

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ausfertigung 1 von 5

Objekt:	Wohnhaus mit Nebengebäude und Doppelgarage Beutelshufe 3 42929 Wermelskirchen
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 046/22 Amtsgericht Bergisch Gladbach
Auftraggeber:	Amtsgericht Bergisch Gladbach gemäß Beschluss vom 11.11.2022 sowie Auftrag mit Datum vom 24.01.2023 dem SV zugegangen am 31.01.2023
Verkehrswert:	535.000,--EUR Einzelwerte siehe Ziffer 8.3

Das Gutachten umfasst 37 Seiten Text und 63 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den
SV erstellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der Zu-
stimmung des Gerichts und des Sachverständigen.

09.03.2023

- 2 -

Grundbuchangaben:

Grundbuch von: Niederwermelskirchen Blatt: 788

Amtsgericht: Wermelskirchen

GB-Auszug vom: 26.01.2023

Lfd. Nr. 30, 31, 32 und 33

Katasterangaben:

Gemarkung: Niederwermelskirchen

Flur: 12

Lfd. Nr.	Flurstück	Nutzungsart	Größe:
30	372	Gebäude- und Freifläche Beutelshufe 3	638 m ²
31	590	Gebäude- und Freifläche Beutelshufe 3	25 m ²
31	591	Gebäude- und Freifläche Beutelshufe 3	641 m ²
32	584	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Beutelshufe 3	19 m ²
33	588	Gebäude- und Freifläche Beutelshufe 3	<u>87 m²</u>
Gesamtfläche:			1.410 m ²

Eigentümer: 5. 1 Miteigentümer zu 5.1
geb. 16.03.1963
Beutelsweg 3
42929 Wermelskirchen

09.03.2023

- 3 -

5. 2 Miteigentümerin zu 5.2
geb. 10.06.1936
Beutelschule 3
42929 Wermelskirchen

Zu je ½ Anteil

**Datum der Ortsbesich-
tigung und Bewertungs-
stichtag:**

23.02.2023

Anwesende:

- Miteigentümer zu 5.1
- Sachverständiger Giesen
- Frau Giesen, Mitarbeiterin des SV

0 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

0.1 Definition

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 08.12.86, ist der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Diese Definition deckt sich auch mit der Auffassung der Autoren der einschlägigen Fachliteratur sowie der Rechtsprechung auf diesem Gebiet.

0.2 Verfahren zur Wertermittlung

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert V), in der Fassung vom 19.10.2010, früher der Wertermittlungsverordnung (Wert V), in der Fassung vom 06.12.1988, beschrieben. Dort sind das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung, vorgesehen. Das Verfahren ist nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Da für bebaute Objekte meist keine direkten Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen und die Objekte vorwiegend zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt die Bewertung vorrangig nach dem Sachwertverfahren. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Der Bodenwert wird durch Preisvergleich bestimmt. Hierzu werden neben ggf. bekannten Vergleichspreisen auch Bodenrichtwerte herangezogen.

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

Das Ertragswertverfahren wird zudem angewendet, um einen Eindruck von der Rentabilität einer Vermietung der Immobilie zu geben. Bei der Ertragswertberechnung wird die nachhaltig erzielbare Miete aus Vergleichsmieten und dem örtlichen Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden. Die einzelnen Verfahrensweisen der Wertermittlung sind daneben in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) und der einschlägigen Fachliteratur, eingehend erläutert.

0.3 Besondere Angaben zum Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein recht junger Ersatzbau aus 2014/15, für ein 2012 abgebranntes altes Fachwerkhaus aus dem 17. Jahrhundert. Es handelt sich um ein großzügiges gut ausgestattetes Zweifamilienhaus, mit einem kleinen gartenseitigen älteren Nebengebäude und dahinterliegender Doppelgarage. Das große Grundstück ist lediglich im nörd-

lichen Bereich bebaut. Der rückwärtige südliche Bereich der Flurstücke 372 und 39, welcher außerhalb der Ortslagensatzung liegt, ist nicht bebaubar und nur einfach begrünter Gartenbereich, bis zum hinten angrenzenden Wald.

Die auf allen drei Ebenen vorhandenen Feststofföfen und Einbauküchen sind weder als „Besondere Bauteile“ noch als Zubehör bewertet, da alle Teile demontabel und transportfähig sind. Ebenso bleibt das gesamte Mobiliar etc. außen vor.

Gemäß Auftrag sind im Zwangsversteigerungsverfahren in der Regel auch die Einzelwerte bei mehreren Flurstücken zu ermitteln. Bei eventuellen Überbauten sind die Baulichkeiten einem Stammgrundstück zuzuordnen. Hier liegen 5 Flurstücke vor, wobei sich die Bebauung mit den drei Gebäuden Wohnhaus, Nebengebäude und Doppelgarage über drei der fünf Flurstücke erstreckt. Lediglich eine Kleinparzelle im Norden ist unbebauter Vorgarten. Zudem ist ein angrenzendes Wegeflurstück unbebaut. Der mehrfache Überbau der eigenen Innengrenzen stellt einen baurechtswidrigen Zustand dar. Dieser wurde durch die Eintragung von zwei Baulasten (Vereinigungsbaulasten) im Baulastenverzeichnis der Stadt Wermelskirchen, worauf später noch eingegangen wird, geheilt. Die belasteten Flurstücke sind damit baurechtlich als ein Grundstück anzusehen und dürfen nicht getrennt werden. (siehe Baulastblätter in der Anlage).

Daher wird hier in Absprache mit dem Betreuungsgericht, auf die Ermittlung der Einzelwerte, verzichtet. Die drei überbauten Flurstücke Nr. 591, 588 und 372 bilden eine rechtliche wie auch wirtschaftliche Einheit. Deren Trennung macht weder rechtlich wie auch wirtschaftlich keinen Sinn. Folglich sollte hier zumindest die Verwertung der drei oben genannten Flurstücke gemeinsam erfolgen. Von einer Einzelausschüttung ist daher dringend abzuraten. Nach dem Gesamtwert werden folglich nur der Wert der wirtschaftlichen Grundstückseinheit und der beiden unbebauten Kleinflurstücke, angegeben.

0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten

Auftrag und Beschluss des Vollstreckungsgerichts
Grundbuchauszug AG Wermelskirchen Blatt 788 vom 26.01.2023
Auszug aus der Flurkarte und DGK des Katasteramtes RBK
Lageplan aus der Bauakte der Stadt Wermelskirchen
Auszüge und Baupläne aus der Bauakte der Stadt Wermelskirchen
Auskünfte des Bauamtes der Stadt Wermelskirchen zum Baurecht

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Ortslagensatzung nach § 35 BauGB „Beutelshufe“
Auskünfte der Stadt Wermelskirchen zum Planungsrecht
Auskünfte der Stadt Wermelskirchen zur Erschließung und den Erschliessungs- und Anliegerbeiträgen
Information der Stadt und Stadtwerke zur Ver- und Entsorgung
Luftbildkarte des Katasteramtes
Bodenrichtwertkarte, Marktbericht und Informationen des Gutachter-
ausschusses für den Rheinisch Bergischen Kreis, www.boris.nrw.de
Marktinformationen RDM, RIB, etc.
Mietspiegel
Fachliteratur
Feststellungen des SV bei der Objektbesichtigung incl. Fotodokumentation
Vom Miteigentümer übergebener Gesamtplan und Informationen beim OT

1. Grundstücksbeschreibung

Ort / Einwohnerzahl:	Stadt Wermelskirchen ca. 36.000 Einwohner, Stadtbezirk Tente, circa 700 Einwohner. Weiler/Hofschaft Beutelshufe mit etwa 30 Häusern und ca. 40 Einwohnern.
Lage innerhalb des Stadtgebietes und Entfernung zum Zentrum:	Das Bewertungsobjekt liegt im Weiler „Beutelshufe“ im gleichnamigen Ortsteil, der zum Stadtbezirk Tente zählt. Tente und Beutelshufe befinden sich westlich der Bundesstraße B 51 zwischen Burscheid-Hilgen und dem Hauptort Wermelskirchen sowie östlich der BAB A 1, ca. 3,0 - 4,0 km südwestlich des Stadtzentrums. Zur Stadtmitte Burscheid sind es rd. 8 km und nach B-Hilgen ca. 6 km.

09.03.2023

- 7 -

Art, Ausbauzustand der Straße(n): Die Straße „Döllersweg“, die später zu „Beutelshufe“ wird, ist eine öffentliche Straße, ausgebaut mit Fahrbahn, im ersten Teil einseitigem Gehweg, Beleuchtung und Straßenentwässerung im ersten Bereich. Weiter in „Beutelshufe“ gibt es nur noch eine schmale asphaltierte Fahrbahn mit Beleuchtung, aber ohne weitere Nebenanlagen. Hierin verläuft der städtische Schmutzwasserkanal. Die örtliche Anliegerstraße Flurstück 10, ist nur eine einfache asphaltierte Straße ohne Beleuchtung und sonstige Nebenanlagen. Sie endet ohne Wendehammer im Bereich des Bewertungsobjekts. Hierin verläuft ebenfalls der Abwasserkanal.

Planungsrechtliche Ausweisung: Flächennutzungsplan (FNP):
<Fläche für die Landwirtschaft>. Für diesen Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, noch ist ein solcher in Aufstellung. Es gibt es aber eine Satzung über den bebaubaren Bereich, so genannte Außenbereichssatzung - nach § 35 BauGB „Beutelshufe“. Diese bestimmt lediglich, dass nur Vorhaben für ausschließlich Wohnzwecke und nicht störende Gewerbe in offener Bauweise zulässig sind. Daneben ist nur festgeschrieben, dass max. ein Vollgeschoss und zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Weiter westlich um die B 51, ist die <Innenbereichssatzung> „Tente“ vom 12.11.1992 verbindlich. Demnach liegt das Bewertungsgrundstück mit dem vorderen bebauten Teil bis zur Garage rd. 30 m, innerhalb des bebaubaren Innenbereichs gemäß § 35-Satzung,

09.03.2023

- 8 -

trotz der Darstellung im FNP. Südlich davon ist die Darstellung im FNP als <Fläche für die Landwirtschaft> maßgeblich. Der Innenbereich ist aber nicht näher überplant, da die Satzung keine weiteren Festsetzungen mehr trifft. Die textlichen Festsetzungen der Satzung weisen zudem auf die Bestimmungen des Landschaftsplans, Naturschutzbestimmungen und Wasserschutzgebiet hin. Die Bebaubarkeit richtet sich somit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Hiernach ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet oder Dorfgebiet einzustufen. Ein Vorhaben ist dann nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Umfang in die Umgebungsbebauung einfügt. Demnach entspricht das Wohnhaus nach §§34 und 35 der Satzung und der Umgebungsbebauung. Es ist legal errichtet. Der hintere Teil des sehr tiefen Grundstücks liegt außerhalb der Satzungsgrenze und auch nach F-Plan außerhalb der Wohnbaufläche. Er ist somit, gemäß geltendem Planungsrecht, nicht bebaubar.

Umgebungsbebauung / Umfeld:

Wohnbebauung mit I-II-geschossigen freistehenden Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser, überwiegend Einfamilienhäuser. Gegenüber befindet sich eine größere Gärtnerei.

Im Weiler/Hofschaft ist kein Angebot an Nahversorgung gegeben. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich teilweise im Ortsteil Tente an der B 51. Ein weiteres Angebot ist in Hilgen an der B 51 gegeben. Überwiegend sind die Versorger aber im oder am Zent-

09.03.2023

- 9 -

rum von Wermelskirchen, in ca. 3-5 km Entfernung, angesiedelt. Wermelskirchen verfügt über eine ausreichende Nahversorgung mit SB-Märkten und Fachgeschäften. Kindergarten und Grundschule sind im Ortsteil Tente vorhanden. Alle anderen Schultypen, weiterführender Schulen, sind im Hauptort Wermelskirchen angesiedelt. Solche sind neben Wermelskirchen auch in den angrenzenden Städten gegeben.

Erschließungszustand /
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist das Letzte am Ende an der Ostseite, das an der Straße „Beutelshufe“, an dem abgehenden Stichweg nach Süden und westlich der Ostgrenze des Satzungsgebiets, liegt. Weiter westlich zweigt der Wirtschaftsweg nach Oberwinkelhausen, über die Autobahn von der Durchgangsstraße, ab. Weiter östlich führt der örtliche Fußweg auf Flurstück 586 ebenso zum Objekt.

Der früher öffentliche Weg ist dahinter Privatweg und Teil des Bewertungsgrundstücks. Die Straße „Beutelshufe“ führt nach Westen weiter über Ellinghausen zum Stadtteil Neuenhaus zurück zur B 51. Es ist nach dem örtlichen Eindruck noch nicht vollständig, sondern nur teilweise, erschlossen. Die Straße gilt als endgültig ausgebaut. Laut schriftlicher Bestätigung vom 03.02.2023, der Stadt Wermelskirchen, sind für den bestehenden Ausbauzustand der Straße „Beutelshufe“ keine Anliegerbeiträge nach dem BauGB und KAG mehr zu zahlen. Beiträge nach dem KAG könnten bei einem

09.03.2023

- 10 -

weiteren Ausbau der Straße zukünftig aber noch anfallen. Derzeit sowie in nächster Zeit, sind keine Maßnahmen geplant, welche eine solche Beitragspflicht auslösen könnten.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom, Gas und Wasser liegen an.

Kanalanschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal als Druckleitung ist laut Auskunft der Stadt per email vom 02.02.2023, gegeben.

Zudem verfügt das Objekt über einen eigenen Trinkwasserbrunnen im Keller, welcher aber nicht genutzt wird. Der Kanalanschlussbeitrag ist nach den vorliegenden Auskünften der Stadt entrichtet.

**Zugang zum Grundstück,
Ausbau Straßen und Wege:**

Direkter Zugang sowie auch eine Zufahrt von der öffentlichen Straße „Beutelshufe“, ist frontseitig über den örtlichen Weg, das westlich gelegene Wegeflurstück Nr. 10 gegeben. Zudem besteht von Norden eine Zuwegung über den örtlichen Weg, nur als Fußweg über die Parzelle Nr. 586 zum Objekt und weiter zum Weg Nr. 10. Die Flurstücke 584 und 590 sind Eigentum. Nr. 586 steht ebenso wie das westlich gelegene Wegeflurstück Nr. 10 im Eigentum der Stadt.

