

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die landwirtschaftliche Hofstelle (Flurstücke 1325 und 1482)
Klefhaus XX, 51491 Overath-Brombach



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 34 K 5/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergisch Gladbach Schloßstraße 21 51429 Bergisch Gladbach
Auftrag vom	: 08.04.2024, eingegangen am 24.04.2024
Ortstermin am	: 27.06.2024
Wertermittlungstichtag	: 27.06.2024
Qualitätsstichtag	: 27.06.2024
Verkehrswerte	: EUR 137.000,- (Flurstück 1325) EUR 1.000,- (Flurstück 1482) EUR 138.000,-
Zubehör	: EUR 26.600,- (Flurstück 1325) EUR 800,- (Flurstück 1482) EUR 27.400,-

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
3.3.1	Grundstück Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1325	11
3.3.2	Grundstück Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1482	13
4	Baubeschreibung	13
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	20
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	28
4.3	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	31
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	33
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1325	34
5.1	Bodenwertermittlung	34
5.2	Ertragswertverfahren	34
5.3	Verkehrswertermittlung	35
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1482	35
6.1	Bodenwertermittlung	35

6.2	Verkehrswertermittlung	36
7	Bewertung des Zubehörs	36
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	37
9	Literatur / Unterlagen	41
10	Anlagen	42

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 08.04.2024 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Immekeppel,
Blatt 3065 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1325, Gebäude- und Freifläche: "Klefhäus XX" in der Größe von 1.105 m², bebaut mit einem Wohn- und Stallgebäude, einem Schuppen, einer Remise, einer Dunglagerstätte mit darunter gelegenen Jauchekeller, einem Garagengebäude mit aufstehendem (ehem.) Hühnerstall und einem Scheunengebäude
- Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1482, Gebäude- und Freifläche: "Klefhäus XX" in der Größe von 349 m², teilweise überbaut mit einem Teil des o.g. Scheunengebäudes, im Übrigen Grünland und Gehölzfläche

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 28.06.2024, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Auf Wunsch eines Beteiligten wurde dieser Ortstermin auf

Donnerstag, den 27.06.2024, 15.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Antragsteller
- Rechtsbeistand des Antragstellers
- Antragsgegnerin
- Rechtsbeistand der Antragsgegnerin
- Bekannte der Antragsgegnerin
- Lebensgefährte der Antragsgegnerin (zeitweise).

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Der nordöstliche Garagenstellplatz in dem Garagengebäude war verschlossen und konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die Objekte werden von der Antragsgegnerin selbst genutzt. Ein Stellplatz in dem Garagengebäude ist mietfrei zur Nutzung überlassen.

Von dem Flurstück 1325 ist das o.g. Scheunengebäude teilweise auf das Flurstück 1482 überbaut. Der Zugang zu dem Scheunengebäude erfolgt von dem Flurstück 1325, so dass es sich hierbei um das herrschende Grundstück handelt, dem der Ertragswertanteil des Scheunengebäudes im Rahmen der weiteren Wertermittlung zugeordnet wird. Für das Flurstück 1482 wird somit lediglich der Bodenwert ermittelt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung 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.¹

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 51491 Overath-Brombach Klefhaus XX
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Grundbuch von	: Immekeppel, Blatt 3065
Gemarkung	: Immekeppel
Flur	: 3
Flurstücke	: 1325, 1482
Größen	: 1.105 m ² Flurstück 1325, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2 349 m ² Flurstück 1482, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 1.454 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: zu Lasten des Flurstücks 1482 lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer der Parzellen Gemarkung Immekeppel Flur 3 Nr. 945/211, 949/210, 947/217, 948/217 und 954/217 – eingetragen in Immekeppel Blatt 376, ist Berechtigte, aus der auf der Parzelle Gemarkung Immekeppel Flur 3 Nr. 935/217 befindlichen Quelle das Wasser zu entnehmen, das er zur Bewirtschaftung dieser Parzellen und eines Hauses, welches auf den Parzellen errichtet wird, benötigt. Die Entnahme muss geschehen unbeschadet des Mitbenutzungsrechtes des Grundstückseigentümers der Parzelle Flur 3 Nr. 935/217; sie kann durch eine besondere Rohrleitung erfolgen, deren Unterhaltung der Berechtigte zu

¹ Grundbuch von Immekeppel, Blatt 3065, letzte Änderung 06.02.2024, Abdruck vom 16.04.2024

tragen hat. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.12.1938 als Grunddienstbarkeit eingetragen am 09.02.1939 in Artikel 115 und über Blatt 399 hierher übertragen am 29.08.2007.¹

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Recht zur Haltung einer Brunnenanlage nebst Sammelbecken und Versorgungsleitung für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Immekeppel Flur 3 Flurstück 1465, 1470, 1473 (Blatt 399) und den jeweiligen Erbbauberechtigten dieser Flurstücke (Bl. 1690). Bezug: Bewilligung vom 19.01.2007 (UR-Nr. 76/2007 M, Notar Dr. Ernst Georg Mayer, Bergisch Gladbach). Eingetragen am 29.08.2007.²

zu Lasten der beiden o.g. Flurstücke 1325 und 1482

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 5/24). Eingetragen am 06.02.2024.³

Grunddienstbarkeit zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 1325	: zu Lasten der südwestlich angrenzenden und auf der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftsweges fortlaufenden Parzelle 1481: Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung als Verrieselungsfläche) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Immekeppel Flur 3 Flurstück 1325 (Blatt 3065): Bezug: Bewilligung vom 19.01.2007 (UR-
---	--

¹ Die zu bewertende Parzelle 1482 ist durch Teilung aus dem historischen Flurstück 935/217 hervorgegangen. Die betreffende Quelle ist nicht auf der Parzelle 1482 gelegen, so dass sich diese Eintragung in Abteilung II nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirkt.

² Die Brunnenanlage nebst Sammelbecken und Versorgungsleitung sind nicht auf der zu bewertenden Parzelle 1482 gelegen, so dass sich diese Eintragung in Abteilung II nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirkt.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den jeweiligen Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

Nr. 76/2007 M, Notar Dr. Ernst Georg Mayer, Bergisch Gladbach). Eingetragen am 29.08.2007.¹

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Overath vom 28.05.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Overath-Brombach, außerhalb der Ortslage, an einem öffentlichen, wenig befahrenen, asphaltierten Wirtschaftsweg. Der nächste Ort Brombach selbst ist ca. 2,5 km entfernt gelegen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Overath hat einschließlich aller Stadtteile ca. 27.700 Einwohner. Der kleinste Stadtteil Brombach hat ca. 900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Lindlar-Schmitzhöhe in ca. 4 km bzw. in Immekeppel (ca. 5 km) und Untereschbach (ca. 7 km) vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Immekeppel vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Overath 6 Grundschulen und ein Gymnasium (ca. 12 km entfernt, in der Kernstadt Overath) besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Overath. Die Verwaltung des Rheinisch-Bergischen Kreises befindet sich in Bergisch Gladbach (ca. 10 km).

¹ Diese Eintragung zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 1325 sichert die Nutzung des o.g. dienenden Grundstücks 1481 zur Verrieselung der Abwässer im Zusammenhang mit der auf dem zu bewertenden Grundstück gelegenen Kleinkläranlage ab. Dieses Recht wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und ist implizit bei der weiteren Wertermittlung berücksichtigt.

Die Verkehrsanbindung ist als ausreichend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Untereschbach" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln - Olpe darstellt, ist ca. 7 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Rösrath - Overath - Gummersbach - Meinerzhagen befindet sich in Overath, in ca. 11 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 30 km entfernt.

Aufgrund der Lage außerhalb der Ortslage sind umliegend vor allem unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke vorhanden. Die umliegende Bebauung setzt sich aus wenigen Wohnhäusern, (ehem.) Hofstellen und einem früheren Schullandheim (derzeit "Zukunftswerkstatt" des Deutschen Roten Kreuzes) in offener Bauweise zusammen.

Die durchschnittlich befahrene "Sülztalstraße" (Landstraße 284) verläuft südöstlich, in ca. 150 m Entfernung.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Landhandelsgenossenschaften sind in Overath und in Lindlar (ca. 12 km Entfernung) vorhanden. Eine Molkerei ist in Köln vorhanden. Landtechnikhändler sind in Overath und in Kürten (ca. 11 km Entfernung) vorhanden. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine durchschnittliche Lage.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Die zu bewertenden Flurstücke 1324 und 1482 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit.

Die Grundstücke sind stark geneigt bis hängig, tlw. aber auch etwas terrassenförmig angelegt, so dass sich bereichsweise eine nahezu ebene Hoffläche ergibt.

Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises, Untere Umweltschutzbehörde vom 15.05.2024 sind die zu bewertenden Grundstücke im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz LBodSchG nicht erfasst. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodschG liegen der Behörde nicht vor.

Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung erbrachten keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen. Für die vorliegende Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 16.05.2024 liegen die zu bewertenden Grundstücke außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den, der Behörde vorliegenden, Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Die Sülz verläuft südöstlich, in ca. 250 m Entfernung. Der Dürschbach verläuft nordöstlich, in ca. 300 m Entfernung. Die Grundstücke liegen jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt kein Bebauungsplan und keine sonstige Satzung vor. Gemäß Bescheinigung der Stadt Overath vom 15.05.2024 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Es handelt sich somit um Flächen, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen sind, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Für zulässigerweise errichtete Gebäude besteht Bestandsschutz.

Die vorliegenden Grundstücke sind als "Landschaftsschutzgebiet" ausgewiesen.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

3.3.1 Grundstück Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1325

Das zu bewertende Grundstück ist 1.105 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten an den öffentlichen Wirtschaftsweg. Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 46 m und 26 m breit und ca. 30 m tief. Es grenzt im Nordwesten an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Grundstück 1482.

Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehend aus einem Wohn- und Stallgebäude, einem Schuppen, einer Remise, einer Dunglagerstätte mit darunter gelegenen Jauchekeller, einem Garagengebäude mit aufstehendem (ehem.) Hühnerstall sowie einem Scheunengebäude, bebaut.

Gemäß der Flurkarte ist von dem vorliegenden zu bewertenden Flurstück 1325 v.a. ein Teil des Scheunengebäudes auf einer Fläche von gerundet ca. 65 m² (^{12,9 m*10,0 m/2}) auf das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 1482 überbaut.

Ferner ist gemäß der Flurkarte von dem vorliegenden Flurstück 1325 ein Teil des Garagengebäudes auf einer Fläche von gerundet ca. 1 m² (^{1,2 m*1,4 m/2}) und ein Teil der Remise auf einer Fläche von gerundet ca. 5 m² (^{2,6 m*3,6 m/2}) auf die südöstlich angrenzende, nicht zu bewertende, öffentliche Wegeparzelle 1112 überbaut.

Beide Überbauten erfolgten bereits ca. 1941. Aufgrund der kleinen überbauten Flächen und den geringen Bodenwerten (Verkehrsfläche) zum maßgeblichen Zeitpunkt des Überbaus (ca. 1941) ist die sich rechnerisch ergebende zu zahlende Überbaurente rechnerisch so geringfügig (<EUR 100,-), dass sie für die Höhe des Verkehrswertes nicht maßgeblich ist. Auf eine gesonderte Ermittlung wird daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verzichtet.

Dieser Überbau ist zu dulden, wenn dem Eigentümer Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last gelegt werden kann und nach der Grenzüberschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben wurde (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde. Der Nachbar wird durch eine Geldrente entschädigt, für deren Höhe die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Das Rentenrecht geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und ist nicht eintragbar (§ 914 Abs. 3 BGB); der Rentenberechtigte kann im Übrigen jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft (§ 915 BGB).

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser- und Stromanschluss. Gemäß Bescheinigung der Stadt Overath vom 15.05.2024 entwässern die häuslichen Abwässer in eine eigene vollbiologische Kleinkläranlage. Die Verrieselung des anfallenden Wassers erfolgt auf der Parzelle 1481, auf der gegenüber gelegenen Seite des Wirtschaftsweges. Dies ist, wie bereits erwähnt, grundbuchlich abgesichert (siehe Punkt 3.1).

Gemäß Bescheinigung der Stadt Overath vom 15.05.2024 gilt der Wirtschaftsweg als öffentliche Straße, die noch nicht erstmalig hergestellt ist. Für die vorliegenden Grundstücke werden Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) voraussichtlich in absehbarer Zeit nicht erhoben. Ob und in welcher Höhe evtl. später Straßenausbaukosten anfallen, kann noch nicht angegeben werden.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (s.o.), für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden, werden die zu bewertenden Grundstücke für die weitere Wertermittlung insofern als beitragsfrei angenommen.

3.3.2 Grundstück Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1482

Das zu bewertende Grundstück ist 349 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es ist maximal ca. 26 m breit und max. ca. 20 m tief.

