

Verkehrswertgutachten Dünnerhöfe 3 in 51519 Odenthal-Osenau
nebst Splissparzellen und Straßenfläche

- 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 19.10.23
Telefon: 0151 / 41418630
Tel/Fax: 0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 068/22

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über die Verkehrswerte (Marktwerte)
des mit einem

**Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Flurstück 4247**



Dünnerhöfe 3 in Odenthal-Osenau

sowie der

Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293

und der

Straßenfläche Flurstück 4294

in der **Flur 1 der Gemarkung Unterodenthal**

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem
Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Flurstück 4247

Dünnerhöfe 3
in
Odenthal-Osenau

sowie der
Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293
und der
Straßenfläche Flurstück 4294
in der **Flur 1** der **Gemarkung Unterodenthal**

wird inkl. Risikoabschlag ermittelt
zum Bewertungsstichtag 09.10.2023
zu:

270.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstücke	11
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	14
4.	Gesamtverkehrswert Flurstücke 4246, 4247, 4292, 4293, 4294....	14
5.	Einzelverkehrswerte	15
5.1	Verkehrswert Flurstück 4246 - lfd. Nr. 4 BV	15
5.2	Verkehrswert Flurstück 4247 - lfd. Nr. 5 BV	15
5.3	Verkehrswert Flurstück 4292 - lfd. Nr. 6 BV	15
5.4	Verkehrswert Flurstück 4293 - lfd. Nr. 7 BV	15
5.5	Verkehrswert Flurstück 4294 - lfd. Nr. 8 BV	15
8.	Allgemeine Hinweise	16
9.	Anlagen	17

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:**
 - Einfamilienhaus Dünnerhöfe 3
Flurstück 4247
in
51519 Odenthal
 - Splissparzellen
Flurstücke 4246, 4292, 4293
und Straßenfläche Flurstück 4294
in der Flur 1 der Gemarkung
Unterodenthal
- **Gesamtverkehrswert (inkl. Risikoabschlag): 270.000 €**
- **Verkehrswert Splissparzelle (inkl. Zaun mit Tor)**
Flurstück 4246 - lfd. Nr. 4 BV: 6.000 €
- **Verkehrswert Hausgrundstück**
Flurstück 4247 - lfd. Nr. 5 BV: 246.000 €
- **Verkehrswert Splissparzelle (inkl. Zaun)**
Flurstück 4292 - lfd. Nr. 6 BV: 600 €
- **Verkehrswert Splissparzelle (inkl. Asphalt)**
Flurstück 4293 - lfd. Nr. 7 BV: 1.000 €
- **Verkehrswert Straßenfläche (inkl. Asphalt)**
Flurstück 4294 - lfd. Nr. 8 BV: 16.400 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 23.08.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 068/22 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Flurstück 4247 Dünnerhöfe 3 in Odenthal-Osenau sowie der Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293 und der Straßenfläche Flurstück 4294 in der Flur 1 der Gemarkung Unterodenthal erstellt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen.

Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Grundbuchamt Bergisch Gladbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis
- Gemeindeverwaltung Odenthal

Das zu bewertende Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt und aufgemessen werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 06.10.2023 und nach den vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die zu bewertenden 5 Grundstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Unterodenthal auf dem Blatt 1.975 wie folgt eingetragen:

Ifd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

„*Gemarkung Unterodenthal, Flur 1, Flurstück 4246,
Gebäude- und Freifläche, Dünnerhöfe 3, Größe 11 m²*“

Ifd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

„*Gemarkung Unterodenthal, Flur 1, Flurstück 4247,
Gebäude- und Freifläche, Dünnerhöfe 3, Größe 224 m²*“

Ifd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

„*Gemarkung Unterodenthal, Flur 1, Flurstück 4292,
Landwirtschaftsfläche, Auf dem Büngertchen, Größe 6 m²*“

Ifd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:

„*Gemarkung Unterodenthal, Flur 1, Flurstück 4293,
Verkehrsfläche, Dünnerhöfe, Größe 10 m²*“

Ifd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses:

„*Gemarkung Unterodenthal, Flur 1, Flurstück 4294,
Verkehrsfläche, Dünnerhöfe, Größe 162 m²*“