Dieser örtliche Weg, welcher bei Haus Nr. 7 von der Durchgangsstraße in das Hintergelände abzweigt, ist nur ein recht schmaler Weg von ca. 3 bis 3,5 m Breite, welcher keinen Begegnungsverkehr zulässt. Die Durchgangsstraße „Beutelshufe“ von „Tente“ über „Döllersweg“ und später „El-

- 11 -

linghausen“, dann die „Kirchstraße“ zurück zur B 51 in Neuenhaus, ist auch nur eine einfache schmale Dorfverbindungsstraße. Diese ist nur mit asphaltierter Fahrbahn, wenig Beleuchtung aber ohne weitere Nebenanlagen ausgebaut. Hierin verläuft die Schmutzwasserableitung von der Pumpstation für Beutelshufe, auf der Nordseite der Durchgangsstraße nach Tente.

Nördlich der Durchgangsstraße erstreckt sich ein großflächiger Gartenbaubetrieb. Dahinter verläuft, in rd. 200 m Entfernung vom Objekt, die Bundesautobahn A1 von Köln nach Dortmund, was draußen für eine deutlich hörbare Dauergeräuschkulisse sorgt.

Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen):

Der Ortsteil/Weiler Beutelshufe wird von keinem ÖPNV angefahren. Nur das benachbarte Tente wird von mehreren Buslinien mit guter Frequenz bedient. Eine Bushaltestelle befindet sich in gewisser Entfernung < 1 km an der Straße „Tente“. Es gibt lediglich Schulbusverkehr nach Tente. Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG befinden sich in etwa 13 - 14 km Entfernung in Rem.-Lennep und Remscheid mit dem dortigen HBF. Der nächste ICE-Bahnhof ist in Solingen bzw. Wuppertal.

Die BAB A 1 Köln-Dortmund ist über die B 51, mit der AS Wermelskirchen nach gut 3,5 km, zu erreichen. Bis zur AS Remscheid beträgt die Entfernung rd. 12 km; nach Burscheid ca. 6 km. Die B 51

09.03.2023

- 12 -

erreicht man nach rd. 0,9 km. Insgesamt ist somit eine noch recht gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Nutzung des Grundstücks:

Die Flurstücke 591 und teilweise 588 sind mit einem Wohngebäude „Beutelshufe 3“ mit rückseitigem Anbau sowie zwei dort südwestlich angebauten Garagen auf 591 und 372 bebaut. Die Freifläche vor dem Haus ist als Vorgarten und Zuwegung sowie Vorplatz vor den Garagen, genutzt. Nördlich und südlich des Hauses erstrecken sich die Hausgärten in unterschiedlicher Ausgestaltung. Dieser ist nach Süden hin überwiegend Rasenfläche. Darin befinden sich einige untergeordnete Nebenanlagen. Östlich des Wohngebäudes ist der unbebaute Teil von Flurstück 588 eine geschotterte Freifläche.

Grundstückszuschnitt / Höhenlage / Topographie:

Das Grundstück ist ebenso wie auch die einzelnen Flurstücke recht unregelmäßig und polygonal geschnitten. Insgesamt hat es die Form eines sich von Norden nach Süden zuspitzenden Keils. Der bebaute Norden ist fast trapezförmig mit gut 20 m - 25 m Breite und etwa 20 m Tiefe. Der südliche keilförmige Teil aus den Flurstücken 591 und 372 misst etwa 25 m im Norden und läuft auf rd. 5 m im Süden zu. Die Tiefe beträgt rd. 58 m.

Es liegt vorne am Zugang auf Höhe der Straße Flurstück Nr. 10 und ist um das Haus etwa eben. Zur Garage fällt es um gut 1 m und im angrenzenden Garten um ca. 5 m,

09.03.2023

- 13 -

nach Süden ab. Ebenso liegt es rd. 3 - 4 m unterhalb der Durchgangsstraße. Diese Differenz wird durch den Weg auf 586 als Rampe überbrückt.

Der Zuschnitt kann der in den Anlagen beigefügten DGK und Flurkarte sowie Luftbildern, entnommen werden.

Baugrund:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalitäten außer der leichten Hängigkeit und dem Höhenunterschied.

Altlasten:

Nach Auskunft des Umweltamtes der Stadt und des Rheinisch Bergischen Kreises, handelt es sich hier um keine Altlastenverdachtsfläche. Für die Bewertung wird ein altlastenfreies Grundstück angenommen.

Bergschaden- /
Hochwassergefahr:

Nein, da hier nach dem Internetportal des zuständigen Landesamtes keine Gefährdung durch den früheren Altbergbau in der Region gegeben ist.

Es liegen auch keine bemerkenswerten Anomalien des Untergrundes vor. / Nein, da laut den Karten der Bezirksregierung in der Nähe kein relevantes Gewässer vorhanden ist.

Sonstiges:

Durch die nördlich angrenzenden Wiesenflächen und Wald ist keine Beeinträchtigung zu erkennen. Zu erwähnen ist allerdings der ständige mittlere Lärmteppich von der naheliegenden BAB A 1.

09.03.2023

- 14 -

Grundbucheintragungen/Belastungen/Rechte/Baulasten:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte vermerkt.

In Abt. II des Grundbuches Nr. 0788 ist folgendes eingetragen:

lfd. Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk, AZ 034/K 046/22; eingetragen am 13.12.2022.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist per se nicht bewertungsrelevant.

Zu Gunsten des Grundstücks bestehen laut Bauakte und Auskunft der Stadt keine Baulasten.

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung mit Schreiben AZ 00073-23-07 vom 10.02.2023 ist das Grundstück mit der Baulast Nr. 1187 aus dem Jahr 2014 belastet:

Vereinigungsbaulast der Flurstücke 372, 584, 588 und 591 als ein Grundstück in baurechtlicher und bautechnischer Hinsicht. Die Flurstücksgrenzen überschreitende Bauweise, Zufahrt und Zugang, Entwässerungsanlagen und Abstandsflächen, werden damit gesichert. Insbesondere wird dadurch die eigentlich baurechtswidrige Überbauung innerer Grenzen geheilt. (Baulastenblätter und Lageplan siehe Anlagen)

Der Fußweg von der Durchgangsstraße „Beutelshufe“ zum rückseitigen örtlichen gleichnamigen Weg ist kein öffentlicher Weg mehr. Keine weiteren Rechte, Belastungen oder Beschränkungen bekannt geworden.

- 15 -

Zwangsverwaltung:	Es besteht keine Zwangsverwaltung.
Grenzsituation:	Freistehende Bebauung zu den Außengrenzen. Durch das Wohnhaus ist die innere Grenze zwischen den Flurstücken 592 und 588, sowie durch dessen südl. Anbau auch die innere Grenze zu 372, überbaut. Die Garage und deren rückseitiger Anbau erstrecken sich über die Grenze zwischen den Flurstücken 372 und 591. Laut Flurkarte und Augenschein besteht zu allen anderen Grenzen im Wesentlichen ausreichender Grenzabstand.

2. Baubeschreibung

2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung

Das Wohngebäude wird nach den Unterlagen und Eindruck bei der Besichtigung als Zweifamilienhaus genutzt. Das im KG/UG ausgebaute Appartement ist keine selbstständige Wohnung. Es dient den beiden Hauptwohnungen als Gästebereich und verfügt über keinen eigenen Zugang. Hier erfolgt laut Angaben nur eine gelegentliche Nutzung. Es besteht auch keine Vermietung.

Dieser Bereich ist in der vorliegenden Baugenehmigung nicht entsprechend dargestellt. Dort ist er mit „Keller“ bezeichnet. Nach geltendem Baurecht ist hierfür eine <Nutzungsänderungsgenehmigung> einzuholen. Folglich ist derzeit kein legaler Ausbau gegeben. Der SV nimmt nach Erfahrungswerten und Rücksprache mit Fachleuten für Bauordnung eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit an, so dass der Istzustand mit in die Bewertung einfließen kann.

Das Wohnhaus mit rückseitigem Nebengebäude und die gartenseitigen Garagen, sind nach den Unterlagen und örtlichem Eindruck bei der Objektbesichtigung Massivgebäude.

09.03.2023

- 16 -

Raumaufteilung:

KG: Laut Bauakte ist das Hauptgebäude voll unterkellert.

KG: Laut Plänen Treppenhaus, Flur mit Ausgang zur Außentreppe, Heizungskeller, Waschkeller, nördlich und südlich, je ein großer Keller. Tatsächlich ist der südliche Kellertrakt zu einem Gästeappartement mit Wohnraum einschließlich Küchenzeile, Schlafraum sowie WC mit Dusche, ausgebaut. - Siehe auch Bilddokumentation -

Das rückseitige Nebengebäude und die Garagen sind nicht unterkellert.

EG: Diele, Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad mit WC, Arbeitszimmer, Abstellraum, kleiner Balkon an der Südwestecke, Treppe zum Hof und Nebengebäude

DG: Großer Wohnraum mit Essplatz und Küchenzeile, Schlafzimmer, Bad, Balkon zur Südseite

DB: Nach dem vorhandenen DG-Ausbau bis in die Dachspitze ist kein Dachboden mehr gegeben

Wohnfläche: Laut den letzten Unterlagen in der Bauakte :
WE 1 im EG rd. 83 m²
WE 2 im DG rd. 82 m²
Gesamtwohnfläche incl. Treppenhaus rd. 170 m².
Zusätzlich Gästeappartement im KG rd. 30 m²

Baujahr: Wohngebäude als Ersatzbau lt. Akten 2014/16.

Umbau KG ca. 2018

Garage ab 1994

Nebengebäude Altbestand ca. 1920 - 1930

Alter: Wiederaufbau nach Brand des Altobjekts ab 2014. Neubau bewertungstechnisch nach Unterlagen etwa 8 Jahre seit dem Wiederaufbau 2014-2016.

09.03.2023

- 17 -

Restnutzungsdauer: Das Objekt macht von außen und innen einen guten gepflegten Eindruck, so dass ihm noch eine wirtschaftliche Restnutzung von 70-80 Jahren zugemessen wird. Hierin sind die Garagen und das Nebengebäude nicht inkludiert. Diese haben kürzere RND.

Baugenehmigungen: Auf die Wiedergabe der Altgenehmigungen zum Vorgängergebäude kann hier verzichtet werden, da dieses Gebäude nach Brand und Abriss komplett entsorgt wurde, also nicht mehr existiert. Folglich werden hier nur die Bauscheine (BS) zum heutigen Bebauungsstand aufgeführt. Mit Bauschein Nr. 21/1995 vom 02.05.1995 wurde eine erste Baugenehmigung, für eine Doppelgarage mit angebautem Bienenhaus, erteilt. Mit Bauschein Nr. 21/1995 vom 17.07.1995 wurde als Nachtrag der heutige Umfang der Garage mit Werkstatt genehmigt. Zum Abbruch des Altbestandes gibt es die Abbruchgenehmigung mit BS Nr. 00045-14-02 vom 22. 04.2014. Zum Neubau wurde mit Bauschein Nr. 00270-14-02 vom 14.10.2014 die Genehmigung für ein Zweifamilienhaus erteilt. Mit dem 1. Nachtrag zum BS Nr. 00270- 14-02 vom 24.11.2014 wurde die Genehmigung für Änderungen erteilt. Mit dem 2. Nachtrag zum BS Nr. 00270- 15-02 vom 07.04.2015 wurde die Genehmigung für Änderungen der Drempehöhen und Vorbereitung des DG-Ausbaus erteilt. Der 3. Nachtrag zum BS Nr. 00270- 593-16-01 vom 20.11.2016 beinhaltet die Genehmigung für Änderungen der Gestaltung von OG und DG-Ausbaus zum heutigen Zustand.

Abnahmen: Sowohl für die Doppelgarage, als auch für das Wohnhaus, liegen in der Bauakte der Stadt noch keine Abnahmen vor. Dies beruht laut Angaben des Amtes auf Personalmangel in der vergangenen Zeit. Es kann dennoch von genehmigter und legaler Bebauung ausgegangen werden.

2.2 Bauart:

Konstruktion:	Wohnhaus in Massivbauweise
Fundamente:	Armierte Bodenplatte in Beton auf örtl. Fels gegründet
Keller:	Vollkeller unter dem Gebäude als Weiße Wanne in WU-Beton
Kellertreppen:	Betontreppe mit Granitbelag innen und Betonfertigstufen außen
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossmauerwerk:	Mauerwerk KSV-Stein
Geschossdecken:	Betondecke über EG und Holzbal-kendecke über DG
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Marmorbelag, Geländer in Edelstahl
Dachkonstruktion:	Satteldach mit je einer großen Dreiecks-Dachgaube (Zwerchgiebel) front- und rückseitig, vorne zudem noch 2 kleine Gauben
Dacheindeckung:	Engobierte Dachziegel, Giebelsim-se und Gauben Naturschiefer
Dachentwässerung:	Rinnen und Rohre in Zinkblech

09.03.2023

- 19 -

Fassadengestaltung:	Wohnhaus EG mit Dämmputz DG mit sibirischer Lärche verschalt
Heizung:	Gaszentralheizung
Beheizung:	Über Fußbodenheizung im EG, DG und Appartement KG
Warmwasserbereitung:	Über die Heizung mit 1000 l Speicher
Elektroinstallation:	Gute Ausstattung mit Bus-System. Elektroanlage kann von Netz getrennt und über Notstromaggregat betrieben werden
Haustüre:	Leichtmetalltür mit Glaseinsatz, selbstverriegelnd
Wohnungseingangstüren:	Vollglastüren
Wohnungsinnentüren:	Weiß beschichtete Türen mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kunststofffester mit Dämmverglasung und Sonnenschutzbeschichtung
Rollläden:	Elektrische Alurollläden an allen geraden Fenstern im EG und DG
Wandbehandlung:	Putz oder Gipskarton gestrichen oder tapeziert

