen Instandsetzungen, Rechnung getragen.

Wie bereits oben dargelegt, entspricht das Objekt nicht in allen Belangen den Anforderungen an „normale“ Wohnhäuser. Daneben ist es mit dem Makel von erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten behaftet.

Am Immobilienmarkt werden derzeit deutliche Zuschläge zu den vorläufigen Sachwerten gezahlt. Die diesbezügliche Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, ist im Marktbericht unter Ziffer 5.1.4. aufgeführt. Dort sind Werte für vorläufige Sachwerte von 200.000,--EUR und 225.000,--EUR angegeben. Der Wert für 206.000,--EUR ist zu interpolieren. Dies ergibt einen Marktanpassungszuschlag von rd. 18 %.

Andererseits steht der Marktsituation mit hoher Nachfrage ein gewisser Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf gegenüber. Dies ist durch einen angemessenen Instandsetzungsansatz zu honorieren. Zudem fehlen beim Objekt die Genehmigungen für die Nutzung des DG sowie den Freisitz und das Satteldach der Garage. Hierfür ist zusätzlich zum Aufwand einer Nachgenehmigung, Architekten- und Ingenieurhonorare, ein gewisser Abschlag für die Markteinschränkung dadurch anzusetzen, da ein gewisser Interessentenkreis durch den zusätzlichen Aufwand abgehalten werden könnte.

Hierfür gibt es weder statistische Daten noch konkretes Vergleichsmaterial, so dass der SV auf die freie gutachterliche Schätzung angewiesen ist.

Wegen der Markteinschränkung hält er einen abschließenden Risikoabschlag, von 5% des Zwischenergebnisses, für angemessen.

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Vorläufiger Sachwert             | 206.000,--EUR       |
| Marktanpassungszuschlag rd. 18 % | <u>37.000,--EUR</u> |
| Zwischenergebnis Sachwert        | 243.000,--EUR       |

- 37 -

|  |                     |
|--|---------------------|
| Übertrag Zwischenergebnis Sachwert   | 243.000,--EUR       |
| Risikoabschlag für stark eingeschränkten Interessenten-Kreis wegen Erschließung und Zustand 15,0 % | <u>36.000,--EUR</u> |
| Marktangepasster Sachwert  | 207.000,--EUR       |
| Abzug Mängel und Schäden   | <u>20.000,--EUR</u> |
| Objekt- und marktrisikoangepasster Sachwert  | 187.000,--EUR       |

Auch der Vergleichswert ist um den Abzug für Mängel und Schäden sowie ein besonderes Objekttrisiko, zu korrigieren.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Vergleichswert Intaktes Objekt   | 228.000,--EUR       |
| Abzug Mängel und Schäden   | <u>20.000,--EUR</u> |
| Zwischenergebnis Zustandsangepasster Wert  | 208.000,--EUR       |
| Risikoabschlag für eingeschränkten Interessentenkreis wegen Erschließung, Infrastruktur und Zustand 10,0 % | <u>21.000,--EUR</u> |
| Korrigierter Vergleichswert  | 187.000,--EUR       |

Diese Wert korrespondiert sehr gut mit dem obigen Sachwert, da sie deckungsgleich sind. Sie dienen folglich der Verkehrswertableitung.

**Der Verkehrswert des Objektes Böswipper 17, 51688 Wipperfürth wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren gerundet ermittelt zu:**

**190.000,--EUR**

Euro in Worten:

ehundert neunzigtausend

### 9.3 Verkehrswertermittlung Einzelwerte

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind neben dem Gesamtverkehrswert des Grundbesitzes verfahrensbedingt auch die Einzelwerte der zwei hier vorhandenen Flurstücke anzugeben. Diese Aufteilung erfolgt nach der Methode <Rest durch Abzug>. Das bedeutet, dass vom Gesamtverkehrswert der Wert des hinteren Flurstücks 705 abgezogen wird. Als Restwert verbleibt dann der Wert des Hausgrundstücks Nr. 649, welchem die gesamte Bebauung und folglich auch alle möglichen Mieterträge, zugerechnet werden müssen. Das Hinterlandflurstück 705, welches keine eigene Straßenanbindung aufweist, ist nur über Nachbarparzellen erreichbar.

Folglich reduziert sich der Wert der Hinterlandparzelle auf den oben unter Ziffer 3.2 ermittelten reinen Bodenwert. Für die Befestigung und den Bewuchs ist, gemäß geltender Bewertungspraxis, kein Sachwert anzurechnen. Dabei werden die gerundeten Werte verwendet.

#### Verkehrswertableitung Gartenparzelle (Flurstück 705)

Bodenwert aus Ziffer 3.2 2.550,--EUR

**Der Verkehrswert der wirtschaftl. Einheit der Gartenparzelle (Flurstück 705) zu bzw. hinter Böswipper 17, 516887 Wipperfürth, wird gerundet ermittelt zu:**

**3.000,--EUR**

**EURO in Worten:**

**dreitausend**

#### Verkehrswertableitung Hausgrundstück (Flurstück 649)

Bei der Wertberechnung des Hausgrundstücks wird der Wert des Gartenflurstücks, vom oben ermittelten Gesamtverkehrswert, abgezogen. Als Rest verbleibt der Wert des Hausgrundstücks Nr. 649.

Verkehrswert Gesamtgrundstück 190.000,--EUR

Abzug Gartenparzelle Nr. 705 - 3.000,--EUR

Restwert Hausgrundstück 649 187.000,--EUR

- 39 -

**Der Verkehrswert des Hausgrundstücks, Flurstück 649, mit Zweifamilienhaus, Garage und Stellplätzen, Böswipper 17, 51688 Wipperfürth, wird gerundet ermittelt zu:**

**187.000,--EUR**

**EURO in Worten: einhundertsevenundachtzigtausend**

Ich versichere dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und unter Bezug auf die allgemeine gutachterliche Verpflichtung durch das Amtsgericht Wipperfürth, gestützt auf die mir vorliegenden Unterlagen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt zu haben. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Kürten, den 05.12.2022

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel