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 4246: Wohnbaufläche
- Flurstück 4247: Wohnbaufläche
- Flurstück 4292: Baumschule
- Flurstück 4293: Wohnbaufläche
- Flurstück 4294: Straßenverkehr

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Hausgrundstücks ist Dünnerhöfe 3.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 5, lastend auf dem Flurstück 4292,4293 und 4294:

*„Eigentumsübertragungsvormerkung für die Gemeinde Odenthal.
Bezug: Bewilligung vom 25.11.2013 ...“*

Ifd. Nr. 8, lastend auf den Flurstücken 4246, 4247, 4292,4293 und 4294:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Die Eigentumsübertragungsvormerkung bleibt bei der Ableitung der Verkehrswerte unberücksichtigt; s. hierzu unter Ziffer 7. Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 25.09.2023 sind auf den zu bewertenden Grundstücken keine Baulisten eingetragen.

Das zu bewertende Wohnhaus unterliegt gemäß Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 14.05.2019 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

2.3 Planungs- und Baurecht

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „*Dhünner Aue*“ (Auszug s. Anlage 8), der für sie folgende Festsetzungen trifft:

- Flurstück 4246: öffentliche Verkehrsfläche
- Flurstück 4247: WA = allgemeines Wohngebiet
II-geschossig
Grundflächenzahl 0,3 - Geschossflächenzahl 0,5
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Flurstück 4292: Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
- Flurstück 4293: öffentliche Verkehrsfläche
- Flurstück 4294: tlw. öffentliche Verkehrsfläche,
tlw. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Die auf dem Flurstück 4247 vorhandene Bebauung war bei Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhanden und liegt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die tatsächliche Nutzung der übrigen Flurstücke (s. unter Ziffer 2.6.1) weicht (durch den erfolgten Straßenausbau) tlw. von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Hausgrundstück Flurstück 4247 wird durch die Straße Dünnerhöfe, u.a. durch das hier zu bewertende Flurstück 4294 (s. Auszug aus der Liegenschaftskarte - Anlage 6.1), erschlossen; es handelt sich um eine neu ausgebaute, asphaltierte Straße ohne Gehwege, mit Entwässerung und Beleuchtung. Allerdings liegen zwischen dem Flurstück 4247 und der Straße Dünnerhöfe noch das hier zu bewertende Flurstück 4246 und das im Eigentum der Gemeinde Odenthal stehende Flurstück 4250; s. hierzu Ausführungen unter Ziffer 2.6.1.

Gemäß Schreiben der Gemeinde Odenthal vom 13.05.2019 hat die Gemeinde Odenthal die hier zu bewertende Straßenfläche Flurstück 4294 und die hier zu bewertenden Flurstücke 4292 und 4293 gemäß notariellem Vertrag vom 25.11.2013 (UR-Nr. 2881/2013 des Notars Dr. Andreas Droste in Burscheid) erworben: „*Besitzübergang einschließlich der Verkehrssicherungspflicht sind bereits auf die Gemeinde Odenthal übergegangen. Die Belastungen aus Abteilung III werden lt. not. Vertrag von der Gemeinde Odenthal nicht übernommen. Und daran scheitert die Eigentumsumschreibung im Grundbuch, sodass die Gemeinde Odenthal bisher nicht Eigentümer werden konnte.*“ Weiterhin hat die Gemeinde Odenthal in diesem Schreiben mitgeteilt, dass die Straße Dünnerhöfe bisher noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet worden ist, „*da einige Straßenflurstücke immer noch im Privateigentum stehen.*“

Mit Schreiben vom 16.10.2023 hat die Gemeinde Odenthal mitgeteilt, „*dass das Verwaltungsverfahren im Hinblick auf die beitragsrechtliche Abrechnung der Straße Dünnerhöfe eingestellt wird. Ein Beitrag für den bereits erfolgten und bisher nicht abgerechneten Ausbau der Straße Dünnerhöfe wird somit nicht gefordert. Bei den Eigentumsverhältnissen Flurstück 4250 ... und Flurstück 4294 ... liegt keine Änderung vor. Die Eigentumsumschreibungen im Grundbuch sind nicht erfolgt.*“

Das Hausgrundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen. Gemäß Schreiben der Gemeinde Odenthal vom 22.05.2019 ist das Grundstück als kanalanschlussbeitragsfrei anzusehen.