09.03.2023

- 20 -

Deckenbehandlung:	Putz oder Gipskarton gestrichen oder tapeziert
Fußböden:	Estrichböden vom KG bis zum DG
Bodenbeläge:	Hochwertige Bodenbeläge, wie Fliesen, Marmorbeläge, Buchenparkettdielen im KG und EG und Korkbelägen im DG
Sanitärausstattung:	Gute Ausstattung aller Sanitärbereiche, z.B. bodengleiche rollstuhlgerechte Großdusche EG
Wandfliesen:	Bäder raumhoch mit großformatigen Fliesen, Küchen mit guten Fliesenspiegeln im Installationsbereich
Balkon:	EG: Kleiner Eckbalkon als Holzkonstruktion vor dem Wohnzimmer DG: Großer aufgeständerter Balkon als Holzkonstruktion vor dem Wohnzimmer an der Südseite
Besondere Bauteile:	Holztreppe vom Wohnraum EG nach hinten, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung mit Glasdach; Dachgauben sind über BGF erfasst
Besonderheiten:	Komplette Innenbesichtigung erfolgt
Nebengebäude:	Hinter dem Wohnhaus steht ein altes kleines Massivgebäude, I-ge-

- 21 -

schossig, mit Flachdach, welches einfach zu einem Gartenhaus „Jagdstube“ mit Wohnraum, rückseitiger Glasloggia und kleinem WC um- und ausgebaut wurde.
- siehe Fotos -

2.3 Garage / Stellplatz:

Garage:

Massive Doppelgarage mit ehem. Werkstatt; Mauerwerksbau mit flachem Pultdach ohne geplante Zwischenwände. Eindichtung mit Bitumenbahnen, außen verputzt, Stahlschwenktore und Metallneben Türen vorne und hinten, Beleuchtung

Stellplatz:

Auf dem Grundstück sind vor den Garagen 2 befestigte Stellplätze gegeben

Nebengebäude:

Kleines Holz-Gartenhaus an der Südgrenze ca. 10 m². Freisitz hinter der Garage als Grillplatz.

Nebenanlagen:

Kelleraußentreppe, Überdachung zwischen Gartenhaus und Garage, Regenwasserzisterne, Brunnen im KG

2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

Außenanlagen:

Zugang zum Wohnhaus und Zufahrt/Vorplatz Garagen sowie Wege um das Haus und die Garage mit Betonpflaster befestigt.

- 22 -

Bereich an der Ostseite um die Kellertreppe mit Granitsplitt bedeckt und mit Felsstücken abgegrenzt. Beete am Weg mit Betonsteinen eingefasst, Freisitz hinter Garage mit Bodenplatten und Pergola Bewuchs wilder Wein, Maschendrahtzäune hinten nach Osten und Süden

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom Gas und Wasser liegen über Erdleitungen an.

Entwässerung:

Kanalanschluss an Schmutzwasserkanal über Druckleitung zum Kanal im Weg, Flurstück Nr. 10, laut Auskunft des Abwasserbetriebes der Stadt.

2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:

Die Grundrisslösung ist als recht großzügig und zeitgerecht zu bezeichnen. Sie genügt folglich auch heutigen Anforderungen an gesunde und zeitgerechte Wohnverhältnisse. Nachteilig ist allein die fehlende Genehmigung für den Ausbau des Gästebereichs im KG anzusehen.

Belichtung / Belüftung:

Belichtung und Belüftung sind laut Plänen und örtlichem Eindruck, normal bis gut.

Baulicher Zustand / Instandhaltung / Modernisierung:

Soweit erkennbar, sehr gut bis gut gepflegter Zustand des Objektes. Aufgrund der stetigen Baumaß-

09.03.2023

- 23 -

nahmen ist eine ständige Unterhaltung und Modernisierung gegeben. Es sind nur wenige Restarbeiten z.B. Fußleisten festzustellen.

Schall- u. Wärmeschutz:

Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen den Baujahren und genügen somit weitgehend heutigen Anforderungen und Ansprüchen.

Mängel und Schäden:

Beim Ortstermin konnten von außen und auch innen, keine gravierenden Mängel und Schäden festgestellt werden.

Mängel:

- Augenscheinlicher Mangel ist die fehlende Genehmigung des Gästeappartements im UG. Diese könnte aber nachgeholt werden.

Schäden:

- Keine offensichtlichen Schäden am Wohnhaus zu erkennen. Nur wenige kleinere Schäden an dem Nebengebäude und der Garage.

Gesamteindruck / Vermietbarkeit /
Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ergibt sich ein guter bis sehr guter Gesamteindruck. Die Vermietbarkeit des Objekts ist wegen der Lage und des Zustandes als normal gegeben einzustufen. Die Veräußerlichkeit wird hier wegen des Zustandes als gut eingeschätzt. Lediglich die abseitige Lage ist etwas negativ anzusehen.

09.03.2023

- 24 -

Modernisierungsstau:

Nach dem optischen Eindruck ist kein offensichtlicher Modernisierungsstau am Objekt gegeben.

Sonstige wertbestimmenden Eigenschaften:

Das Objekt wird laut Auskunft der Meldebehörde vom 06.02.2023 seit Jahren von den beiden Eigentümern eigengenutzt und auch bewohnt. Es gibt keine Hinweise auf eine Vermietung.

Gewerbe:

Im Objekt ist laut Stadt kein Gewerbe gemeldet.

Zubehör:

Nach der Objektbesichtigung sind kein Zubehör oder Einbauten vorhanden. Es wird daher angenommen, dass kein Zubehör gegeben ist.

Einbauküchen etc. sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Hinweise:

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen soweit sie bei der Objektbesichtigung möglich waren. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch auf die Wertermittlung keinen Einfluss haben. Insbesondere können hieraus keine Ansprüche gegen den SV hergeleitet werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Einschätzung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Das Gebäude wurde nicht auf Schädlings- oder Pilzbefall sowie

nicht auf die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Bau- oder sonstigen Stoffen untersucht. Augenscheinlich bei Außenbesichtigung kein offensichtlicher Verdacht auf weitere Schadstoffbelastung.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Bodenwertableitung

In Wermelskirchen steht in der zu bewertenden Lage aktuell ein zonaler Richtwert zur Verfügung. Zudem werden hier noch weitere vergleichbare Richtwerte im Stadtgebiet hinzugezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Erschließung, Zuschnitt, Nutzung etc. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Verwendet werden die zonalen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Lage	Ausweisung	Wert
1. Beutelshufe Nr. 7009	MDAB WA I/II o 500	280,--EUR/m ² ef
2. Döllersweg Nr. 7010	WA I/II o 500	320,--EUR/m ² ef
3. Bählinghausen Nr. 7018	MDAB I/II o 500	280,--EUR/m ² ef
4. Ellinghausen Nr. 7008	MDAB I/II o 500	250,--EUR/m ² ef
4. Oberwinkelhausen Nr. 7008	MDAB WA I/II o 500	250,--EUR/m ² ef

WA	=	allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Wohnbebauung
MD	=	Dorfgebiet mit entsprechender Wohnbebauung
AB	=	Faktisches Bauland im Außenbereich mit entsprechender Wohnbebauung
I/II	=	I bis II-geschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise
500	=	Grundstücksgröße 500 - 600 m ² im Mittel rd. 550 m ²
ef	=	erschließungsbeitragsfrei
Nr.	=	Nummer des zonalen Richtwertes

Ableitung und Begründung des Bodenwertes:

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung.

Das Bewertungsobjekt liegt planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Flächenutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen. Dieser Bereich ist als <Fläche für die Landwirtschaft> dargestellt. Weiterhin ist für Beutelshufe die Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB, rechtsverbindlich seit 2007 erlassen worden, um die Bebauung der Hofschaf/Weilers zu reglementieren. Die Satzung setzt in § 1 verbunden mit Anlage 1 zunächst den Geltungsbereich der Satzung fest. -Plan siehe Anlage -. Demnach liegen alle Bewertungsflurstücke überwiegend im abgegrenzten Bereich der Außenbereichssatzung. Lediglich die südlichen Teilflächen aus den beiden Flurstücken Nr. 372 und 591 liegen außerhalb des Satzungsbereichs. Die Satzungsgrenze verläuft durch den kleinen Anbau, nördlich der Doppelgarage. Die Fläche außerhalb der Satzungsgrenze wird von der faktischen Baulandfläche im Satzungsgebiet in Abzug gebracht. Die Garage ist mit Bauschein aus 1995 vor Inkrafttreten der Satzung aus dem Jahr 2007 genehmigt worden und somit legal. Da zudem eine Vereinigungsbaulast der bebauten Grundstücke besteht, kann hier die bebaute Fläche der Nebengebäude dem faktischen Bauland zugerechnet werden. Die Erschließung ist laut Auskunft der Stadt vorhanden. Das Grundstück ist laut Aussage der Stadt auch an

den Kanal angeschlossen und alle Anliegerbeiträge sind entrichtet. Die entsprechende Bescheinigung der Stadt ist dem Gutachten in der Anlage beigelegt.

Nach den vorliegenden Unterlagen und eingeholten Auskünften wird das zu bewertende Grundstück zum überwiegenden Teil grundsätzlich mit der Qualität erschlossenes Bauland bewertet.

Allerdings ist das Bewertungsgrundstück deutlich größer als das Richtwertgrundstück. Der eigentliche Baulandanteil im Rahmen der Satzung beläuft sich dabei auf rd. 440 m² bebauter Fläche bzw. als Bauland im Kataster ausgewiesen aus den Flurstücken 590, 591, 592 und 588. Daher wird das Grundstück aufgeteilt in den vorderen Baulandanteil von rd. 440 m² und den Rest als höherwertiges hausnahes Gartenland bzw. Nebenflächen, aufgrund der Bebauung mit legalen Nebengebäuden. Flurstück 584, welches Zuwegung ist und als Verkehrsfläche bezeichnet ist, wird als notwendige Zuwegung mit zum Bauland zugerechnet. Gleiches gilt für die Flächen der legalen Nebengebäude. Hieraus ergibt sich eine Gesamtfläche Bauland zu rd. 660 m². Der Baulandanteil von rd. 660 m² ist etwas größer als das Richtwertgrundstück in der Lage und den Vergleichslagen.

Der Bodenwert wird aus dem obigen Richtwertgefüge abgeleitet, wobei dem RW 1 in der Lage des Bewertungsobjekts das höchste Gewicht zugemessen wird. Wie die Richtwertauflistung zeigt, ist in diesem Teil von Wermelskirchen ein recht harmonisches Wertgefüge gegeben, da derartige Wohnbereiche keine größeren Lageunterschiede aufweisen, die dann auch nur geringe Wertdifferenzen hervorrufen.

Aus den obigen Richtwerten leitet der SV einen Lagewert von rund 280,--EUR/m² erschließungsbeitragsfrei ab. Dieser Lagewert ist aber wegen der Übergröße gegenüber der Richtwertdefinition zu korrigieren. Nach der Umrechnungstabelle im Grundstücksmarktbericht 2022 unter Ziffer 4.7.3 ist bei Flächen von 600 m² bis 700 m² ein Umrechnungsfaktor von 0,95 anzurechnen.

$$280,--\text{EUR/m}^2 \times 0,95 = 266,--\text{EUR/m}^2$$

Der rückwärtige Grundstücksteil ist weder bebaubar noch hat er, aufgrund der rechtsverbindlichen Bauleitplanung, eine Chance auf eine Entwicklung zu Bauland. Dem stehen sowohl Flächennutzungsplan als auch Satzung entgegen. Demzufolge ist die Restfläche Gartenland. Der vom Gutachterausschuss im Marktbericht veröffentlichte Wert für Gartenland in Ortsrandlagen beträgt rd. 11,50EUR/m² bei einer Preisspanne von 4,30EUR/m² und 20,--EUR/m². Landwirtschaftliche Flächen liegen dagegen beim o.a. Unterwert.

Derartige Grundstücke in Außenlagen wurden vom Gutachterausschuss allerdings nicht ausgewertet. Der Sachverständige stuft den südlichen Gartenlandanteil wegen Lage, Zuschnitt und Nutzung, als etwas geringer als den Oberwert des obigen Spektrums für Ortslagen ein. Die über den Baulandanteil hinausgehenden Flächen incl. Wegen etc. werden hier mit rund 5 % des obigen Wertes von 266,--EUR/m² angerechnet.

$$266,--\text{EUR/m}^2 \times 0,05 = 13,--\text{EUR/m}^2$$

Dies ergibt folgende Bodenwertberechnung.

3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m ²)		EUR/m ²	Wert
Baulandanteil				
Alle Flurstücke	660 m ²	x	266,--EUR/m ²	175.560,--EUR
Restfläche				
Alle Flurstücke	750 m ²	x	13,--EUR/m ²	<u>9.750,--EUR</u>
Gesamtgrundst.	1.609 m ²	x	96,13EUR/m ²	185.310,--EUR
Bodenwert gerundet				185.000,--EUR

4. Gebäudebewertung

In der Bauakte der Stadt Wermelskirchen befinden sich Bauzeichnungen zur allen Baugenehmigungen seit den 1960-er Jahren und ab 1995 für die Garage, bzw. 2014 für das neue Wohnhaus. Hierzu liegen noch keine Abnahmen vor. Zur Baumaßnahme 2015 gibt es auch Bauzahlenberechnungen, die der SV, neben den Bauplänen zur Berechnung der Bruttogrundrissfläche BGF, herangezogen hat.

Da eine Innenbesichtigung zugelassen wurde, wird hier nach den Plänen und dem Eindruck bei der Objektbesichtigung eine durchgängig gute

09.03.2023

- 29 -

Ausstattung angesetzt. Der angemessene Herstellungswert wird, in Anlehnung an die einschlägigen Tabellenwerke, u.a. die Normalherstellungskosten (NHK) 2015, ermittelt.

Wegen der erheblichen Unterschiede bezüglich Alter, Ausstattung und Nutzung sowie Restnutzungsdauer, können die drei sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude nicht als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst werden. Daher werden hier zunächst die Herstellungswerte dieser drei unterschiedlichen Gebäude ermittelt. Ebenso werden anschließend die jeweiligen angemessenen Altersabschreibungen berechnet und in Abzug gebracht.

Nach dem geltenden Bewertungsmodell, mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, wäre das im Ursprung fast 100 Jahre bestehende Nebengebäude gartenseitig (Jagdzimmer) mit über 80 Jahren, schon abgeschrieben. Wegen der stetigen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, zuletzt vor etwa 10 Jahren, misst der SV dem Objekt noch eine Restnutzungsdauer von bis zu 20 Jahren und einen Restwert von 1/3 zu. Hieran wird auch die angemessene Alterswertminderung orientiert.

Bauteil	BGF m²		EUR/m²	Herstellungswert
Wohnhaus	328 m ²	x	825,--EUR/m ²	270.600,--EUR
DoGarage	56 m ²	x	220,--EUR/m ²	12.320,--EUR
Nebengeb.	28 m ²	x	265,--EUR/m ²	<u>7.420,--EUR</u>
Zwischensumme Herstellungswert				290.340,--EUR

Wertminderung Alter unter Berücksichtigung
des Zustands und einer angem. Restnutzungsdauer

Wohnhaus	5 %	von	270.600,--EUR	13.530,--EUR
DoGarage	30 %	von	12.320,--EUR	3.696,--EUR
Nebengeb.	66 %	von	7.420,--EUR	<u>4.897,--EUR</u>
Zwischensumme Wertminderung				22.123,--EUR
Restwert				268.217,--EUR
Besondere Bauteile:		pauschal		8.000,--EUR

- 30 -

Außenanlagen:	
Gartenanlage, Nebenanl. Befestigungen etc.	20.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung:	<u>15.000,--EUR</u>
Bauwert zum Index 2015 = 100	311.217,--EUR
Bauwert zum Index I/2023 = 154,1	479.585,--EUR
Bauwert gerundet	480.000,--EUR

5. Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Addition von Bodenwert und Bauwert.

Bodenwert:	185.000,--EUR
Bauwert:	<u>480.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert:	665.000,--EUR

6. Ertragswert

Der angemessene Mietwert des Wohnhauses wird von Vergleichsmieten und dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in Wermelskirchen abgeleitet. Der Mietspiegel für Wermelskirchen datiert aus 2020 und wurde nicht fortgeschrieben. Dennoch wird er in der Praxis noch vielfach angewendet. Hilfsweise können auch die Mietspiegel für Solingen und Burscheid sowie Bergisch Gladbach, mit Abschlag herangezogen werden.

09.03.2023

- 31 -

Mietspiegel Wermelskirchen:

Gruppe V Fertigstellung ab 2005 Untergruppe Ausstattung B
Größe 70-90 m²

Wohnlage Miete in EUR/m² **-Mittelwert-**mittel 9,20 - 9,40 - **9,30**

Hieran ist zunächst der Abschlag für die Außenbereichslage von Wermelskirchen anzusetzen.

Für das Objekt ist trotz des höheren Wohnwertes beim ZFH ein Abschlag wegen der abseitigen ländlichen Lage in der Nähe der BAB, ohne nennenswerte Infrastruktur, anzusetzen. Nach Erfahrungssätzen des SV, des GAA und örtlichen Maklern, sind Abschläge um 10 Prozent anzusetzen.

Hieraus ermittelt der SV die angemessene Miete im EG und DG zu 8,50,--EUR/m². Das Gästeappartement, welchem bisher die Nutzungsänderungsgenehmigung fehlt und welches gemäß §35-Satzung auch nicht als selbstständige dritte Wohneinheit zulässig wäre, wird hier als Zuschlag zu den beiden Wohnungen mit gut der Hälfte rd. 4,25 EUR/m² angerechnet. Die Doppelgarage wird mit einer üblichen Miete von je 25,--EUR berechnet. Dem Nebengebäude (Jagdzimmer) und den Freisitzen etc., wird ein Anerkennungsbetrag von rd. 30,--EUR zugemessen. Wegen des jungen Alters des Wohnhauses als Hauptgebäude und den deutlich älteren Nebengebäuden, wird hier eine Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren angesetzt.

Objekt	Wohnfläche		Netto-Kaltmiete/m ²		monatl. Miete
Whg.1 EG	rd. 83 m ²	x	8,50 EUR/m ²	=	706,--EUR
Whg.2 DG	rd. 82 m ²	x	8,50 EUR/m ²	=	697,--EUR
Zuschlag App. KG	rd. 30 m ²	x	4,25 EUR/m ²	=	127,--EUR
Garagen	2 St	x	25,00 EUR/m ²	=	50,--EUR
Jagdzimmer etc.	1 St	x	30,00 EUR/m ²	=	30,--EUR
Außenstellplätze ohne Ansatz				=	<u>00,--EUR</u>
Gesamtmieter monatlich					1.610,--EUR

09.03.2023

- 32 -

Übertrag Gesamtmiete monatlich	1.610,--EUR
Rohertrag jährlich: 1.610,--EUR x 12	= 19.320,--EUR
Abzug Bewirtschaftungskosten 21 % von 19.320,--EUR	./. <u>4.057,--EUR</u>
Reinertrag:	15.236,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 3,0 % von 185.000,--EUR	./. <u>5.550,--EUR</u>
Gebäudereinertrag	9.686,--EUR
Restnutzungsdauer:	rd. 60 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
Kapitalisierungsfaktor:	34,76
Gebäudeertragswert des Gesamtobjektes (Reinertrag x Kapitalisierungsfaktor) 9.686,--EUR x 34,76	336.685,--EUR
zuzüglich Bodenwert:	+ <u>185.000,--EUR</u>
Summe:	521.685,--EUR
Abzug Mängel und Schäden Restarbeiten	<u>8.000,--EUR</u>
Korrigierter Ertragswert	513.685,--EUR
Abzug Markteinschränkung für abseitige Außenbereichslage, fehlende Infrastruktur und Markteinschränkung 10%	<u>51.368,--EUR</u>
Zustands- und marktangepasster Ertragswert	462.317,--EUR
Zustands- und marktangepasster Ertragswert rd.	462.000,--EUR

7. Endwerte

Vorläufiger Sachwert: **665.000,--EUR**

Ertragswert: **462.000,--EUR**

Damit beträgt der Ertragswert rd. 70% des vorläufigen Sachwerts und liegt im Erfahrungs- und Erwartungsbereich für derartige Objekte in der Region.

8. Verkehrswert

8.1 Grundlage der Verkehrswertableitung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert im Normalfalle marktgerecht meistens mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei sind nach ImmowertV und Ziffer 3.7 WertR, ggf. weitere Korrekturen erforderlich. Insbesondere ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen.

8.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen

Wie aus den obigen Darstellungen deutlich wird, liegt hier ein gut bis sehr gut ausgestattetes jüngerer Objekt mit zwei älteren Nebengebäuden auf einem außergewöhnlich großen Grundstück vor, welches sich in der Nähe eines relativ guten Wohngebietes, in einem Weiler mit § 35-Satzung im Außenbereich in der Nähe der Autobahn 1, befindet. Positiv zu werten ist hier vor allem der gute bis sehr gute Bauzustand des Wohnhauses und das ruhige rückseitige Umfeld zu nennen, wenn auch außerhalb des Gebäudes die BAB einen nicht zu überhörenden Lärm-schleier bildet.