Die vorliegende Parzelle hat keine eigene öffentliche Zuwegung; sie grenzt im Südosten an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Grundstück 1325, über welches u.a. die Zuwegung erfolgt. Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünland- und Gehölzfläche. Wie bereits ausgeführt, ist ein Scheunengebäude von dem angrenzenden, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Flurstück 1325 auf einer Fläche von gerundet ca. 65 m² (12,9 m*10,0 m/2) auf das vorliegende Flurstück 1482 überbaut.

4 Baubeschreibung

Das **Flurstück 1325** ist, wie bereits erwähnt, mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehend aus einem Wohn- und Stallgebäude, einem südöstlich daran angrenzenden Schuppen, einer wiederum südöstlich daran angebauten, Remise, einer nordöstlich davon gelegenen Dunglagerstätte mit darunter gelegenem Jauchekeller, einem im südwestlichen Grundstücksbereich gelegenen Garagengebäude mit aufstehendem (ehem.) Hühnerstall sowie mit dem überwiegenden Teil eines nordwestlich gelegenen Scheunengebäudes, bebaut. Die Wirtschaftsgebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Das **Flurstück 1482** ist, wie bereits erwähnt, mit dem restlichen Teil des o.g. Scheunengebäudes überbaut.

Das **Wohn- und Stallgebäude** ist teilunterkellert, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Speicher in der nicht ausgebauten Dachspitze erstellt.

Das Kellergeschoss ist aufgrund der Geländeneigung tlw. nach Südosten hin offen und kann u.a. von dort begangen werden. Hier sind ein Heizölraum, der ehemalige Heizungskeller und sonstige Kellerräume vorhanden. Über das Erdgeschoss erstrecken sich ein früherer Milchvieh-Stall, eine (frühere) Waschküche, weitere (Abstell-)Räume und ein von außen zu begehender Sanitärraum mit Dusche und WC. Aus dem ehem. Stall sind die Stalleinbauten entfernt, so dass er zu Abstellzwecken genutzt werden kann.

Die (Abstell-)Räume sind tlw. wohnraumähnlich ausgebaut.

Über das Dachgeschoss erstreckt sich die Wohnung; diese ist über eine Außentreppe zu begehen.

Der **Schuppen** ist, mit einem Rübenkeller, teilunterkellert, eingeschossig erstellt. Der Rübenkeller ist nach Südwesten hin offen und kann von dort begangen werden. Das Erdgeschoss des Schuppens wird teilweise als Stall genutzt und teilweise handelt es sich um einen Speicher.

Die **Remise** ist an den o.g. Rübenkeller des Schuppens angeschleppt. Sie ist einseitig offen und mit einem Speicher im Dachgeschoss erstellt.

Die **Dunglagerstätte mit darunter gelegenen Jauchekeller** ist im südöstlichen Grundstücksbereich angeordnet. Die Dunglagerstätte ist mit einer Überdachung versehen, die sich bis in den Bereich der Hoffläche erstreckt.

Das **Garagengebäude** ist tlw. in den Hang gebaut. Die zwei Garagenstellplätze sind von Südosten zu befahren. Auf dem Garagengebäude ist ein (ehem.) Hühnerstall errichtet, der als Atelier/Abstellraum genutzt wird und von Nordwesten zu begehen ist.

Das **Scheunengebäude** ist durch eine Hofüberdachung mit dem Wohn- und Stallgebäude verbunden. Im Zugangsbereich überbrückt eine massive Anfahrrampe den Geländesprung zum, gegenüber der Hoffläche höher gelegenen, Scheunenboden. Ein Befahren der Scheune vom Hof aus ist nicht möglich.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohn- und Stallgebäude, zusammen mit der Dunglagerstätte mit darunter gelegtem Jauchekeller, ca. im Jahre 1939¹ erstellt.

Das genaue Baujahr des Schuppens² ist unbekannt; eine Inschrift in der Fassade des Rübenkellers gibt 1941 an.

Die Remise und das Garagengebäude wurden ca. im Jahre 1941³ erstellt. Wann genau der darüber liegende (ehem.) Hühnerstall errichtet wurde, ist unbekannt⁴.

Die Errichtung des Scheunengebäudes erfolgte ca. 1963⁵.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen gab es 1986/87 eine Bestandsbestätigung der Baubehörde für die o.g., bis dahin vorhandenen, Gebäude.

Im Jahre 2022 wurde von der Baubehörde die o.g. Überdachung der Dunglagerstätte mit der davor gelegenen Hoffläche festgestellt, für die bisher keine Baugenehmigung vorliegt. Ferner wurde festgestellt, dass die Umnutzung der Remise zur Stallung/Dungplatte eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt. Die Stadt Overath schreibt am 01.03.2022 hierzu: "Die Eröffnung eines notwendigen ordnungsbehördlichen Verfahrens zur Legalisierung der baulichen Änderungen bzw. Umnutzungen wird aufgrund personeller Auslastung der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf unbestimmte Zeit zurückgestellt. Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt."

¹ Bauschein Nr. 62/39 vom 16.05.1939 (Bauvorhaben: "Stallgebäude für Großvieh, eine Garage zu. eine Dunggrube nebst Jauchekeller")

² Anmerkung: Auf Plänen von 1941 ist der Rübenkeller bereits verzeichnet.

³ Bauschein Nr. 88/41 vom 19.06.1941 ("offenen Wagenunterstand, einen Unterstand für Motor- und Fahrräder sowie drei Grünfuttersilos")

⁴ Anmerkung: Auf Plänen von 1961 ist er bereits verzeichnet.

⁵ Bauschein Nr. 410*1961 vom 28.06.1961 ("Errichtung einer Scheune und einer Überdachung zwischen dieser Scheune und den vorhandenen Stall- und Wohngebäuden"), Gebrauchsabnahmeschein vom 27.12.1963

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Wohn- und Stallgebäude

Rohbau

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv, z.T. in Ziegelsteinmauerwerk, z.T. in Bimsmauerwerk, z.T. in Bruchsteinmauerwerk, Trennwände z.T. als Holzleichtbauwände
Fassade	: z.T. verputzt und gestrichen, tlw. mit Bruchstein verblendet, tlw. mit aufgesetztem Holzfachwerk, Giebel tlw. mit Holz verkleidet
Decken	: z.T. Stahlbetondecken, z.T. Betonkappendecken zwischen Metallträgern, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen, über dem ausgebauten Dachgeschoss mit Holzdielen ausgelegt
Treppen	: mit einer Holzkonstruktion überdachte Betonaußentreppe mit Holzgeländer zur Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss, geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zur nicht ausgebauten Dachspitze, Kelleraußentreppe in Beton mit Holzhandlauf, Betonaußentreppe mit einem auskragenden Betonpodest als zweiter Zugang zum Kellergeschoss

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung, mit einer Schleppdachgaube mit seitlicher Schieferverkleidung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink, z.T. in Kunststoff
- Schornsteine : zwei Schornsteine ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen z.T. in Metallrohren, z.T. in Mehrschichtverbundrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Stromanschluss über Dach, Kraftstromanschluss, die Wasserinstallation ist bereichsweise auf Putz verlegt
- Heizung : in der Wohnung Luftwärmepumpen-zentralheizung z.T. als Wand-, z.T. als Fußbodenheizung, z.T. über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen in der Wohnküche (Whg im DG)
- Warmwasserversorgung : über Elektrodurchlauferhitzer
- Fenster : isolierverglaste Holzfenster (z.T. "15.11.86", z.T. "2/2000"), tlw. mit glasteilenden Sprossen, z.T. bodentiefe, im ehem. Stall einfach verglaste Betonfenster

Türen	: Hauseingangs-/Außentüren als Holztüren, z.T. mit Glasfüllung, zum ehem. Stall als Holz- und Metallaußentüren, zwei Kelleraußentüren als Holzbrettertüren, Innentüren als lackierte Holztüren bzw. Kieferlandhaustüren in Holzzargen, zum ehem. Heizungskeller als feuerhemmende Tür
Isolierung	: die Untersicht der obersten Geschossdecke ist angabegemäß mit Holzfaserplatten wärmegeklämmt
Beleuchtung und Belüftung	: die zwei wohnraumähnlich ausgebauten Räume im Erdgeschoss sind mäßig belichtet; das Bad der Wohnung ist durch niedrige Fenster nur mäßig belüftbar; im Übrigen sind Belichtung und Belüftung gut
Zustand	: Das Wohn- und Stallgebäude befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das auf die Fassade aufgesetzte Fachwerk ist z.T. verwittert. Die Putzfassade ist fleckig. Teilweise ist der Fassadenputz im Fenster- und Türbereich nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Teilweise sind die Fenster überaltert und verwittert. Die Holzaußentüren sind überaltert, verwittert, die Glasfüllungen sind einfach verglast und die Türen schließen nicht dicht. Die Metalltür zum ehem. Stall ist stark korrodiert. Das Holzgeländer der Außentreppe zum Dachgeschoss ist verwittert und tlw. morsch. Die seitliche Holzverkleidung der Treppenüberdachung ist tlw. lose. Die Betonstufen der nordwestlichen Kelleraußentreppe und die Stützwand sind schadhafte; angabegemäß fließt bei Regen Wasser aus der Stützwand. Der Beton der südöstlichen Außentreppe mit -podest zum Kellergeschoss weist Abplatzungen auf.

In der Wohnung sind die Innentüren tlw. überaltert. Vereinzelt öffnen/schließen die Türblätter nicht ordnungsgemäß. Die Weichholzbodenbeläge weisen z.T. Gebrauchsspuren auf. Der (Lehm-)Putz der Wände ist bereichsweise uneben und weist z.T. Risse auf. Der Deckenputz weist z.T. Beschädigungen auf. Angabegemäß frieren im Winter die tlw. auf Putz durch den Stall im EG verlaufenden Wasserleitungen ein; die Leitungen sind im Wesentlichen nicht wärmeisoliert. Die Heizkörper sind tlw. überaltert.

Im Kellergeschoss ist der Tank der früheren Ölheizung vorhanden; dieser ist angabegemäß nicht gereinigt und tlw. noch mit Heizöl gefüllt. Im Deckenbereich sind Betonschäden vorhanden. Im Wandbereich blättert der Farbanstrich ab. In den Kellerräumen ist im Boden- und Wandbereich Feuchtigkeit vorhanden; tlw. steht das Wasser auf dem Boden. Teilweise sind überalterte Gussentwässerungsrohre vorhanden. Die feuerhemmende Tür zum ehem. Heizungskeller ist korrodiert.

Im Duschbad des Erdgeschosses ist das Urinal nicht angeschlossen; in der innenliegenden Dusche und im WC sind keine Zwangsentlüftungen vorhanden. Die Wasserinstallation ist tlw. provisorisch auf Putz verlegt. Im Vorraum ist die Türleibung nur provisorisch verputzt und die Holzdeckenverkleidung fehlt teilweise. Die Fliesen sind überaltert und z.T. schadhaft. In der ehem. Waschküche ist die Wasserinstallation z.T. nicht ordnungsgemäß verlegt. Im ehem. Stall ist der Boden schadhaft und uneben.

Angabegemäß verstopft das WC des Dachgeschosses regelmäßig. Im Abstellraum 1 ist der Schornsteinbereich unverputzt/unverkleidet. Im Bad sind im Wandbereich tlw. Stockflecken vorhanden. Im Zimmer 3 weist die Verkleidung der Dachschräge ein Loch auf. In dem, an die Wohnküche angrenzenden, Abstellraum 2 (ehem. Bad) sind die überalterten Sanitärobjekte vorhanden; die Fensterscheibe hat Luft gezogen und im Wand-/Deckenbereich ist Schimmelbildung vorhanden. V.a. im Zimmer 1 und den Abstellräumen ist eine Innenrenovierung erforderlich. Angabegemäß werden tlw. in der Heizperiode die Räume nicht ausreichend warm; die Heizung ist überprüfungsbedürftig.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Wohn- und Stallgebäude

Kellergeschoss (lichte Höhe ca. 2,03 m):

- | | |
|----------------------|---|
| Kellerraum 1 | : Estrichboden, Wände in Beton mit Farbanstrich, Decke in Beton mit Farbanstrich |
| ehem. Heizungskeller | : Estrichboden, Wände in Beton mit Farbanstrich, Decke in Beton mit Farbanstrich |
| Kellerraum 2 | : Estrichboden, Wände in Beton mit Farbanstrich, Decke in Beton mit Farbanstrich |
| Heizöltankraum | : Estrichboden, Wände in Beton mit Farbanstrich, Decke in Beton mit Farbanstrich, 6.000 l Heizöl-Metalltank ¹ (Bj. 1970) |

¹ Anmerkung: außer Betrieb

Erdgeschoss:

- Duschbad mit Vorraum und WC : von außen zu begehen, mit Urinal, abgeteiltem Hänge-WC und abgeteilter Dusche, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest (tlw. mit Mosaikfliesen), z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. z.T. Einfache, z.T. durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.
- Vorraum : von außen zu begehen, Betonboden, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet
- Flur : um zwei Stufen versetzt, Weichholzdielenboden, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet
- Raum 1 (lichte Höhe ca. 2,15 m) : Weichholzdielenboden, Wände verputzt, tlw. mit Farbanstrich, Decke mit Holz verkleidet, Wandheizung
- Raum 2 (lichte Höhe ca. 2,15 m) : Weichholzdielenboden, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet, Wandheizung
- ehem. Waschküche : von außen zu begehen, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Waschmaschinenanschluss
- ehem. Milchvieh-Stall : z.T. Beton-, z.T. Ziegelsteinboden, mit Mistgang, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

Dachgeschoss (Wohnung):

- Diele : Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Gäste-WC	: mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände in Lehmputz, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Zimmer 1	: Weichholzdielenboden, Wände und Decke tapeziert
Abstellraum 1	: innenliegend, Holzdielenboden, Wände und Decke tapeziert
Flur 1	: Weichholzdielenboden, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet, Decke tapeziert
Flur 2	: Weichholzdielenboden, Wände mit Holz verkleidet, Decke verputzt und gestrichen
Bad	: mit Hänge-WC, Waschtisch, bodengleicher Dusche und Badewanne, Boden gefliest, Wände z.T. in Lehmputz, z.T. gefliest, Decke in Lehmputz. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Zimmer 2	: Weichholzdielenboden, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet, Decke verputzt und gestrichen
Zimmer 3	: Weichholzdielenboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke tapeziert
Zimmer 4	: Weichholzdielenboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Holz verkleidet
Zimmer 5	: Weichholzdielenboden, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet, Decke mit Holz verkleidet, mit Farbanstrich

Wohnküche : z.T. Weichholzdielenboden, z.T. Boden
gefließt, Wände verputzt und gestrichen bzw.
mit Fliesenspiegel, Decke verputzt und
gestrichen, Anschlussmöglichkeit für einen
Festbrennstoffofen

Abstellraum 2 (früheres : mit Waschtisch und Badewanne, Boden
Bad) gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber mit
Holz verkleidet, Decke mit Holz verkleidet

Die nicht ausgebaute Dachspitze (max. lichte Höhe ca. 2,99 m) kann als
Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung der Wohnung handelt es sich um eine
Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt
entspricht. Der Grundriss stellt sich etwas verwinkelt dar. Die Zimmer
sind z.T. klein/beeengt ($< 10 \text{ m}^2$). Im Zimmer 4 verläuft ein Balken des
Dachstuhls durch den Raum.

Schuppen

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : Kellergeschoss/Rübenkeller in Bruchstein-
mauerwerk, darüber Holzfachwerk, im
Ausfachungsbereich verputzt

Decke : z.T. massiv, z.T. Holzbalkendecke

Dach : Pultdach mit Wellfaserzementplattenein-
deckung

Fußböden : im Rübenkeller Lehm Boden, im Übrigen
z.T. Betonboden, z.T. Holzdielenboden

Wandbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. in
unbehandeltem Ziegelmauerwerk

Deckenbehandlung	: im Rübenkeller verputzt und gestrichen
Fenster	: einfach verglaste Betonfenster
Türen/Tore	: Holzbrettertüren, zweiflügelige Holztore zum Rübenkeller
Zustand	: Der Schuppen befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Mauerwerk weist z.T. Risse und Abplatzungen auf. Die Fenster sind tlw. beschädigt. Die Decke oberhalb des Rübenkellers weist einen Feuchtigkeitsfleck auf. Im Wand- und Bodenbereich des Rübenkellers ist ebenfalls Feuchtigkeit vorhanden.

Remise

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv in Beton, mit aufstehendem Holzfachwerk, massiv ausgefacht
Fassade	: mit Bruchstein verblendet, darüber Holzfachwerk, im Ausfachungsbereich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. in unbehandeltem Bimsmauerwerk
Decke	: Holzbalkendecke
Dach	: Pultdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußböden	: Betonboden

Wandbehandlung	: unbehandelter Beton
Zustand	: Die Remise befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die seitliche Holzverkleidung im Dachgeschossbereich bzw. die Fachwerk-Ausfachung fehlen teilweise. Im Bereich der Holzbalkendecken-Untersicht ist ein Feuchtigkeitsfleck vorhanden. Die Holzeinbauten weisen tlw. Spuren von Holzwurmbefall auf.

Dunglagerstätte mit darunter gelegenen Jauchekeller

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: Jauchekeller massiv, Überdachung als Holzkonstruktion
Dach	: Überdachung der Dunglagerstätte als Satteldach bzw. Pultdach-Rundholzkonstruktion mit Wellfaser- bzw. Wellkunststoffplatten-eindeckung auf einem massiven Sockel
Fußböden	: Betonboden
Zustand	: Die Dunglagerstätte mit darunter gelegenen Jauchekeller befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der seitliche massive Sockel weist Risse auf. Teilweise sind die Holzbalken der Dachkonstruktion nicht ordnungsgemäß auf dem Sockel befestigt. Der betonierte Jauchekeller weist Undichtigkeiten auf.

Garagegebäude mit aufstehendem (ehem.) Hühnerstall

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: Erdgeschoss (Garagen) massiv, Obergeschoss (aufstehender (ehem.) Hühnerstall) als Holzkonstruktion, tlw. massiv ausgefacht
Fassade	: im EG in Bruchsteinmauerwerk, im OG mit Holz verkleidet
Decke	: massiv
Dach	: Pultdach mit Wellasbestzementplatten-eindeckung (auf einer früheren bituminösen Dachabdichtung)
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußböden	: im EG Betonboden, im OG Linoleumbodenbelag
Wandbehandlung	: im EG verputzt und gestrichen, im OG Wände z.T. mit Holz verkleidet, z.T. gestrichen
Deckenbehandlung	: im EG verputzt und gestrichen, im OG Holzverschalung
Fenster	: im EG einfach verglaste Holzfenster, im OG isolierverglaste Holzfenster
Türen/Tore	: zu den beiden Garagen im EG jeweils ein zweiflügeliges Holztor, im OG Holzaußentür mit Isolierglasfüllung

Zustand : Das Garagengebäude mit aufstehendem (ehem.) Hühnerstall befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Holzfassadenverkleidung im Obergeschoss ist verwittert. Die Holzfenster im Obergeschoss sind verwittert. Die Fenster in den Garagen sind überaltert. Die Garagentore sind stark verwittert.

Der Betonboden ist z.T. gerissen. Der Wandputz weist Risse und Abplatzungen auf.

Scheunengebäude

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : z.T. Holzkonstruktion, z.T. massiv in Bimsmauerwerk

Fassade : z.T. Mauerwerk mit Farbanstrich, z.T. mit Holz verkleidet

Dach : Satteldach überwiegend mit Wellasbestzementplatten-, tlw. mit Wellkunststoffplatteneindeckung

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Fußböden : Betonboden

Tor : zweiflügeliges Holzschiebetor

Zustand : Das Scheunengebäude befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dacheindeckung ist verwittert und tlw. undicht. Die Fassadenholzverkleidung ist tlw. unvollständig. Der Farbanstrich der Fassade blättert ab. In der betonierten Anfahrrampe ist der Beton gerissen; angabegemäß läuft bei Regen Wasser hierdurch. Ein Zugang auf die erhöhte Anfahrrampe ist derzeit nur provisorisch über Holzpaletten vorhanden.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des **Wohn- und Stallgebäudes** wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rheinisch-Bergischen-Kreis, Seite 68 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der **Garage** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der **sonstigen landwirtschaftlichen Gebäude** wird auf **30 Jahre** geschätzt.

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

In der jüngeren¹ Vergangenheit, v.a. sukzessive seit 2007, erfolgten am Wohn- und Stallgebäude verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Dach

- Untersicht der obersten Geschossdecke mit Holzfaserplatten wärmegeklämmt

Leitungssysteme

- tlw. Wasserleitungen neu
- tlw. neue Kunststoffentwässerung

Heizungsanlage

- Luftwärmepumpenheizung ca. 2016 aufgestellt und ca. 2022/23 in Betrieb genommen

Sanitärräume/Bäder

- in der Whg Bad neu (ca. 2019)
- Duschbad im EG in Teilen modernisiert (ca. 2012)

Innenausbau

- in der Whg Innentüren tlw. neu
- v.a. in der Whg tlw. neuer Lehmputz auf die Wände

Grundrissgestaltung

- in der Whg tlw. Trennwände entfernt, tlw. Holzleichtbauwände neu.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen erfolgte im Jahre 2008² die Teilerneuerung des Dachstuhls von dem Schuppen und der angrenzenden Remise. Die Erneuerung der Dacheindeckung der Dunglagerstätte erfolgte angabegemäß ca. 2008/9.

Die Alter der Gebäude hat die o.g. Gesamtnutzungsdauern jeweils bereits erreicht bzw. überschritten. Aufgrund des baulichen Zustandes, jeweils unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen, erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) gemäß dem folgenden Schema³:

¹ Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

² Baugenehmigung vom 29.05.2008 ("Umbau des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, hier: Teilerneuerung der Dachkonstruktion"), Bescheinigung über die Fertigstellung vom 26.08.2009

³ gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Wohn- und Stallgebäude

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		Punkte=5,50

Wohn-/Stallgeb.

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1944 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgebl. Alter*) = 80 Jahre =>	12 Jahre	21 Jahre	32 Jahre	44 Jahre	56 Jahre
gewählte RND:		<u>25 Jahre</u>			

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Garage

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1964 Gebäudealter > 60 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungs- grad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgebl. Alter*) = 60 Jahre =>	9 Jahre	16 Jahre	24 Jahre	33 Jahre	42 Jahre
gewählte RND:		<u>15 Jahre</u>			

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Sonstige Geb.

GND = 30 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1994 Gebäudealter > 30 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungs- grad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgebl. Alter*) = 30 Jahre =>	5 Jahre	8 Jahre	12 Jahre	16 Jahre	21 Jahre
gewählte RND:		<u>8 Jahre</u>			

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024		
	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohn-/Stallgeb.	80 Jahre	= 25 Jahre
Garage	60 Jahre	= 15 Jahre
Sonstige Geb.	30 Jahre	= 8 Jahre

4.3 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Wohn- und Stallgebäude

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Whg Dachgeschoss

Diele	2,05*2,10	4,31 m ²
WC	0,92*1,26	1,16 m ²
Zimmer 1	3,56*2,44	8,69 m ²
Abstellraum 1	3,58*2,16-0,30*0,82	7,49 m ²
Flur 1	2,49*1,57-0,31*0,80+1,16*0,80	4,59 m ²
Flur 2	4,98*1,20	5,98 m ²
Bad	=4,57*2,01+2,15*0,35	9,94 m ²
Zimmer 2	3,88*5,85-0,42*2,15	21,80 m ²
Zimmer 3	3,78*5,12-1,03*3,22/2	17,70 m ²
Zimmer 4	3,67*2,34	8,59 m ²
Zimmer 5	2,53*3,77	9,54 m ²
Wohnküche	1,32*3,74+3,96*8,42-0,15*0,27 -3,38*0,20-3,38*1,15/2-0,37*0,36 -0,15*0,60	35,40 m ²
Abstellraum 2 (chem. Bad)	1,68*2,74	4,60 m ²
Wohnfläche Whg insgesamt		139,79 m ²

Nutzfläche (lt. Aufmaß)**Wohn- und Stallgebäude**Erdgeschoss

Duschbad mit		
Vorraum und WC	1,70*2,44+1,43*1,99+0,96*1,99	8,90 m ²
Vorraum	2,46*2,45	6,03 m ²
Flur	1,19*2,77	3,30 m ²
Raum 1	2,53*4,90	12,40 m ²
Raum 2	3,54*2,65	9,38 m ²
Waschküche	2,78*3,64	10,12 m ²
chem. Stall	9,66*10,28-3,10*4,18	86,35 m ²
insgesamt		<u>136,48 m²</u>

SchuppenUntergeschoss

Rübenkeller	6,75*8,70	58,73 m ²
-------------	-----------	----------------------

Erdgeschoss

Schuppen/Stall	4,10*12,23	50,14 m ²
Stalleinbau	3,21*2,62	8,41 m ²
insgesamt		<u>117,28 m²</u>

