

Dipl. Ing.
Karl Heinz Giesen
Assessor Vermessungs-
und Liegenschaftswesen

Becher Garten 25
51515 Kürten
Tel. 02207/701882
Fax. 02207/701883

586

Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ausfertigung 1 von 17

Objekt: Wohneinheit Nr. 1
im EG und UG des Hauses
Neuenweg 60
42929 Wermelskirchen-Dhünn
bestehend aus der Wohnung Nr. 1 im EG +
Spitzboden im DG und den nicht zu Wohn-
zwecken dienenden Räumen im UG sowie
Sondernutzungsrechten

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren
034 K 051/20
Amtsgericht Bergisch Gladbach

Auftraggeber: Amtsgericht Bergisch Gladbach
gemäß Beschluss vom 23.11.2022
sowie Auftrag vom 23.11.2022
Zugegangen am 06.12.2022

Verkehrswert: ~~340.000,--~~ EUR für die Wohneinheit Nr. 1
280.000,-

Das Gutachten umfasst 36 Seiten Text und 57 Seiten Anlagen.
Es wurde in 17-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den SV
erstellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der Zustimmung
des Gerichts oder des Sachverständigen.

- 2 -

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Wermelskirchen
 GB-Auszug vom: 18.01.2023
 Grundbuch von: Dhünn Blatt: 4121
 Lfd. Nr. 1

½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Gemarkung Dhünn, Flur 4, Flurstücke 301, 302, 330, 331 und 342
 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie dem Spitzboden im Dachgeschoss und den nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen im Untergeschoss.
 Folgende Sondernutzungsrechte sind zugeordnet: Stellplätze SN1 bis SN 3 und S6 + S7, sowie Terrassen und Gartenflächen, im Grundriss rot gekennzeichnet.

Katasterangaben:

Gemarkung:	Dhünn	Flur:	4
Flurstück:	Nr.	Nutzungsart	Größe:
	301	Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifl. Neuenweg 60	51 m ²
	302	Gebäude- und Freifläche Neuenweg 60	1064 m ²
	330	Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifl. Neuenweg 60	57 m ²
	331	Gebäude- und Freifläche Neuenweg 60	93 m ²
	342	Gebäude- und Freifläche Neuenweg 60	163 m ²
Gesamtfläche:			1.428 m ²

Eigentümer: 1. Alleineigentümer zu 1
 ehem. Neuenweg 60
 42499 Wermelskirchen

- 3 -

**Datum der Ortsbe-
sichtigung und
Bewertungstichtag:**

20.01.2023

Anwesende:

Frau SK (Ehefrau des Eigentümers)
Herr S (Begleiter), beide nur im EG
Ehel. BB (Eigentümer WE 2 + Nutzer des Ladens),
nur im Untergeschoss
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 in 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.

- 4 -

Wohnungs- und Teileigentum wird i.d.R. nach dem Vergleichswert- und Ertragsverfahren bewertet. Hier orientiert sich der Verkehrswert bei Eigennutzung am Vergleichswert, während im Falle der Vermietung die Renditeerzielung im Vordergrund steht, also der Ertragswert von vorrangiger Bedeutung ist.

Bei dem Ertragswertverfahren 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.

Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum der WE 1, mit einem quasi Einfamilienhaus - Wohnung 145 m² + 50 m² Terrasse EG - und einem gewerblichen Anhängsel - Laden 78 m² im UG, ist bewertungstechnisch ein Exot, der aus allen üblichen Bewertungsschemata herausfällt. Daher kann auch der Gutachterausschuss des Rheinisch Bergischen Kreises keinerlei Vergleichsmaterial beisteuern. Es liegen weder Vergleichspreise für Wohnungseigentum in Dhünn vor, noch sind für Wermelskirchen und die angrenzenden Städte und Gemeinden, Vergleichswerte für gewerbliches Wohnungs- oder Teileigentum vorhanden.

Folglich muss sich der SV hier über mehrere Bewertungsverfahren an einen plausiblen marktgerechten Wert heranarbeiten. Da die WE Nr. 1 von der Bauweise und Nutzung eher den Charakter eines Einfamilienhauses, mit zugehöriger Gewerbefläche im Untergeschoss, denn den einer üblichen Eigentumswohnung hat und zudem die Gewerbefläche keine eigene Teileigentumseinheit ist, bietet sich hier eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren, wie bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus, an. Daneben wird auch eine Ertragswertberechnung vorgenommen. Zuletzt folgt auch noch ein Vergleichswertverfahren, mit aus allgemeinen Daten der Region abgeleiteten plausiblen Werten.

0.3 Angaben zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumseinheit, bestehend aus der Wohnung im EG und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Untergeschoss, derzeit Ladengeschäft, in einem Wohnhauses mit insgesamt 2 Wohneinheiten sowie dem nicht als separate Einheit deklarierten Gewerbetrakt im UG des Gebäudes. Dort befindet sich auch noch die Wohneinheit Nr. 2 gartenseitig auf der Westseite. Das Be-

- 5 -

wertungsobjekt liegt in Wermelskirchen, im Stadtteil Dhünn im Baugebiet „Neuenweg“, nördlich der Ortsmitte und südlich von Habenichts.

Die mit Nr.1 bezeichnete Einheit wurde, bis zum Auszug des Eigentümers als Wohnung und Ladengeschäft, eigengenutzt. Die Wohnung steht seitdem folglich auch bei der Ortsbesichtigung leer. Der Laden im UG wird von der Tochter des Eigentümers, Frau BB, welche auch Ladeninhaberin und Eigentümerin der WE Nr. 2 ist, genutzt.

Beim Ortstermin erklärte diese dem SV, dass sie ihrer Meinung nach auch Eigentümerin des Ladens sei. Der von ihr vorgelegte Grundbuchauszug Blatt 4122 bestätigte dies aber nicht, da dort lediglich die WE Nr. 2 eingetragen ist.

Diesen Sachverhalt bestätigen auch die dem SV vorliegenden Unterlagen, z.B. das Grundbuchblatt 4121. Dagegen hat das AG Wermelskirchen dem SV allerdings eine Kopie des Plans zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zugesendet, auf welchem der Laden die Bezeichnung Nr. 1, mit Stempel der Stadt und Unterschrift zum Datum vom 25.05.2011, trägt. Weiterhin hat der Plan in den Ladenräumen eine Nr. 2. In diesen Räumen wurde Nr. 1 gestrichen, mit Stempel der Stadt und Unterschrift Herr Ales - damaliger Amtsleiter -, mit dem Vermerk „geändert“, zum Datum vom 14.10.2011.

Die Verteilung der Miteigentumsanteile zu je ½ macht in der derzeitigen Zuordnung, gemäß den Grundbüchern Dhünn 4121 und 4122, keinen wirklichen Sinn, da die WE Nr. 1 inklusive der Ladenflächen im UG ein deutliches Übergewicht aufweist. Dies unterstreicht die Vermutung des SV, dass sich bei der Aufteilung und dem Verkauf, Eigentümer und Notar nicht hinreichend abgestimmt haben und der geänderte Abgeschlossenheitsplan nicht berücksichtigt wurde.

Daher hat sich der SV umgehend an das Vollstreckungsgericht AG Bergisch Gladbach Abt. 34 Frau Rechtspflegerin Nenn gewendet und die Unstimmigkeiten vorgetragen.

Letztere hat sich mit dem Grundbuchamt des AG Wermelskirchen um Aufklärung des Sachverhalts bemüht.

Mit Schreiben vom 23.02.2023 per e-mail teilte das AG Bergisch Gladbach dem SV mit, dass die Prüfung seitens des AG Wermelskirchen zu dem folgenden Ergebnis gekommen ist:

1. Die Ladenräume im UG gehören immer noch zum Eigentum des Herrn KK, eingetragen im GB-Blatt 2241.
2. Im Kaufvertrag zwischen Vater KK und Tochter BB wurde lediglich die Firma „Geschenkidee Klötzer“ übertragen.

- 6 -

3. Im Kaufvertrag ist keine Regelung enthalten, dass die Räumlichkeiten des Ladens vom Teileigentum WE 1 abgetrennt und der WE zugeordnet werden sollten. Somit ist nur die Firma übertragen. Auch ist dort keine Änderung der Teilungserklärung bekannt.

Dies bestätigt die Vermutung des SV, dass der 2011 amtierende Notar den Änderungsvermerk des Aufteilungsplans nicht berücksichtigt hat und in den Übertragungsvertrag keine Änderung der Teilungserklärung eingearbeitet hat. Ebenso ist in den Plänen die Mitbenutzung des Dachbodens für WE 2 nicht enthalten.

Abschließend wird der SV angewiesen, das Eigentum so zu bewerten, wie es im Beschluss, Auftrag und Grundbuch, dargestellt ist. Ob damals eigentlich andere Regelungen geplant waren und im Notarvertrag nicht berücksichtigt wurden, ist gemäß Aussage des Gerichts hier nicht von Bedeutung und muss außer Acht gelassen werden. Maßgeblich ist der jeweilige Grundbuchstand. D

Es sind Sondernutzungsregelungen bezüglich der Stellplätze und der Freiflächen, Garten, getroffen. Zuordnung zur WE Nr. 1 siehe oben. 9

Im Laden UG wurde von der Betreiberin nur eine kurze Inaugenscheinnahme, aber keine eingehende Besichtigung und folglich auch keine Fotodokumentation, ermöglicht.

Der Insolvenzverwalter, der telefonisch seine Teilnahme am OT angekündigt hatte, war beim OT weder anwesend noch vertreten. Daher wurde der OT in der Wohnung EG nur mit der Ehefrau des Eigentümers und im Laden UG mit der Tochter des Eigentümers und Ladeninhaberin, abgehalten.

1. Grundstücksbeschreibung

Ort / Einwohnerzahl:

Stadt Wermelskirchen, ca. 35.000 Einwohner, Stadtbezirk Wermelskirchen-Dhünn, ca. 6.000 Einwohner.

Lage innerhalb des Stadtgebildes und Entfernung zum Zentrum:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem gemischt genutzten Wohnhaus, in der Nähe der Abzweigung des

- 7 -

„Rautenbacher Weges“, ca. 100 m nördlich der „Hauptstraße“ (L 409). Der „Neuenweg“ führt von der „Hauptstraße“ (L 409), welche von der (B 506) zwischen Kürten-Bechen und Wipperfürth nach Wermelskirchen durch den Ort Dhünn führt, nach Norden zum Kreisverkehr in Habenichts, mit den beiden Landstraßen 409 und 101. Letztere führt von Odenthal über den Stadtbezirk Dabringhausen nach Hückeswagen. Von diesem Kreisverkehr, der nach rd. 1,2 km erreicht wird, gelangt man zur Stadtmitte Wermelskirchen sowie zu den umliegenden Gemeinden und Städten. Das Baugebiet Neuenweg ist als Wohnbaugebiet zu klassifizieren, wengleich sich dort auch gewerblich genutzte Objekte, z.B. eine Schreinerei an der Ecke „Hauptstraße“, bzw. landwirtschaftlich genutzte Objekte im Umfeld, befinden.

Zum Objekt gelangt man von der „Hauptstraße“ und der Straße „Neuenweg“ im südlichen Bereich direkt als Zufahrt zu den Stellplätzen vor dem Laden, bzw. im Norden zum Hauseingang über den öffentlichen Abzweig „Neuenweg“ nach Westen, bzw. den Privatweg auf den Flurstücken 301 und 331. Somit ist eine zweiseitige Anbindung gegeben.

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 1 km. Zur Stadtmitte / Rathaus ca 6 km, über Habenichts und Eifgen.

Art, Ausbauzustand der Straße(n): Die Straße „Neuenweg“ ist eine öffentliche Straße, ausgebaut mit Fahrbahn, teilweise ein- oder beidseitigem Gehweg, Beleuchtung und Entwässerung. Der nördlich abgehende

- 9 -

Erschließungszustand /
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist voll erschlossen. Laut Bescheinigung der Stadt Wermelskirchen AZ 20/643 03-003 vom 15.12.2022, ist der „Neuenweg“ eine vorhandene Straße im Rechtssinne (§ 242 BauGB) und somit erschließungsbeitragsfrei, da die Beiträge bereits abgegolten sind. Falls die Straße weiter ausgebaut oder verbessert wird, können Anliegerbeiträge nach KAG anfallen; ein Zeitpunkt ist allerdings noch nicht zu bestimmen. Derzeit sind aber keinerlei Maßnahmen geplant. Im „Neuenweg“ befindet sich eine öffentliche Kanalisation, woran das Objekt angeschlossen ist. Der Kanalanschlussbeitrag ist entrichtet, gemäß o.a. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Wermelskirchen.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse Strom, Wasser, Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal.
Gas liegt in der Straße; das Objekt verfügt über einen Anschluss.

Zugang zum Grundstück:

Direkter Zugang und Zufahrt von der öffentlichen Straße „Neuenweg“ sind im Osten im Bereich des Ladens und im Nordosten zum Vorplatz, somit zu den Hauseingängen und den Stellplätzen über die öffentliche Straße, gegeben.

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

Bushaltestellen befinden sich in geringer Entfernung an der „Hauptstraße“, an der Einmündung zum „Neuenweg“ der „Hauptstraße“ im Ort Dhünn und „Habenichts“.

- 8 -

örtliche Weg „Neuenweg“ ist nur einfach ausgebaut.

Planungsrechtliche Ausweisung:

Flächennutzungsplan:
Wohnbaufläche

Für diesen Bereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit richten sich die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Das Objekt entspricht der Umgebungsbebauung.
Das Umfeld ist im engeren Bereich als Gemischte Baufläche /Wohnbaufläche einzustufen. Der SV klassifiziert diesen Bereich als Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet.

Umgebungsbebauung / Umfeld:

Wohnbebauung mit II-geschossigen Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser. Diese sind als Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienwohnhäuser genutzt.

In der Nachbarschaft sind keine Nahversorgungseinrichtungen gegeben. Ein geringes Angebot besteht im Bereich Ortsmitte Dhünn in gewisser Entfernung, im Wesentlichen aber im Stadtzentrum. Wermelskirchen verfügt über eine ausreichende Nahversorgung für den täglichen Bedarf mit SB-Märkten und Fachgeschäften.

Alle Schulformen sowie Kindergärten sind im Stadtteil Wermelskirchen in angemessener Entfernung gegeben. Weitere Schulangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und den benachbarten größeren Städten.

- 10 -

Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn AG liegt in etwa 11 km Entfernung in Remscheid-Lennep. Dieser ist an das Busnetz angebunden. Die S-Bahn Haltestellen in Leverkusen sind ca. 22 km entfernt. Die Hauptbahnhöfe Remscheid und Leverkusen, jeweils mit Fernanschlüssen z. T auch ICE, sind nach ca. 15 km bzw. 30 km zu erreichen. Zur B 51 Leverkusen / Wuppertal gelangt man nach ca. 5,5 km. Die BAB A 1 Köln-Dortmund Anschlussstelle Wermelskirchen ist etwa 6 km entfernt. Über das Kreuz Leverkusen ist das gesamte Autobahnnetz der Region recht kurzfristig erreichbar. Somit besteht eine noch recht gute Verkehrsanbindung.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 302 ist mit dem Wohnhaus „Neuenweg 60“ bebaut. Der Bereich vor dem Haus, die kleineren Flurstücke 301,330 und 331, dient als Zuwegung und Stellplätze. Die Restfläche, besonders der südliche Teil aus Nr. 302 hinter dem Gebäude, ist Hausgarten. Diese könnte gemäß FNP und §34 BauGB auch noch weiter bebaut werden.

Grundstückszuschnitt /
Höhenlage / Topographie:

Das Grundstück, wie auch jedes Flurstück sind polygonal geschnitten. Im Wesentlichen ist das Gesamtgrundstück fast rechteckig mit rd. 50 m Straßenfront im Osten sowie einer Breite im Norden und Süden = Tiefe von rd. 25m. Es fällt mit der Straße „Neuenweg“ um mehr als eine Geschosshöhe, etwa 3,5 m von Norden nach Süden, ab. Weiterhin besteht eine geringe Höhendifferenz von Osten nach Westen um weniger als 1 m.

- 11 -

Die Frontbreite beträgt insgesamt ca. 50 m am „Neuenweg“ im Osten; die Schenkel des Dreiecks im Norden betragen rd. 10 m und 11 m. Der Vorplatz Flurstück 331 misst etwa 15 m Breite bei rd. 6 m Tiefe. Die Grenzen von 301 weisen im Nordosten Knicke auf. Der Zuschnitt kann auch der in den Anlagen beigefügten Flurkarte etc. entnommen werden.

- Baugrund: Nicht untersucht, augenscheinlich keine Verdachtsmomente.
- Altlasten: Nach Auskunft des Umweltamtes des Rhein. Berg. Kreises handelt es sich hier um keine Altlastenverdachtsfläche. Für das Gutachten wird ein altlastenfreies Grundstück angenommen.
- Bergschaden / Hochwassergefahr: Nach dem Internetportal gdu.de des zuständigen Landesamtes: nein, da dort kein Altbergbau umgegangen ist und auch keine geologischen Unregelmäßigkeiten des Untergrundes vorliegen. / Nach dem Portal elwasweb.nrw.de der Bezirksregierung: nein, da dort kein gefährdendes Gewässer in der Nähe fließt. Sowohl die Dhünn, wie auch die Kleine Dhünn sind angemessen entfernt und liegen zudem tiefer.
- Grundbucheintragungen/Belastungen/Rechte/Baulasten: Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen, dass Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet sind. Dem hier zu bewertenden Miteigentum sind die o.a. Sondernutzungsrechte an Stellplätzen, Terrasse und Garten zugeordnet worden.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist zudem vermerkt, dass das Mit-

- 12 -

eigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine bei Teileigentum übliche Beschränkung ohne Auswirkungen auf die Bewertung. Weiterhin ist festgesetzt, dass zur Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Auch dies ist ohne Einfluss auf die Bewertung.

In Abt. II des Grundbuches Nr. 4121 ist folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dhünn Flur 4 Flurstück 303 in Blatt 571.

Bewilligung vom 20.12.1977; eingetragen am 03.02.1978, hierher übertragen am 13.12.2013.

Lfd. Nr. 2 (Lastend auf dem gesamten Bestand unter lfd. Nr. 1 des Bestands-Verzeichnisses):

Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Dhünn Flur 4 Flurstück 328 in Blatt 1040.

Bewilligung vom 23.09.1996; eingetragen am 05.02.1997, hierher übertragen am 13.12.2013.

Die o.a. begünstigten Flurstücke sind fortgeschrieben. Heute sind begünstigt Dhünn Flur 4 Nr. 338, 339, 340, 341 und 342, die Hausgrundstücke westlich hinter dem Bewertungsflurstück 302.

Zu den beiden Leitungsrechten wird bei der Bodenwertermittlung Stellung genommen.

Lfd. Nr. 4:

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer Dhünn Blatt 4142 (WE Nr.2)

- 13 -

Bewilligung vom 23.09.1996; eingetragen am 27.11.2011, Eintragung vom 12.01. 2015.

Letzteres ist nicht bewertungsrelevant.

Lfd. Nr. 5:
Zwangsversteigerungsvermerk,
AZ 34/K 51/22 AG Bergisch Gladbach;
eingetragen am 13.11.2020.

Dieser ist nicht bewertungsrelevant.

Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs sind für die Bewertung nicht relevant. Sie werden zudem aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt.

Zu Lasten des Grundstücks ist, laut Auskunft der Stadtverwaltung Wermelskirchen vom 15.03.2023 AZ 0122-23-07, keine Baulast eingetragen.

In der Örtlichkeit sind keine Hinweise auf nicht eingetragene Belastungen oder Beschränkungen erkennbar. Keine weiteren Rechte, Belastungen oder Beschränkungen bekannt geworden.

Grenzsituation:

Haus Nr.60 ist ein freistehendes Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand gemäß den vorliegenden Unterlagen und Ortsvergleich.

2. Baubeschreibung

2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung:

Das Haus „Neuenweg 60“ ist ein Wohngebäude, I-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, voll unterkellert mit teilweise ausgebautem Untergeschoss, WE Nr. 2 und tlw. Laden, aufgeteilt in Wohnungseigentum mit 2 Einheiten. Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im EG und Untergeschoss (Ostseite).

Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 1 hat laut Aufteilungsplan ursprünglich folgende Raumaufteilung (siehe hierzu auch beiliegenden Plan):

EG: Gemeinsame Eingangsdiele mit Treppe zum UG, WC, Garderobe. Dahinterliegend Wohntrakt mit Wohn-diele, Wohnzimmer, Küche, Kaminzimmer, Loggia mit Ausgang zur Terrasse, Terrasse; frontseitig Schlaftrakt mit: Flur, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, separates WC.

UG: Gemeinsame Diele mit Zugang zum Gewerbetrakt und zur WE Nr. 2, Hausanschlussraum, Heizungskeller mit Öllageraum. Gewerbetrakt mit 3 Gewerberäumen straßenseitig, als Abstellraum genutzter Zwischenbereich zur Diele UG, Zugang zur WE Nr. 2 auf der Rückseite des Ladens. Dieser Gewerbetrakt ist in der Baugenehmigung aus 1977 nur als Garagen und Keller dargestellt.

Wohnfläche: rd. 145 m² Wohnfläche zuzügl.
rd. 52 m² Terrasse, also rd. 14 m²
anrechenbarer Terrassenfläche,
gesamt also rd. 160 m².

Keller: Zur Wohneinheit gehört kein separater Kellerraum. Allenfalls das Lager des Ladens im UG, welches ebenfalls zur WE Nr. 1 gehört, könnte als Keller zur Wohnung genutzt werden.

Baujahr: 1977/78 Erweiterung 2. WE 1990

Alter: Ursprung rd. 45/46 Jahre
Erweiterung WE Nr. 2 rd. 33 Jahre

- 15 -

- Restnutzungsdauer: rd. 55-60 Jahre je nach technischer Unterhaltung und wirtschaftlicher Nutzung
- Baugenehmigungen: Ursprung baurechtlich genehmigt mit Bauschein Nr. 445/77 vom 06.12.1977 als Einfamilienhaus mit 2 Garagen im UG - heute Laden - Bauschein Nr. 208/79 vom 06.07.1990 zur Wohnhauserweiterung / Errichtung einer zweiten Wohnung im UG
- Abnahmen: Rohbauabnahmeschein AZ 445/77 vom 1.06.1978
Schlussabnahmeschein vom 08.02.1979 in der Bauakte.
Rohbauabnahmeschein AZ 129/90 vom 30.08.1990 und
Schlussabnahmeschein vom 26.11.1990 in der Bauakte
Hierbei findet sich kein Hinweis auf die Nutzungsänderung an der Ostseite von Garage in Laden.
- Nutzungsänderung: Die Nutzungsänderung von Garagen im UG in Laden ist in der Bauakte der Stadtverwaltung nicht enthalten.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung: Nur Plan vom 24.05.2011 AZ 63 671-22/F der Stadtverwaltung Wermelskirchen für EG, SB und Schnitt. Nur Plan mit Änderungsvermerk vom 24.05.2011 AZ 63 671-22/F der Stadtverwaltung Wermelskirchen für das KG und Änderungsvermerk des damaligen Eigentümers, seiner Tochter und des damaligen Amtsleiters. Diese Pläne stammen alle als Kopien vom Grundbuchamt. Ein Bescheid der Stadtverwaltung und die Originalpläne sind bei der Stadtverwaltung nicht mehr vorhanden. Sie wurden laut

- 16 -

Auskunft vor Jahren irrtümlich ver-
nichtet.

Teilungserklärung:

UR Nr. 205/2011 vom 27.10.2011
und 206/2011 vom 27.10.2011 Notar
Hans-Jürgen Steiner in Meinertz-
hagen; hier eingetragen am
13.09.2013.

WE-Verwalter:

Das Objekt ist von der Eigentümer-
gemeinschaft <Neuenweg 60>,
42929 Wermelskirchen, 2 Eigentü-
mer, eigenverwaltet.

Modernisierungen:

Laut Eindruck beim Ortstermin sind
kaum Modernisierungen am Gesamt-
objekt vorgenommen worden. Moder-
nisierungen in der Wohneinheit sind
auch nur in geringem Umfang vor-
handen. Einige weitere geringe Mo-
dernisierung konnten im Laden UG in
Augenschein genommen werden. Als
wertrelevante Modernisierung ist die
Teilerneuerung der Heizung in
2022/23 zu nennen.

2.2 Bauart:

2.2.1 Gesamtobjekt:

(Angaben nach Besichtigung und Baubeschreibung in der Bauakte)

Konstruktion:

Massivbauweise Mauerwerk
KSV und Bims

Fundamente:

Betonstreifenfundamente

Kellermauerwerk:

Beton und KSV-Mauerwerk

- 17 -

Kellertreppe:	Stahlterasse innen mit Holzstufen und Teppichbodenbelag
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossmauerwerk:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Geschosstreppen:	Nicht vorhanden, nur Einschubterasse zum Spitzboden
Dachkonstruktion:	Flach geneigtes Satteldach nur in Teilen gedämmt
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Fassadengestaltung:	KSV-Vormauerwerk
Treppenhaus:	Eingangsvorbau und Haustüranlage in Aluminium, Belichtung über Fenster
Heizung:	Ölzentralheizung; 2 GFK-Tanks von je 2500 l. Beheizung über Fußbodenheizung
Aufzug:	Kein Aufzug vorhanden
Terrasse:	Terrasse über der WE Nr. 2 im Winkel des EG mit Betonpflasterbelag und Brüstung in Holzkonstruktion mit Verbretterung

2.2.2. Ausbau Wohnungseigentum

Heizung:	Beheizung über Fußbodenheizung und Heizkörper
Warmwasserbereitung:	Über Heizzentrale mit Speicher
Wohnungseingangstür:	Doppelflügeltüre mit Glaseinsatz von gemeinsamer Diele in Wohndiele. Furnierte Holztür in Stahlzarge zum Schlaftrakt
Wohnungstüren:	Furnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Leichtmetallfenster und Fenstertüren, isolierverglast gemäß Baujahr
Rollläden:	An mehreren Fenstern im EG
Wandbehandlung:	Putz, Anstrich, Tapete. Im Wohnraum überwiegend KSV-Verblender als Sichtmauerwerk
Deckenbehandlung:	Putz, Anstrich, tlw. Paneele
Fußböden:	Schwimmender Estrich
Bodenbeläge:	
Wohnräume:	Fliesenbeläge und tlw. Laminatbeläge
Diele:	Bodenfliesen
Küche:	Fliesenbelag
Bad/WC:	Bodenfliesen

- 19 -

Sanitärausstattung:

Bad: Dusche, WC, Waschbecken; weiß

Küche: Anschlüsse für Spüle

Wandfliesen:

Bad: Wandfliesen raumhoch, Format 15/20

Küche: Fliesenspiegel

Elektroinstallation: Normale Ausstattung

Abstellraum: Kein AR in der Wohnung

Terrasse: Betonpflaster und Treppe in Betonstufen zum Garten

Gewerbefläche UG:

Fenster/Eingangstür: Leichtmetallfenster mit Dämmverglasung

Innentüren: Metalltür zur Diele UG, sonst beschichtete Holztüren

Bodenbeläge: Fliesenbeläge

Wandbehandlung: Putz und in Teilbereichen Paneelwände

Sanitäreinrichtungen: Der Laden verfügt über keine eigenen Sanitäreinrichtungen

- 20 -

2.3 Garage / Stellplatz:

Garage/ Stellplätze:

Keine Garage zur WE 1 vorhanden.
Die Garagen an der Ostseite sind zum Laden umgebaut.
Laut Plan sind der WE Nr. 1 drei Stellplätze an der Ostseite des Vorplatzes zugeordnet. Zudem gibt es 2 – 3 Stellplätze vor dem Laden. Gemäß dem Lageplan zum Bauschein sind vor dem Objekt Stellplätze genehmigt.
Weitere Stellplätze sind an der Straße schräg gegenüber gegeben.

2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

Außenanlagen:

Vorplatz und Zuwegung mit Betonpflaster befestigt.
Einfriedung Gitterzaun, Maschendrahtzaun und Hecken sowie Holzzaun.
Freiflächen recht einfach begrünt mit Rasen und einigen Sträuchern sowie Hangbepflanzung tlw. mit Pflanzkübel; Holzgartenhaus, Gartenteich.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom und Wasser und liegen an. Gas liegt in der Straße, Objekt ohne Anschluss

Entwässerung:

Kanalanschlüsse an städtischen Kanal

2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:

Die Grundrisslösung der WE Nr. 1 entspricht weder den üblichen Anforderungen an eine normale Wohnung noch den Anforderungen an ein funk-

- 21 -

tionelles EFH. Die derzeitige Mischnutzung macht auf den SV den Eindruck einer Behelfslösung. Insgesamt ist das Raum- und Platzangebot für eine familiengerechte Nutzung nur bedingt gegeben. Die Ladennutzung ist allerdings wegen fehlendem WC eingeschränkt.

Belichtung / Belüftung:

Belichtung und Belüftung sind nach den Plänen normal mit Ausnahme der innen liegenden Diele, die nur künstlich belichtet werden kann.

Baulicher Zustand / Instandhaltung / Modernisierung:

Der bauliche Zustand des Objektes ist, soweit es die Besichtigung ermöglichte, als gut bis noch gut einzustufen. Bei der Besichtigung war kein Instandsetzungstau am Gemeinschaftseigentum feststellbar. Bei der WE sind allerdings umfangreiche Malerarbeiten erforderlich. Die Außenanlagen sind weitestgehend in befriedigendem Zustand.

Mängel und Schäden:

Einige Mängel bzw. Schäden konnten beim Ortstermin festgestellt werden.

Schäden am Gesamtobjekt:

- Kleine Schäden am Sockelputz
- Geringe Feuchteschäden an den Sockelbereichen
- Einige Kleinschäden Fassaden und Putz Stützmauer

Schäden an der WE Nr. 1:

- Wenige kleine Feuchteschäden
- Fehlende Wandbehandlung
- Kleinere Fliesenschäden Küche Bad und WC
- Defekte Glasschiebetür Loggia
- Rückstand Malerarbeiten

- 22 -

Energiepass:	Laut Angaben liegt kein Energiepass vor.
Gesamteindruck / Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit:	<p>Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ist ein noch guter bzw. befriedigender Gesamteindruck gegeben.</p> <p>Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit sind hier getrennt zu betrachten. Da es sich aber um eine ruhige Wohnlage handelt, müsste eigentlich eine gute Verkäuflichkeit gegeben sein. Diese wird nach Auffassung des SV aber durch die Lage des Ladens im UG und die geringe Größe bzw. Raumangebot etwas eingeschränkt, da für derartige Einheiten heute nur ein stark eingeschränkter Markt gegeben ist. Die große Wohnung sollte eigentlich gut vermietbar sein. Dies wird aber durch die Mischung mit Laden und WE 2 eingeschränkt. Hier kommen zwar sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger als Käufer in Frage. Die obigen Einschränkungen sind hier als Hemmnis zu werten. Die Vermietbarkeit der WE ist wegen der Größe und Lage nur eingeschränkt gegeben. Aufgrund der Lage sollte die Nachfrage eigentlich gut sein. Der SV sieht bei der Vermietung dennoch Einschränkungen gegeben.</p>
Modernisierungstau:	Nach dem optischen Eindruck ist kaum Modernisierungstau am Objekt gegeben. Bei der Whg. ist ein Rückstand an Malerarbeiten und Schönheitsmodernisierungen zu attestieren.
Sonderumlage:	Keine Angaben zu Maßnahmen, die eine Sonderumlage erfordern würden.

- 23 -

**Sonstige wertbestimmenden
Eigenschaften:**

Nach den Angaben der Ehefrau des Eigentümers und den Feststellungen beim Ortstermin, wurde die Wohnung vom Eigentümer genutzt. Eine Vermietung besteht derzeit nach Angaben und Feststellungen beim OT, nicht. Sie steht leer. Der Laden im UG wird von der Tochter des Eigentümers- Firmeninhaberin und Eigentümerin der WE Nr. 2, eigengenutzt.

Gewerbe:

Laut Feststellung des SV und Bestätigung der Stadt, betreibt die Nutzerin einen Laden für Erzgebirgskunsth Handwerk. Inventar, Ausstattung und Geräte sind deren Eigentum. Daher ist kein Zubehör vorhanden.

Hinweise:

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen gemäß Besichtigung und vorliegender Baubeschreibung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die daher jedoch auf die Wertermittlung keinen Einfluss haben können. 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. Es wird entsprechende Freiheit angenommen.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Bodenwertableitung

In diesem geschlossenen Baugebiet stehen keine Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung. Daher muss der Bodenwert von Richtwerten abgeleitet werden.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und einem Laden, bebaut. Dies ist in dieser Lage unüblich. Im direkten Umfeld steht ein Richtwert für Wohngebietsnutzung zur Verfügung. Daneben werden weitere vergleichbare Richtwerte zur Bodenwertableitung herangezogen.

Es sind die RW 2022 wegen des Bewertungsstichtags im Januar 2023 anzuhalten.

Zonale Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Lage	Ausweisung	Wert
1. Neuenweg Nr. 7074	W I-II o 500	310,--EUR/m ² ef
2. Gartenweg. Nr. 7076	W I-II o 500	310,--EUR/m ² ef
3. Schulstraße Nr. 7071	W I-II o 500	310,--EUR/m ² ef
4. Wickhausen Nr. 7098	W I-II o 500	250,--EUR/m ² ef

W = Wohnbebauung

MI = Mischnutzung

II = II-geschossige Bauweise

o = offene Bauweise

450 = Grundstücksgröße 450 m²

ef = erschließungsbeitragsfrei

- 25 -

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 Geltungsbereiches des Innenbereichs nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist vorhanden.

Das Objekt ist im Ursprung und der Erweiterung, mit Baugenehmigung legal errichtet. Für die Umwandlung im UG in Ladenflächen liegt allerdings keine Genehmigung vor.

Theoretisch wäre im Süden von Flurstück 302 nach dem geltenden Baurecht gemäß § 34 im Innenbereich noch ein kleiner Bauplatz abtrennbar. Nach Rücksprache mit dem Vollstreckungsgericht kann der Eigentümer, wegen der Beschlagnahme zu Gunsten des Gläubigers, das Grundstück nicht mehr aufteilen, zumal er nur zu ½-Anteil Eigentümer ist. Daher wird hier, in Abstimmung mit dem Vollstreckungsgericht, die tatsächlich vorhandene Nutzung/Qualität Garten angesetzt.

Danach wird das zu bewertende Grundstück mit der Qualität Bauland bewertet. Der Bodenwert kann nicht direkt von den obigen Richtwerten abgeleitet werden, da Abweichungen hinsichtlich Größe und Ausnutzung vorliegen.

Mit dem RW 1 stimmt die Grundstückslage gut überein, so dass dieser vorrangig herangezogen wird. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wermelskirchen ist das Grundstück nicht mehr beitragspflichtig nach BauGB für den „Neuenweg“ und den abgehenden Stichweg „Neuenweg“. Da die Grundstückgröße mit 1428 m² erheblich abweicht, ist der Bodenwert entsprechend zu korrigieren. Hier wird das Grundstück bewertungstechnisch aufgeteilt in einen baurechtlich notwendigen Baulandanteil von 800 m² und den Rest als Garten, Frei- und Parkflächen mit 1.128 m². Für den Baulandanteil ist, lt. Marktbericht des Gutachterausschusses im Rheinisch Bergischen Kreises, gegenüber dem RW mit 500 - 600 m², ein Abschlag von rd. 15 % anzusetzen. Somit ergibt sich hier folgende Ableitung:

Bodenrichtwert	310,--EUR
Abschlag Größe 15%	<u>- 47,--EUR</u>
Zwischenwert	263,--EUR

Daneben hält der SV wegen der Topographie/Höhendifferenzen, der Lage direkt neben einem Lärm etc. emittierenden Gewerbebetrieb und den oben aufgeführten Leitungsrechten, einen Lageanschlag gegenüber den zweifellos ruhigeren Richtwertlagen, für erforderlich. Darin ist auch berücksich-

tigt, dass die Lage außerhalb des Ortskerns keine Geschäftslage für den im UG vorhandenen Laden darstellt.

Korr. Bodenrichtwert	263,--EUR
Abschlag Lage etc. 10%	<u>26,--EUR</u>
Zwischenwert	237,--EUR

Aus diesen Werten wird für das Bewertungsgrundstück ein angepasster Bodenwert von 240,-- EUR/m² abgeleitet.