2.5 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der bergischen Gemeinde Odenthal in südlicher Randlage des Ortsteils Osenau, rd. 1 km westlich des Zentrums von Odenthal.

Odenthal - am Rande der Großstädte Leverkusen, Köln und Bergisch Gladbach gelegen - ist eine attraktive Gemeinde mit Ferien- und Erho-

lungslandschaft. Die Gemeinde mit rd. 15.000 Einwohnern bietet ihren Bürgern und Besuchern eine solide Grundausstattung einer Fremdenverkehrsgemeinde. Odenthal liegt im Westen des Rheinisch-Bergischen Kreises in der Nähe zum Naturpark Bergisches Land, rd. 18 km nordöstlich von Köln, rd. 10 km östlich von Leverkusen und rd. 6 km von der Kreisstadt Bergisch Gladbach entfernt am Beginn des Bergischen Landes und des Dhünntales. Der Ort ist geprägt durch seine wald- und wasserreiche Landschaft. Im Odenthaler Ortsteil Osenau (rd. 1.000 Einwohner) sind bis auf ein Ärztehaus keine öffentlichen oder privaten Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Diese befinden sich aber im unmittelbar an Osenau angrenzenden Zentrum von Odenthal.

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt auf der östlichen Seite der Straße Dünnerhöfe, rd. 30 m südlich eines Kreisverkehrs an der Altenberger-Dom-Straße, über die man nach rd. 1 km in östlicher Richtung in das Zentrum von Odenthal gelangt. Die Splissparzelle 4246 und die Straßenfläche Flurstück 4294 liegen vor dem zu bewertenden Hausgrundstück, die Splissparzellen 4246 und 4293 bzw. 4292 liegen unmittelbar östlich bzw. westlich neben dem Straßenflurstück 4294 (s. Auszug aus der Liegenschaftskarte - Anlage 6.1). In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich das o.a. Ärztehaus mit Apotheke („*Haus der Gesundheit*“) und ein Mehrfamilienhaus mit einem Garagenhof. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich das Gelände einer Baumschule an. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Osenau-Süd, Verbindung nach Köln, Leverkusen, Bergisch Gladbach und Odenthal) befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Altenberger-Dom-Straße. Die Entfernung zur nächsten Anschlussstelle der Autobahn A 3 (Leverkusen-Zentrum) beträgt rd. 7 km.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Hausgrundstücks und die Wohnlage sind als mittelmäßig zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 7) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den} ¹ im Bereich des zu

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

bewertenden Hausgrundstücks zwischen 55 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit (Straßenverkehr) beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstücke

Der Zuschnitt des nach hinten (nach Osten) etwas ansteigenden Hausgrundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5.1 - 5.3) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6.1 und 6.2) entnommen werden. Das Hausgrundstück Flurstück 4247 besitzt bei einer Breite von rd. 18 m eine mittlere Tiefe von rd. 12,5 m. In der Örtlichkeit bildet es zusammen mit den Flurstücken 4250 (Eigentümer Gemeinde Odenthal) und 4246 eine wirtschaftliche Einheit.

Bei dem dreieckig geschnittenen, 11 m² großen Flurstück 4246 handelt es sich um die hier zu bewertende Splissparzelle, sie liegt im Bereich der Grundstückseinfriedigung zur Straße hin und erstreckt sich in einer Länge von rd. 18 m über die gesamte Grundstücksbreite des Hausgrundstücks. Zwischen diesem Flurstück und dem Hausgrundstück Flurstück 4247 liegt das Flurstück 4250. Die Gemeinde Odenthal hat das Flurstück 4250 mit Kaufvertrag vom 25.11.2013 (UR-Nr. 2882/2013 des Notars Dr. Andreas Droste in Burscheid) an die Ehefrau des Eigentümers des hier zu bewertenden Hausgrundstücks veräußert; auch hier wurde bisher keine Eigentumsumschreibung vorgenommen aus den unter Ziffer 2.4 beschriebenen Gründen.

Die 162 m² große, asphaltierte Straßenfläche Flurstück 4294 besitzt eine Tiefe von rd. 26,5 m und eine mittlere Breite von rd. 6 m.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Die dreieckig geschnittene, nur 6 m² große, zur Straße Dünnerhöfe hin durch einen Metallgitterzaun eingefriedigte Splissparzelle Flurstück 4292 besitzt eine Länge von rd. 9 m und bildet in der Örtlichkeit eine wirtschaftliche Einheit mit dem angrenzenden Baumschulgrundstück Flurstück 4286.

Die viereckig geschnittene, 10 m² große, asphaltierte, geringfügig mit Betonsteinpflaster befestigte Splissparzelle Flurstück 4293 besitzt bei einer mittleren Breite von rd. 1,1 m eine Länge von rd. 9 m. Sie bildet in der Örtlichkeit eine wirtschaftliche Einheit mit dem angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstück Dünnerhöfe 5 (Flurstück 2229) und wird als Zuwegung / Zufahrt und geringfügig als Teil einer Pkw-Stellplatzfläche genutzt; allerdings liegt zwischen dem Flurstück 4293 und dem Flurstück 2229 noch das im Eigentum der Gemeinde Odenthal stehende Flurstück 4364.

Im Bereich der nördlichen Grenze des Hausgrundstücks besteht eine erhebliche Differenz zwischen der örtlichen Nutzungsgrenze und der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenze, die rd. 2,6 parallel zum Haus verläuft, während der Zaun mit Hecke in einem Abstand von rd. 6,4 m vom Haus steht (s.a. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte - Anlage 6.2). Der in diesem Grundstücksbereich vorhandene Metallcontainer gehört somit nicht zum zu bewertenden Hausgrundstück Flurstück 4247.

Die Freiflächen des überwiegend durch einen verzinkten Metallgitterzaun mit einem Tor an der Straßenseite (auf dem Flurstück 4246) und einem Doppelflügeltor an der rechten (südlichen) Grundstücksseite (auf dem Flurstück 4250), tlw. durch einen Metallstabzaun bzw. durch einen Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen, tlw. durch einen Maschendrahtzaun und eine Hecke eingefriedigten Gesamthausgrundstücks (Flurstücke 4246, 4247 und 4250) werden genutzt als an das Wohnhaus angebaute Hochterrasse mit Überdachung (Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten) und mit einer Treppe zum Garten, als Garten mit Rasen und Sträuchern, einem Metallgeräteschuppen, einem Stall (OSB-Platten), einer mit Betonplatten befestig-

ten Sitzecke, als Auslauf für Tiere (Ziegen) sowie als mit Betonsteinpflaster bzw. mit Betonplatten befestigte Zuwegungen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 14. 05.2019 sind die zu bewertenden Grundstücke im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gemäß § 8 LBodSchG nicht erfasst; es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vor. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Flurstück 4247 ist mit einem freistehenden, unterkellerten, I-schossigen Einfamilienhaus bebaut. Es wurde um 1948 als „*Behelfsheimbau auf einem vorhandenen massiven Bruchsteinkeller*“ errichtet (Baugenehmigung 15.07.1946, Rohbauabnahme 27.10.1948). Das Dachgeschoss scheint später ausgebaut worden zu sein; eine entsprechende Baugenehmigung ist in der Bauakte bei der Gemeinde Odenthal nicht vorhanden. **Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt.**

Bei der Außenbesichtigung wurden folgende Schäden festgestellt:

- instandsetzungsbedürftige Hauseingangsüberdachung
- tlw. Putzrisse
- tlw. instandsetzungsbedürftige Fenster

Der Unterhaltungszustand des offensichtlich renovierten Wohnhauses wird als zufriedenstellend unterstellt. **Allerdings ist im Hinblick auf die fehlende Innenbesichtigung bei der Ableitung des Verkehrswertes des Hausgrundstücks ein Risikoabschlag wegen evtl. in dem Gebäude vorhandener Schäden oder Mängel vorzunehmen.**

Die Wohnfläche konnte nicht zuverlässig ermittelt werden, da keine aktuellen Bauzeichnungen vorliegen und auch kein Aufmaß durchgeführt werden konnte. Nach einem Lageplan aus dem Jahr 1963 (s. Anlage 8) könnte im Erdgeschoss eine Wohnfläche von rd. 53 m² vorhanden sein; dazu kommt das offensichtlich ausgebaute Dachgeschoss mit einer überschlägig ermittelten Wohnfläche von rd. 30 m² (insgesamt rd. 83 m² Wohnfläche). Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis im Liegenschaftskataster zu rd. 209 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 9), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

4. Gesamtverkehrswert Flurstücke 4246, 4247, 4292, 4293, 4294

Vorliegend konnte nur der Sachwert ermittelt werden (s. Ausführungen unter Ziffer 3.1).

Der Gesamtverkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Flurstück 4247 Dünnerhöfe 3 in Odenthal-Osenau sowie der Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293 und der Straßenfläche Flurstück 4294 in der Flur 1 der Gemarkung Unterodenthal wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts **nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 15.000 € (= rd. 6 % der Herstellungskosten) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung** ermittelt zu 285.000 € - 15.000 €:

270.000 €

5. Einzelverkehrswerte

5.1 Verkehrswert Flurstück 4246 - lfd. Nr. 4 BV

Als Verkehrswert ist der Wert gemäß Ziffer 3.2.1 a) anzusetzen:

6.000 €

5.2 Verkehrswert Flurstück 4247 - lfd. Nr. 5 BV

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert gemäß Ziffer 4 abzüglich der Verkehrswerte der Flurstücke gem. Ziffern 5.1, 5.3, 5.4 und 5.5 zu: 270.000 € - 6.000 € - 600 € - 1.000 € - 16.400 € =

246.000 €

5.3 Verkehrswert Flurstück 4292 - lfd. Nr. 6 BV

Als Verkehrswert ist der Wert gemäß Ziffer 3.2.1 c) anzusetzen:

600 €

5.4 Verkehrswert Flurstück 4293 - lfd. Nr. 7 BV

Als Verkehrswert ist der Wert gemäß Ziffer 3.2.1 d) anzusetzen:

1.000 €

5.5 Verkehrswert Flurstück 4294 - lfd. Nr. 8 BV

Als Verkehrswert ist der Wert gemäß Ziffer 3.2.1 e) anzusetzen:

16.400 €

8. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

9. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Übersichtskarten
6. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
7. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
8. Grundriss Erdgeschoss - Bauzeichnung
9. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 19.10.2023

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung³

**Freistehendes, unterkellertes, I-geschossiges
Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	massiv
Wände	KG in Bruchsteinmauerwerk, ansonsten Ziegelsteinmauerwerk, Frontgiebel in Fachwerk mit Felderausmauerung
Außenwandflächen	Rauputz mit Anstrich
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Decken	EG-Decke als Balkendecke, KG-Decke tlw. als Bruchsteintonnengewölbe
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglasten Sprossen-Lichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	kleine Betonkragplatte
Hauseingangstreppe	in Beton mit Metallstabgeländer
Kellerausgangstreppe	in Beton
Fenster	in Holz bzw. Kunststoff, ein Fenster mit Metallgitter außen, Kunststoffrollläden

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; Beschreibung nach der Außenbesichtigung und der Bauakte.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
nach dem Zahlennachweis im Liegenschaftskataster**