<u>Remise</u>	5,65*11,25	63,56 m ²
insgesamt		<u>63,56 m²</u>

Dunglagerstätte mit darunter gelegenen Jauchekeller

	8,00*9,25+6,95*5,53	112,43 m ²
insgesamt		<u>112,43 m²</u>

Garagegebäude mit aufstehendem (ehem.) Hühnerstall

(ehem.) Hühnerstall	4,72*6,94	32,76 m ²
insgesamt		<u>32,76 m²</u>

<u>Scheunengebäude</u>	13,79*9,68-3,63*2,40	124,78 m ²
insgesamt		<u>124,78 m²</u>

Zusammenfassung		
Wohn-/Stallgebäude	Erdgeschoss	136,48 m ²
Schuppen	Unter- und Erdgeschoss	117,28 m ²
Remise		63,56 m ²
überdachte Dunglagerstätte (ehem.) Hühnerstall		112,43 m ²
Scheunengebäude		32,76 m ²
Nutzfläche insgesamt		<u>124,78 m²</u> 587,29 m ²

Zusammenfassung		
Wohnfläche		139,79 m ²
Nutzfläche		<u>587,29 m²</u>
Wohn- und Nutzfläche insgesamt		727,08 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 1325

Hausanschlüsse	: Wasser- und Stromanschluss; bei dem Stromanschluss handelt es sich um einen Dachanschluss
Befestigung	: Zufahrt zur Garage mit einer wassergebundenen Decke, rückwärtige Hofffläche betoniert, tlw. in quadratischen Platten, Außentreppe in Bruchsteinstufen zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Eingrünung	: z.T. Gras, einige Gehölze
Einfriedung	: Holztor zur Hofffläche

Sonstige Anlagen : Beton-Hofüberdachung mit einem flachgeneigten Satteldach mit bituminöser Abdichtung zwischen dem Wohn- und Stallgebäude und dem Scheunengebäude, vollbiologische Kleinkläranlage; Gelände tlw. mit Bruchsteinmauern abgefangen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die betonierte Hoffläche ist verwittert, der Beton weist Risse auf und die Betonplatten haben sich tlw. ungleichmäßig abgesetzt und sind verworfen.

Flurstück 1482

Eingrünung : Gras/Grünland, einige Gehölze

Die sonstigen Anlagen befinden sich in einem verwilderten Pflege- und Unterhaltungszustand. Im Bereich hinter dem Scheunengebäude ist etwas Metallschrott (Wasserbehälter, Drahtzaunreste usw.) und sonstiger Unrat (Kunststofftonnen usw.) gelagert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1325

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 136.974,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Immekeppel, Blatt 3065 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1325, Gebäude- und Freifläche: "Klefhäus XX" in der Größe von 1.105 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.06.2024 somit auf gerundet

EUR 137.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1482

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 977,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Immekeppel, Blatt 3065 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Immekeppel, Flur 3, Flurstück 1482, Gebäude- und Freifläche: "Klefhäus XX" in der Größe von 349 m² wird auf gerundet

EUR 1.000,-

geschätzt.

7 Bewertung des Zubehörs

Zum Wertermittlungstichtag, dem 27.06.2024, war folgendes Zubehör vorhanden:

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert des Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag, dem 27.06.2024, somit auf insgesamt (gerundet)

EUR 26.600,- (Flurstück 1325)

bzw.

EUR 800,- (Flurstück 1482)

geschätzt.

8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstücke Gemarkung Immekeppel, Flur 3,... ...Flurstück 1325, bebaut mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle ...Flurstück 1482, überbaut mit einem Teil des Scheunengebäudes der o.g. landwirtschaftlichen Hofstelle, im Übrigen Grünland und Gehölzfläche
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Klefhaus XX 51491 Overath-Brombach
Wohnlage	: durchschnittlich
gewerbliche/land- wirtschaftliche Lage	: durchschnittlich
Grundstücksgrößen	: 1.105 m ² Flurstück 1325 <u>349 m² Flurstück 1482</u> 1.454 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 139,79 m ² Wohn- und Stallgebäude
Nutzfläche (lt. Aufmaß)	: 136,48 m ² Wohn- und Stallgebäude 117,28 m ² Schuppen 63,56 m ² Remise 112,43 m ² überdachte Dunglagerstätte 32,76 m ² (ehem.) Hühnerstall <u>124,78 m² Scheunengebäude</u> 587,29 m ²

Eintragungen in Abt. II	: zu Lasten des Flurstücks 1482 lfd. Nr. 1: Quellenwasserentnahmerecht ¹ lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Recht zur Haltung einer Brunnenanlage nebst Sammelbecken und Versorgungsleitung ² keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Grunddienstbarkeit zugunsten des zu bewertenden Grundstücks 1325	: Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung als Verrieselungsfläche) zu Lasten des Flurstücks 1481 ³
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen

¹ Die zu bewertende Parzelle 1482 ist durch Teilung aus dem historischen Flurstück 935/217 hervorgegangen. Die betreffende Quelle ist nicht auf der Parzelle 1482 gelegen, so dass sich diese Eintragung in Abteilung II nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirkt.

² Die Brunnenanlage nebst Sammelbecken und Versorgungsleitung sind nicht auf der zu bewertenden Parzelle 1482 gelegen, so dass sich diese Eintragung in Abteilung II nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirkt.

³ Diese Eintragung zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 1325 sichert die Nutzung des o.g. dienenden Grundstücks 1481 zur Verrieselung der Abwässer im Zusammenhang mit der auf dem zu bewertenden Grundstück gelegenen Kleinkläranlage ab. Dieses Recht wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wurde implizit bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: Im Jahre 2022 wurde von der Baubehörde eine Überdachung der Dunglagerstätte und der davor gelegenen Hofffläche festgestellt, für die bisher keine Baugenehmigung vorliegt. Ferner wurde festgestellt, dass die Umnutzung der Remise zur Stallung/Dungplatte eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt.
Überbau	: vom zu bewertenden Flurstück 1325 sind das Garagengebäude und die Remise geringfügig auf die angrenzende Wirtschaftsweg-Parzelle 1112 überbaut; ferner ist vom zu bewertenden Flurstück 1325 das Scheunengebäude teilweise auf das, ebenfalls zu bewertende, Flurstück 1482 überbaut
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Overath vom 24.05.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: die Objekte werden von der Antragsgegnerin selbst genutzt; eine PKW-Garage ist mietfrei zur Nutzung überlassen
Gewerbebetrieb	: in den Objekten betreibt die Antragsgegnerin einen landwirtschaftlichen Betrieb
Zubehör	: das Zubehör wurde unter Punkt 7 gesondert bewertet

Hinweis : Die beiden zu bewertende Flurstücke bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit und sollte m.E. zusammen veräußert werden.

Von dem Flurstück 1325 ist das o.g. Scheunengebäude teilweise auf das Flurstück 1482 überbaut. Der Ertragswertanteil des Scheunengebäudes wurde im Rahmen der Wertermittlung dem Flurstück 1325 zugeordnet.

Für das Flurstück 1482 wurde lediglich der Bodenwert ermittelt.

Der nordöstliche Garagenstellplatz in dem Garagengebäude war verschlossen und konnte nicht von innen besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag : 27.06.2024

Verkehrswerte

Flurstück 1325 : EUR 137.000,-

Flurstück 1482 : EUR 1.000,-

EUR 138.000,-

Wert des Zubehörs

Flurstück 1325 : EUR 26.600,-

Flurstück 1482 : EUR 800,-

EUR 27.400,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 13.08.2024

W. Otten

9 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rheinisch-Bergischen Kreis ohne die Stadt Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Immekeppel, Blatt 3065, letzte Änderung 06.02.2024, Abdruck vom 16.04.2024
- Kopien der Bewilligungserklärungen vom 16.12.1938 bzw. 19.01.2007 zu den Eintragungen in Abteilung II, lfd. Nr. 1 und 2 des Grundbuches aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergisch Gladbach
- Flurkarte NRW 1:500 des Katasteramtes des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 11-05-2024
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de) vom 27.06.2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Overath
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Overath vom 28.05.2024
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rheinisch-Bergischen Kreises, Untere Umweltschutzbehörde vom 15.05.2024
- Bescheinigung über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 16.05.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Overath vom 15.05.2024

- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Stadt Overath, Amt für Bauplanung und Bauordnung vom 15.05.2024
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Overath vom 24.05.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: September 2023), Herausgeber: Rheinische Immobilienbörse e.V.
- Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand 01. Januar 2024)

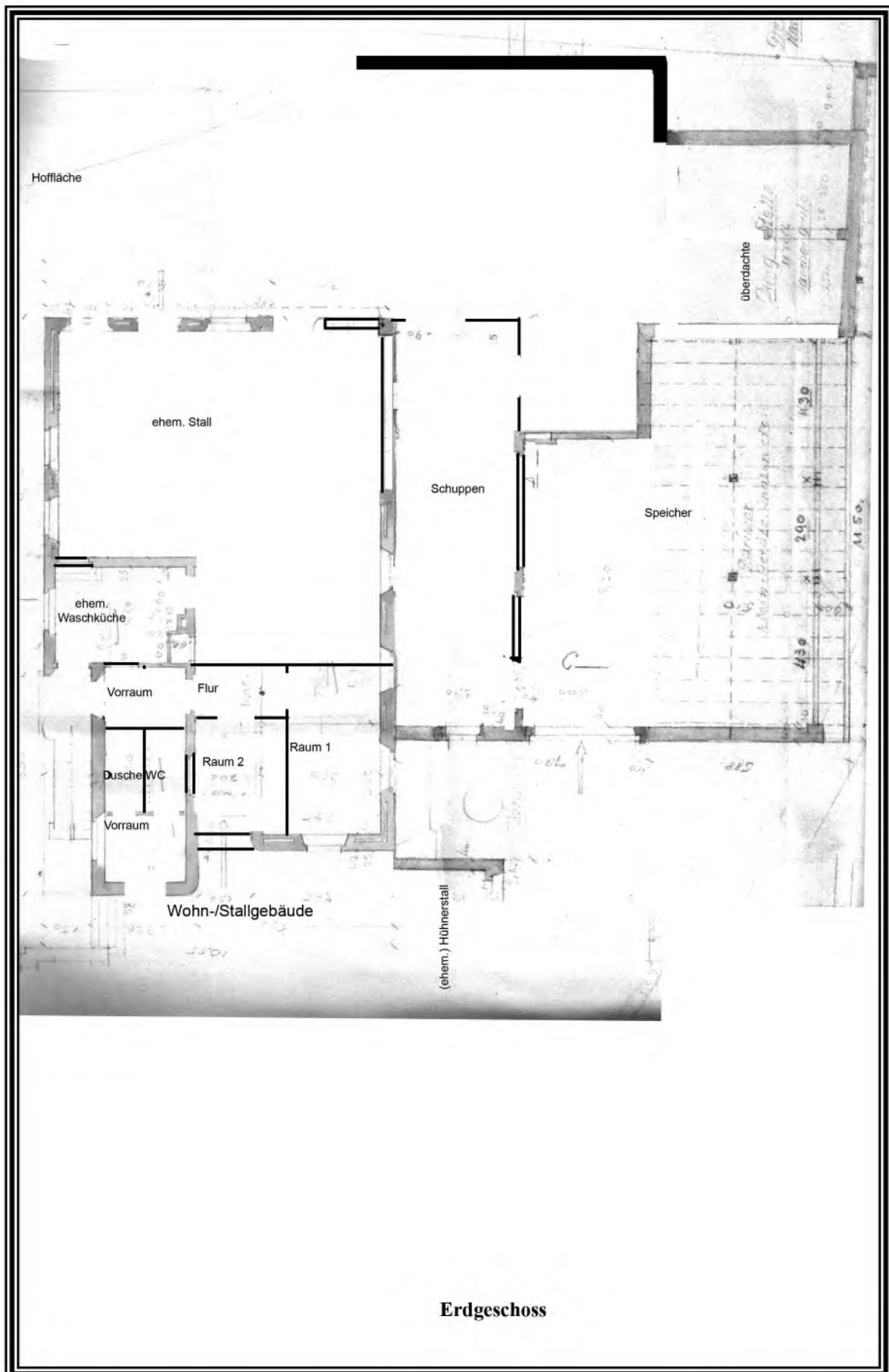
vom Antragsteller beim Ortstermin überlassene Unterlagen

- Kopie einer Grundrisszeichnung des Dachgeschosses des Wohn- und Stallgebäudes

10 Anlagen

- | | |
|------------------|---|
| Anlage 1 bis 25 | : Lichtbilder
- <i>siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 26 bis 28 | : Grundrisse |
| Anlage 29 | : Lageplan Grunddienstbarkeit Abt. II, lfd. Nr. 2 zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 1482
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 30 | : Lageplan Grunddienstbarkeit (Verrieselungsrecht) zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 1325
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 31 | : Auszug aus der Flurkarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 32 | : Stadtplanausschnitt
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 33 | : Übersichtskarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |

Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung

Grundrisszeichnung