Die Restflächen, welche derzeit als Zuwegungen, Stellplatzflächen und Garten genutzt werden, werden nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss auch wegen der Größe mit rd. 20 % des o. a. Baulandwertes angemessen bewertet.

Zusammenfassend wird für diesen Anteil des Bewertungsgrundstücks ein Bodenwert von 50,-- EUR/m² als angemessen angesehen.

3.2 Bodenwertberechnung

Zunächst wird der Bodenwert des Gesamtgrundstückes berechnet und daraus der Bodenwertanteil des Teileigentums nach den Miteigentumsanteilen abgeleitet.

Qualität	Fläche (m ²)		EUR/m ²	Wert
Bauland	800 m ²	x	240,--EUR/m ²	192.000,--EUR
Gartenland etc.	1.128 m ²	x	50,--EUR/m ²	<u>56.400,--EUR</u>
Bodenwert Gesamtgrundstück				248.400,--EUR
Durchschnitt	1.428 m ² x		174,--EUR/m ²	248.400,--EUR

Bodenwertanteil des zu bewertenden Wohn/Teileigentums Nr. 1 (Wohnung EG + Laden UG)
(GB-Blatt 4221)

1/2 Anteil von 248.400,--EUR 124.200,--EUR

rd. 124.000,--EUR

- 27 -

Dies entspricht bei rd. 223 m² Wohn-/Nutzfläche einem Bodenwertanteil von rd. 557,--EUR/m² WF und liegt damit im regional üblichen Rahmen.

4. Bauwertermittlung

Hilfsweise wird hier für die WE Nr. 1, welche den Charakter eines Einfamilienhauses mit dem gewerblich genutzten Ladenbereich - ehemalige Garagen - im UG aufweist, eine Bauwertermittlung durchgeführt.

Hierbei wird als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Grundfläche des kompletten Wohnhauses im EG sowie die Grundfläche der heute als Laden genutzte Bereich des UG sowie der halbe Anteil an dem Bereich der Haus-technik im KG, angerechnet. Die Berechnung dieses auf den vorliegenden Bauzeichnungen beruhenden Flächenanteils der WE Nr. 1 beträgt rund 300 m².

Die befestigten Flächen und anteiligen Gartenanlagen sowie Hausanschlüsse werden hier anteilig angesetzt.

Bauteil	BGF m ²	EUR/m ²	Herstellungswert
WE Nr. 1	300 m ²	x 725,--EUR/m ²	217.500,--EUR
Besondere Bauteile:		pauschal	12.000,--EUR
Außenanlagen: Gartenanlage, Nebenanl. Befestigungen etc.			27.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung:			<u>16.000,--EUR</u>
Bauwert zum Index 2015 = 100			272.500,--EUR
Wertminderung Abschreibung 45 % von 272.500,--EUR			<u>122.625,--EUR</u>
Bauwert zum Index 2015 = 100			149.875,--EUR
Bauwert zum Index I/2015 = 154,1			230.957,--EUR
Bauwert gerundet			231.000,--EUR

5. Sachwert

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

Bodenwertanteil WE 1:	124.000,--EUR
Bauwertanteil WE 1:	<u>231.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert:	355.000,--EUR

6. Ertragswert

Der angemessene Mietwert der Wohn-/Gewerbeeinheit wird von Vergleichsmieten und dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in Wermelskirchen, abgeleitet. Der Mietspiegel für Wermelskirchen datiert aus 2021 und wurde nicht fortgeschrieben. Dennoch wird er in der Praxis noch vielfach angewendet. Hilfsweise können auch die Mietspiegel für Burscheid sowie Bergisch Gladbach mit Abschlag herangezogen werden.

Mietspiegel Wermelskirchen:

Gruppe V Fertigstellung ab 1976 Untergruppe Ausstattung A-B
Größe 110-130 m²

Wohnlage Miete in EUR/m² / **Mittelwert**

mittel 5,30 - 7,80 / 6,55

Hieran ist zunächst die Lage im Vorort des Stadtteils Dhünn der Stadt Wermelskirchen zu berücksichtigen.

Für das Objekt ist, trotz des höheren Wohnwertes beim ZFH, ein Abschlag wegen der abseitigen etwas ländlichen Lage außerhalb des Stadtteilzentrums von Dhünn, ohne nennenswerte Infrastruktur, anzusetzen. Nach Erfahrungssätzen des SV, des GAA und örtlichen Maklern, wird demnach der Mittelwert der o.a. Spanne angesetzt.

- 29 -

Der Mietwert des Gewerbebereichs im UG wird, unter Annahme einer Legalität von der Mietwertübersicht der Rheinischen Immobilienbörse für den Bereich der IHK Köln (letzte Fassung), für die Gemeinden des Rheinisch Bergischen Kreises sowie des mit Hückeswagen und Radevormwald angrenzenden oberbergischen Kreises, abgeleitet.

Da die Räumlichkeiten des derzeitigen Ladens im UG auch als Büro oder ähnlich genutzt werden können, wird hier das Spektrum für Läden und Büros in Nebenlagen aufgeführt.

Mietspektrum Wermelskirchen, Hückeswagen etc:

Büro / Läden

Nebenlage Miete in EUR/m² /**Mittelwert**

mittel 5,00 - 8,00 / 6,50

Hieraus ermittelt der SV die angemessene Miete im UG zu 7,00 EUR/m². Die jeweiligen Stellplätze werden in Anlehnung an die Mietspiegel und Erfahrungswerten, pauschal angerechnet.

In Anbetracht des Alters wird hier eine Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren angesetzt.

Objekt	Wohnfläche		Netto-Kaltmiete/m²		monatl. Miete
Whg.1 EG	rd. 160 m ²	x	6,55 EUR/m ²	=	1.048,--EUR
Laden UG	rd. 79 m ²	x	7,00 EUR/m ²	=	553,--EUR
Stellplätze	5 St	x	10,00 EUR/m ²	=	<u>50,--EUR</u>
Gesamtmiete WE 1 monatlich					1.651,--EUR
Rohrertrag jährlich: 1.651,--EUR x 12					= 19.812,--EUR
Abzug Bewirtschaftungskosten 22 % von 19.812,--EUR					./. <u>4.359,--EUR</u>
Reinertrag:					15.453,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 4,0 % von 124.000,--EUR					./. <u>4.960,--EUR</u>
Gebäudereinertrag					10.493,--EUR

- 30 -

Übertrag Gebäudereinertrag		10.493,--EUR
Restnutzungsdauer:	rd. 35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz:	4,00 %	
Kapitalisierungsfaktor:	18,66	
Gebäudeertragswert des Gesamtobjektes (Reinertrag x Kapitalisierungsfaktor)		
10.493,--EUR x 18,66		195.799,--EUR
zuzüglich ½-Bodenwertanteil:		+ <u>124.000,--EUR</u>
Summe:		319.799,--EUR
Vorläufiger Ertragswert rd.		320.000,--EUR

5. Vergleichswert

Auf Anfrage teilte der Gutachterausschuss im Rheinisch Bergischen Kreis (RBK) dem SV mit, dass in der Lage und dem Umfeld, keine verwertbaren Vergleichspreise aus jüngster Zeit gegeben sind. Dies trifft sowohl auf Kaufpreise für Wohnungseigentum in Dhünn, als auch auf gewerbliches Teileigentum im gesamten Stadtgebiet von Wermelskirchen und vergleichbaren Gemeinden im Umfeld zu. Gleichlautende Auskünfte erteilte auch der für das benachbarte Hückeswagen zuständige Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises (OBK) mit. Daher ist auf die allgemeine Auswertung des Gutachterausschusses im Kreisgebiet und in der Region zurückzugreifen.

Das vorhandene statistisch verwendbare Datenmaterial ergab Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen und der Baujahresklasse 1974 - 1994 in mittleren Wohnlagen von rd. 1.560,-- EUR/m² bis 2.205,--EUR, bei einem Vertrauensbereich von im Schnitt \pm 500,--EUR/m². Der Mittelwert mit knapp 2.000,-- EUR/m² wird auch von den Durchschnittswerten aus weiteren Städten und Kreisen der Region gestützt.

Nach Auffassung des SV heben sich der Zuschlag für die kleine Einheit in ruhiger Lage und Abschlag für fehlende Infrastruktur etc. auf, so dass hier

- 31 -

ein regionaler Mittelwert von rd. 2.000,-- EUR wegen der Übergröße an- gehalten werden kann.

Da es keinerlei Datenmaterial für gewerbliches Teileigentum in beiden Kreisen gibt und die größeren Städte zum Vergleich nicht geeignet sind, übernimmt der SV hier den obigen Wert für Wohneigentum unter Abzug von 10 %, wegen der einfacheren Ausstattung für die Berechnung.

Beim Vergleichswert werden der Wohnung und dem Laden wie beim Er- tragswert insgesamt 5 Stellplätze zugeordnet, da gemäß Aufteilungsplan 2- 3 zur Wohnung und auch vor dem Laden gegeben sind. Diese werden we- gen Lage und Ausstattung mit je 1.000,--EUR berechnet. Auch hier wird wieder die obige Wohnfläche von 145 m² angesetzt.

Vergleichswertberechnung Wohneinheit Nr. 1 mit Wohnung EG und Laden UG + Stellplätze

Whg. WE Nr. 1	rd. 145 m ²	x	2.000,--EUR/m ²	=	290.000,-- EUR
Laden WE Nr. 1	rd. 79 m ²	x	1.800,--EUR/m ²	=	142.200,-- EUR
Stellplatz zu WE:	5 St	x	1.100,--EUR/St	=	<u>5.500,-- EUR</u>
Vergleichswert bereinigt					437.700,-- EUR
Vergleichswert WE Nr. 1 gerundet:					438.000,-- EUR

6. Endwerte

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

Bodenwertanteil:	124.000,--EUR
Bauwertanteil:	<u>231.000,--EUR</u>
Vorläufiger Sachwert:	355.000,--EUR
Vorläufiger Ertragswert:	320.000,--EUR
Vorläufiger Vergleichswert:	438.000,--EUR

7. Hinweise

Evtl. vorhandenen Mängel und Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums sollten durch eine zu bildende Instandhaltungsrücklage abgedeckt werden. Im Objekt wird laut Verwalter eine Rücklage gebildet. Hierauf bestehen Rückstände, aus denen u.a. in diesem Verfahren vollstreckt wird.

Bezüglich vorhandener Rückstände bei der Zahlung des Hausgeldes oder eines Guthabens an der Instandhaltungsrücklage bestand lange Zeit bei der Veräußerung oder Zwangsversteigerung Rechtsunsicherheit. Nach neuerer Rechtsprechung haben sich die Positionen zwischenzeitlich verfestigt. Die Haftung des Erwerbers für rückständige Hausgeldbeiträge des Veräußerers wird von der herrschenden Meinung abgelehnt.

Nach einem Urteil des BGH vom 24.01.1988 muss der Eigentümer für die Lasten und Kosten haften, die während der Zeit entstanden sind, in der er im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist. Damit schließt der BGH einen Übergang der Verpflichtungen auf den Erwerber aus. Es kann daher auch entsprechend eines Urteils des BayOLG vom 25.07.1984 davon ausgegangen werden, dass ein Guthaben auch nicht auf den Erwerber übergeht. Eine Auszahlung des Anteiles des Veräußerers wird nicht zugelassen.

Im Fall der Zwangsversteigerung kommentiert Zeller in "Zwangsversteigerungsgesetz": "Bei Wohnungs- oder Teileigentum erstreckt sich die Beschlagnahme auch auf die Mitgliedschaftsrechte in der Wohnungseigentümergeinschaft, aber **nicht** auf den Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern, den sog. Instandhaltungsrücklagen." Er schließt damit das Zufallen eines Guthabens an der angesammelten Instandhaltungsrücklage aus.

Entsprechend den vorstehenden Erläuterungen kann davon ausgegangen werden, dass ein Guthaben oder ein Rückstand bei den gemeinschaftlichen Geldern der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft **keinen** Einfluss auf den Verkehrswert hat, da weder Guthaben noch Lasten hieraus auf einen Erwerber übergehen.

Wie bereits oben erwähnt, wurde dem SV beim OT von der Eigentümerin der WE Nr. 2 und Ladenbetreiberin mitgeteilt, dass der Anteil der WE Nr. 1 an der oben beschriebenen Teilerneuerung der Heizung noch offen sei und auch weitere Hausgelder ausstünden. Da diese aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind, bleiben sie hier außen vor.

8. Verkehrswert

8.1 Grundlage der Verkehrswertableitung

Bei Wohnungs- und Teileigentumsobjekten wird der Verkehrswert marktgerecht, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens bei Vermietung sowie des Vergleichswertverfahrens bei Eigennutzung oder Leerstand, ermittelt. Im hier vorliegenden Falle ist das „Exotenobjekt“ keiner Wertkategorie eindeutig zuzuordnen. Es weist eher den Charakter eines Ein- oder Zweifamilienhauses auf, da der Ladenbereich bei entsprechender Nutzungsänderungsgenehmigung auch in einen Wohnbereich umgebaut werden könnte. Daher wurde zusätzlich auch das Sachwertverfahren, wie bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus angewendet. Da das Bewertungsobjekt keinem Marktsegment eindeutig zuzuordnen ist, zieht der SV zur Verkehrswertableitung alle drei Wertermittlungsverfahren, mit den unter Ziffer 6 aufgeführten Ergebnissen zur Verkehrswertermittlung, heran. Dabei wird dem Sachwert und dem Vergleichswert das doppelte Gewicht zugemessen, da dieses dem Charakter der WE Nr. 1 als Einfamilienhaus am nächsten kommt, bzw. das gängige Verfahren für Wohnungseigentum ist. Ursprünglich war es auch als solches genehmigt und errichtet worden. Die zweite WE und der Umbau der Garagen im UG zum Laden erfolgte erst später. Bei der Verkehrswertableitung sind nach Wertermittlungsverordnung und nachgeschalteten Richtlinien sowie Wertermittlungspraxis noch weitere Korrekturen anzubringen. Insbesondere ist hier die Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse vorzunehmen. Beim Sachwert ist in der Preisklasse laut Marktbericht ein Zuschlag von rd. 10 % anzusetzen, welcher auch hier übernommen wird.

8. Verkehrswertableitung / Marktanpassung

Weiterhin sind noch die speziellen Gegebenheiten des Objekts zu berücksichtigen. Einerseits ist nach Auffassung des SV und mehrerer befragten Teilnehmern und Kennern des Immobilienmarktes ein stark reduzierter Interessentenkreis für ein derartiges Objekt mit Wohnung und „Anhängsel“ gegeben. Jemand der etwa ein Wohnobjekt mit der Option auf Büro oder Gewerbe sucht, wird sich sicherlich eher für ein „normales“ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung etc., Zweifamilienhaus oder gemischt genutztes Objekt entscheiden, wo er echt separat ist. Hier liegt durch die WE Nr. 2 eine erhöhte gegenseitige Beziehung, ggf. sogar Beeinträchtigung vor. Weiterhin schränkt die Lage, im zwar recht ruhigen Randbezirk eines Vorortes von Wermelskirchen, den Markt deutlich ein. Dies ist keine Lage

- 34 -

für eine Nutzung, welche auf Laufkundschaft oder Nähe zu Infrastruktureinrichtungen angewiesen ist.

Objektbezogen ist noch zu berücksichtigen, dass nach der vorliegenden Bauakte der Stadt Wermelskirchen keine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der im Ursprung als 2 Garagen genehmigten heutigen Ladenflächen vorliegt und es Unstimmigkeiten bei der Aufteilung und daraus resultierend über die Zugehörigkeit des heutigen Laden zur WE Nr. 1 oder WE Nr. 2 gibt. Auch der hierdurch verbundene zusätzliche Aufwand und die Unsicherheiten bzw. eventuellen Streitigkeiten, dürften manchen potentiellen Interessenten abschrecken. Es ist nach Rücksprache mit mehreren Stellen erheblich vage, ob die unterlassene Nutzungsänderungsgenehmigung überhaupt nachträglich erteilt werden kann. Wenn ja, sind auch die möglichen Bedingungen derzeit nicht absehbar.

Weiterhin ist hier noch ins Feld zu führen, dass die beiden Einheiten WE Nr. 1 (Wohnung mit Laden) und WE 2 (Wohnung UG rückseitig) bautechnisch, insbesondere haustechnisch nicht sauber und eindeutig voneinander getrennt sind. Zum einen ist die Eingangsdiele im EG gemeinsam genutzt, so dass selbst der Schlaftrakt nur über diese gemeinsame Diele erreichbar ist - Planungsfehler -. Hier hat die WE Nr. 2 laut Vertrag auch noch Zugang über das Mitbenutzungsrecht am Spitzboden. Zum anderen bestehen aus der Diele/Treppenhaus UG Zugänge sowohl zum Laden wie auch zur WE Nr. 2. Ein weiterer Zugang zum heutigen Laden besteht aus der WE 2 in den großen Verkaufsraum. Zudem fehlt dem Laden eine eigene Sanitäreinheit/WC, wodurch etwa eine Fremdvermietung nahezu auszuschließen ist. Dies alles verdeutlicht, dass das Objekt auf die jeweiligen Bedürfnisse der Eigentümer, auf eine einvernehmliche Nutzung in der Familie, ausgerichtet war. Eine Übertragung auf Dritte/Fremde ist erheblich in Frage zu stellen.

Hinsichtlich der Haustechnik ist folgendes auffällig. Beide WE und folglich auch der Laden, werden von einer Heizzentrale ohne separate Erfassung für die beiden Wohnungen und die Gewerbefläche, versorgt. Ebenso hängen alle drei Teileinheiten an einem Elektroanschluss ohne separate Erfassung, Zwischenzähler. Auch diese Umstände stellen nach Einschätzung des SV eine nicht zu vernachlässigende Markteinschränkung -hindernis dar, deren Behebung erhebliche Kosten nach sich ziehen könnten.

Wie bereits oben erwähnt, fehlt dem Laden eine eigene Sanitäreinrichtung/WC. Bisher wurden das WC am Eingang bzw. in der WE 2 genutzt, von der aus ein Zugang besteht. Dies schließt eine Drittvermietung aus. Die WE 2 besitzt zudem ein Mitbenutzungsrecht am Spitzboden, der zur WE 1 gehört und nur aus deren Flur im Schlaftrakt erreichbar ist. Es ist auch noch nicht abzusehen, welchen Einfluss zukünftige Energieeinsparungsvorschriften auf das Objekt haben.

- 35 -

Zuletzt sind noch die beim Ortstermin festgestellten Mängel und Schäden wertmäßig zu berücksichtigen. Zwar waren beim OT keine gravierenden Schäden, die eine Nutzung derzeit verhindern würden, festgestellt worden, dennoch gab es eine ganze Reihe Mängel und Kleinschäden, die nicht unberücksichtigt bleiben dürfen.

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses werden bei normalen Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Preisklasse statistisch 15 Prozent über dem Sachwert erzielt. Diesen Ansatz übernimmt der SV auch hier als Ausgangswert zur Wertanpassung.

Unter Annahme eines doppelten Gewichts für den obigen Sachwert und eines Marktrisikoabschlags von rd. 30 Prozent, ergibt sich für die Wohneinheit Nr. 1 (GB-Blatt Nr. 4121) folgende Berechnung:

Für den Marktanpassungs- und Marktrisikoabschlag gibt es keine Vergleichsdaten, so dass der SV hier auf allgemeine Angaben und Erfahrungssätze sowie freie gutachterliche Schätzungen angewiesen ist. In der Fachliteratur werden für nicht marktkonforme Objekte Abschläge bis zu 33 Prozent, also rd. ein Drittel angegeben. Im hier vorliegenden Fall hält der Unterzeichner, aufgrund der oben dargestellten Markthindernisse, einen Abschlag von rd. 30 % des gewichteten Mittelwertes für angemessen. Die beim OT festgestellten Mängel und Schäden werden mit 25.000,--EUR angemessen berücksichtigt. Dies basiert überwiegend auf ortsüblichen Handwerkerpreisen.

Es ergibt sich folgender Rechengang:

Marktangepasster Sachwert 355.000,--EUR x 1,15	408.250,--EUR
Sachwert mit doppeltem Ansatz	816.500,--EUR
Ertragswert	320.000,--EUR
Vergleichswert	<u>438.000,--EUR</u>
Summe	1.574.500,--EUR <i>1,4</i>
Gewichteter Mittelwert:	524.833,--EUR <i>393.620,00</i>
Gewichteter Mittelwert: rd.	525.000,--EUR <i>354.000,-</i>
Marktanpassungs- und Risikoabschlag rd. 30 %	157.500,--EUR <i>118.000,-</i>
Markt- und risikoangepasster Mittelwert:	367.500,--EUR <i>276.000,-</i>

- 36 -

Übertrag Markt- und risikoangepasster Mittelwert:	276.000 EUR 367.500,- EUR
Abschlag Mängel und Schäden	<u>25.000,- EUR</u>
Korrigierte Berechnungswerte	342.500,- EUR 251.000,- EUR

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird auch unter Berücksichtigung der aktuellen <Zinswende> nach unten abgerundet.

**Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes
WE Nr. 1 (GB-Blatt 4121) im Objekt
Neuenweg 60, 42929 Wermelskirchen-Dhünn,
wird gerundet ermittelt zu:**

250.000,- EUR
~~340.000,- EUR~~

Euro in Worten:

dreihundertvierzigtausend

Zweihundertfünfzig-
tausend

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

Kürten, den 18.03.2023

Der Sachverständige



Dipl.-Ing. K. H. Giesen
Assessor Verm.- und Liegenschaftswesen
Sachverständiger für Wertermittlung
von Grundstücken und Gebäuden
Hecker Garten 25 51615 KÜRTEM

Unterschrift

Stempel

Rechenfehler korrigiert
Neu

19. Sep. 2024