09.03.2023

- 34 -

Nachteilig stuft der SV allerdings die mangelnde Infrastruktur, z.B. ohne Busanbindung in der abseitigen Lage, ein. Dies und die Aufteilung in ein Zweifamilien-/ Zweigenerationenhaus und das nicht genehmigte Gästeappartement im Keller, stellen eine zu berücksichtigende Markteinschränkung dar. Laut Marktbericht und Auskunft des Gutachterausschusses wurden derart spezielle Objekte für die Marktanpassung bei der Auswertung nicht erfasst. Daher liegt hierzu auch kein Vergleichsmaterial vor. Folglich ist der SV hier auf eigene gutachterliche Einschätzung angewiesen.

Für Objekte dieser Preisklasse wird dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für 2022, in der Tabelle unter Ziffer 5.1.4 durch Interpolation, ein Faktor für die normale Marktanpassung zu - 10 % entnommen. Diesen Wert übernimmt der SV als vorläufige Marktanpassung. Daneben ist ein angemessener Abschlag für die beim OT festgestellten Mängel und Schäden an den beiden Nebengebäuden und Restarbeiten am Wohnhaus, vorzunehmen. Die Kosten für eine Nachtragsgenehmigung für das Gästeappartement im KG beziffert der SV aus Erfahrungswerten zu rd. 3.000,--EUR. Insgesamt ergibt sich folgende Verkehrswertableitung.

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Faktoren und gestützt auf eine mehr als 40-jährige Berufserfahrung, davon rd. 10 Jahre als Leiter eines Gutachterausschusses in der Region, hält der SV bei dem hier zu bewertenden Grundstück einen Marktanpassungs- und Risikoabschlag von rund 10% für objekt- und marktgerecht.

Sachwert	665.000,--EUR
Marktanpassung wegen Preisklasse -10,0 %	<u>66.500,--EUR</u>
Marktangepasster Sachwert	598.500,--EUR
Abzug Mängel und Schäden Restarbeiten	<u>8.000,--EUR</u>
Korrigierter Sachwert	590.500,--EUR

09.03.2023

- 35 -

Übertrag korrigierter Sachwert	590.500,--EUR
Abzug Markteinschränkung für abseitige Außenbereichslage, fehlende Infrastruktur und Markteinschränkung 10%	<u>59.050,--EUR</u>
Zustands- und marktangepasster Sachwert	531.450,--EUR
Zustands- und marktangepasster Sachwert gerundet	532.000,--EUR

Der Verkehrswert des Grundstücks mit Zweifamilienwohnhaus und Doppelgarage sowie älterem Nebengebäude, Beutelshufe 3, 42929 Wermelskirchen, wird nach Außen- und Innenbesichtigung gerundet ermittelt zu:

535.000,--EUR

EURO in Worten: **fünfhundertfünfunddreißigtausend**

Dieser Wert wird durch den zusätzlich ermittelten Ertragswert hinreichend gestützt.

8.3 Verkehrswertermittlung Einzelwerte

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind in der Regel neben dem Gesamtverkehrswert des Grundbesitzes verfahrensbedingt auch die Einzelwerte der vorhandenen Flurstücke anzugeben. Im vorliegenden Falle besteht das bebaute Hausgrundstück aber aus den drei Flurstücken Nr. 591, 588, und 372. Hier liegen mehrfache Überbauungen der Eigengrenzen / Innengrenzen vor. Dies stellt grundsätzlich einen baurechtswidrigen Zustand dar. Um diesen zu heilen, hat die Stadt Wermelskirchen beim Neubau 2014 die Baulast Nr. 1187, bezüglich der mit dem Wohnhaus bebauten Flurstücke 584, 588 und 591 eingetragen. Zudem ist hierin auch das Flurstück Nr. 372 mit erfasst. Auf diesem befindet sich ein Teil der Garage, welche überwiegend auf Nr. 591 steht sowie ein Teil des Nebengebäudes(Jagdstube). Auch hier steht der Hauptteil auf 591. Die Baulast incl. Anschreiben und Plan sind in der Anlage beigelegt. Daher werden die drei Flurstücke 591, 588 und 372 hier als wirtschaftliche Einheit, also ein Grundstück im Rechtssinne, angesehen. Dieses darf nicht geteilt werden. Also sind nur die beiden nördlichen Flurstücke 584 und 590 gegebenenfalls abtrennbar.

09.03.2023

- 36 -

Diese Aufteilung erfolgt hier nach der Methode <Rest durch Abzug>. Das bedeutet, dass vom Gesamtverkehrswert der Wert der beiden Kleinflurstücke 584 und 590 abgezogen wird. Als Restwert verbleibt dann der Wert des Hausgrundstücks als wirtschaftliche Einheit aus Nr. 591, 588 und Nr. 372, welcher die gesamte Bebauung und folglich auch alle möglichen Mieterträge, zugerechnet werden müssen. Die beiden Kleinflurstücke sind zwar für die Nutzung des Wohnhausgrundstücks 591 zwingend als zweite Zuwegung erforderlich. Ihnen ist aber kein eigener Ertrag zuzurechnen.

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

Verkehrswertableitung Wegeparzelle (Flurstück Nr. 594)

Bodenwert analog zu Ziffer 3.2

Wegefläche	19 m ²	x	13,--EUR/m ²	247,--EUR
------------	-------------------	---	-------------------------	-----------

**Der Verkehrswert des Wegeflurstücks Nr. 594,
Beutelshufe 3, 42929 Wermelskirchen,
wird gerundet ermittelt zu:**

250,--EUR

EURO in Worten:

zweihundertfünfzig

Verkehrswertableitung Vorgartenfläche (Flurstück 590)

Bodenwert analog Ziffer 3.2

Vorgartenfläche	25 m ²	x	13,--EUR/m ²	325,--EUR
-----------------	-------------------	---	-------------------------	-----------

**Der Verkehrswert des Vorgartenflurstücks Nr. 590,
Beutelshufe 3, 42929 Wermelskirchen,
wird gerundet ermittelt zu:**

300,--EUR

EURO in Worten:

dreihundert

09.03.2023

- 37 -

**Verkehrswertableitung wirtschaftliche Einheit
Hausgrundstück (Flurstücke, 591, 588, 584 und 372)**

Gesamtverkehrswert aus Ziffer 8.2	535.000,--EUR
Abzug Wegefläche wie oben berechnet	- 250,--EUR
Abzug Vorgartenfläche wie oben berechnet	- <u>300,--EUR</u>
Rest Hausgrundstück	534.450,--EUR

**Der Verkehrswert des Hausgrundstücks (Flurstücke, 591, 588,
584 und 372)
Beutelshufe 3, 42929 Wermelskirchen,
wird gerundet ermittelt zu:**

534.000,--EUR

EURO in Worten: **fünfhundertvierunddreißigtausend**

Ich versichere dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und unter Bezug auf die gutachterliche Verpflichtung durch das Amtsgericht Bergisch Gladbach, gestützt auf die mir vorliegenden Unterlagen und Auskünfte und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der Wertermittlung, erstellt zu haben.

Kürten, den 09.03.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel