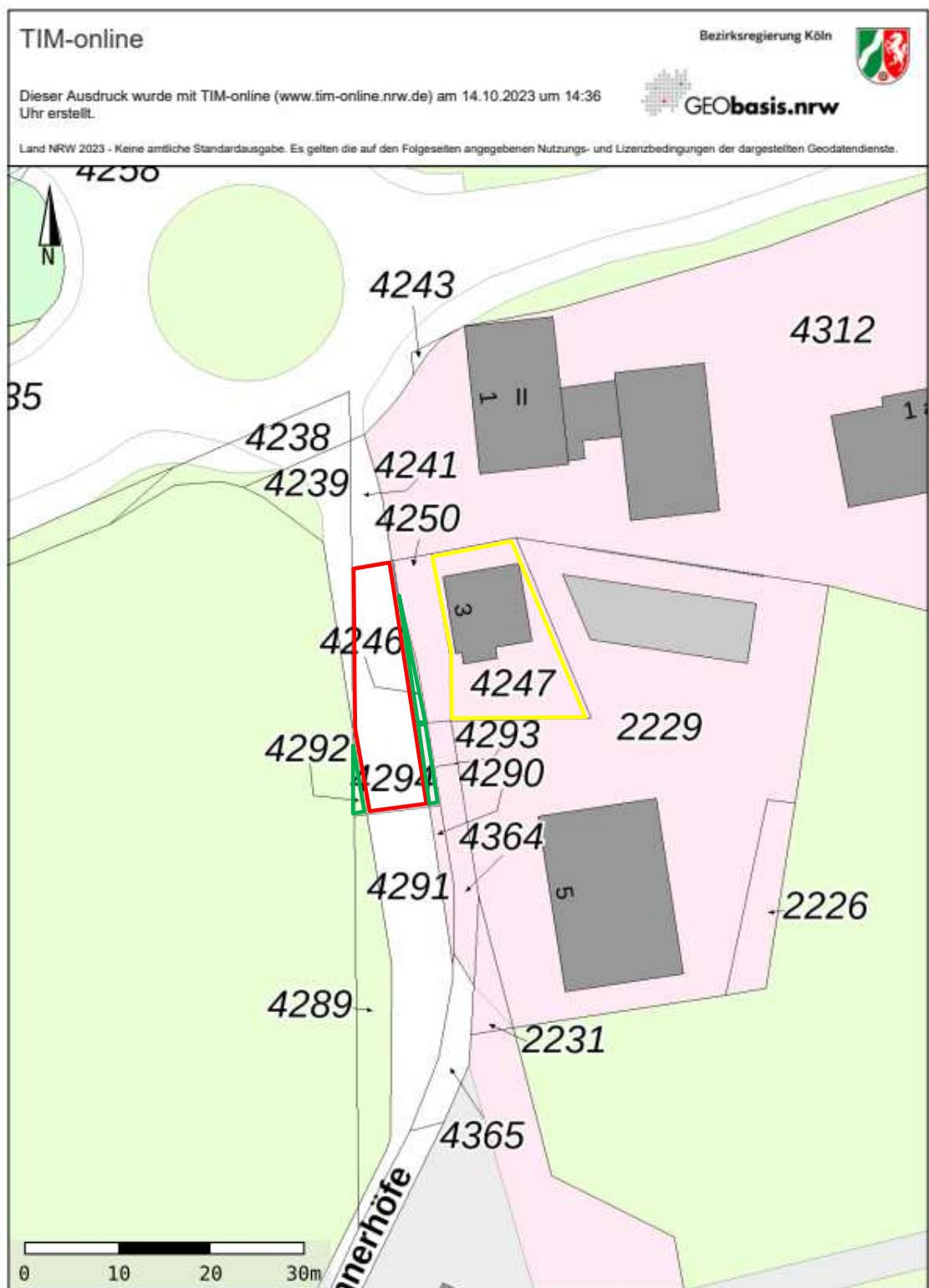
- Fortführungsriß vom 7. u. 8. Dezember 1978 -

$$\text{i.M. } 8,25 * 8,45 * 3 = 209,14 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{209 \text{ m}^2}$$

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6.1



gelb = Hausgrundstück Flurstück 4247

grün = Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293 rot = Straßenfläche Flurstück 4294

Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte

Anlage 6.2

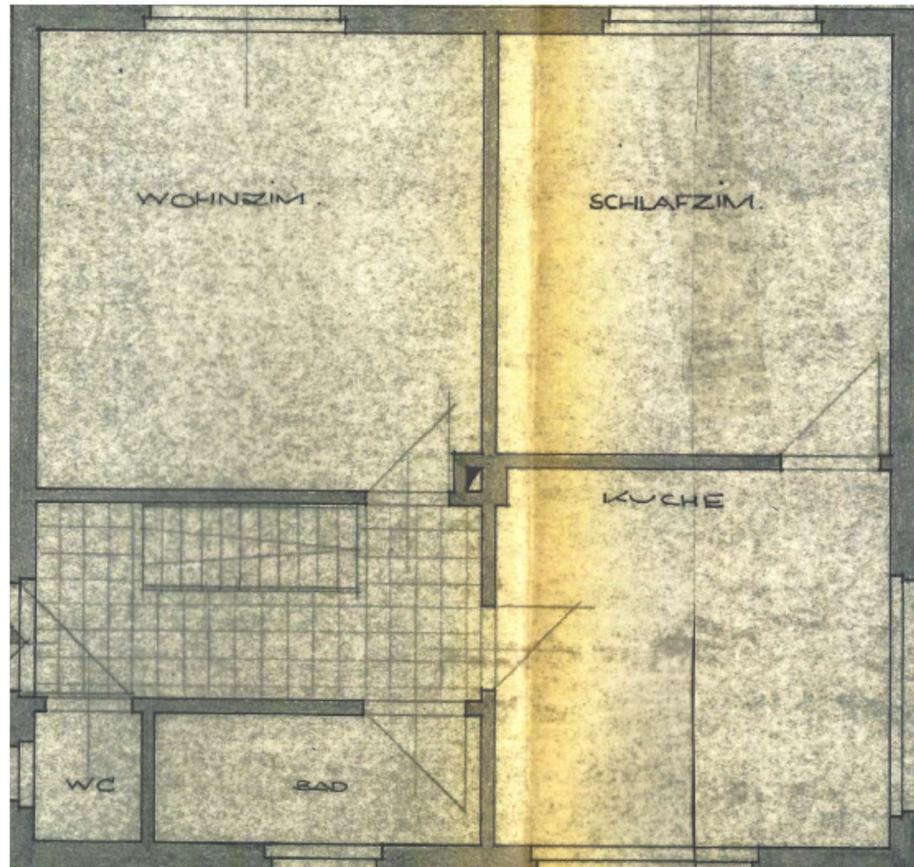


gelb = Hausgrundstück Flurstück 4247

grün = Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293 rot = Straßenfläche Flurstück 4294

Grundriss Erdgeschoss - Bauzeichnung

Anlage 8



tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend (Fenster)

Fotografische Aufnahmen

Anlage 9.1



Einfamilienhaus Dünnerhöfe 3 - Westansicht von der Straße



Nordansicht mit Hauseingangstreppe



Nordansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 9.2



Südansicht



Südwestansicht



Hauseingangstreppe und Kellertreppe

Fotografische Aufnahmen

Anlage 9.3



Südostansicht



Ostansicht



Hochterrasse und Schuppen

Fotografische Aufnahmen

Anlage 9.4



Garten



Lage Splissparzelle 4292



Lage Straßenflurstück 4294 und Splissparzellen 4293 und 4246

Ergänzung zum Verkehrswertgutachten Dünnerhöfe 3 in 51519
Odenthal-Osenau nebst Splissparzellen und Straßenfläche - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 05.03.24
Telefon: 0151 / 41418630
Tel/Fax: 0221 / 94387218

Ergänzung zum

WERTGUTACHTEN

vom 19.10.2023

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 068/22

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über die Verkehrswerte (Marktwerte)
des mit einem

Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

Flurstück 4247



Dünnerhöfe 3 in Odenthal-Osenau

sowie der

Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293

und der

Straßenfläche Flurstück 4294

in der **Flur 1 der Gemarkung Unterodenthal**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 23.08.2023 hatte ich in dem Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 068/22 das Wertgutachten vom 19.10.2023 über die Verkehrswerte des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Flurstück 4247 Dünnerhöfe 3 in Odenthal-Osenau sowie der Splissparzellen Flurstücke 4246, 4292, 4293 und der Straßenfläche Flurstück 4294 in der Flur 1 der Gemarkung Unterodenthal erstellt. In diesem Wertgutachten wurde bei der Ableitung der Verkehrswerte der Straßenflurstücke 4293 und 4294 zusätzlich zum Bodenwert ein Entschädigungssatz für den Bodenaufbau angesetzt, obwohl in dem ortsüblichen Ankaufspreis für bereits als Straßenland genutzte Flächen und auch bei Straßenlandrückveräußerungen der Bodenaufbau bereits berücksichtigt ist.

Der Wert dieser Flurstücke ergibt sich nach Korrektur jetzt wie folgt:

Flurstück 4293 - lfd. Nr. 7 BV:

$$\begin{aligned} 10 \text{ m}^2 * 450 \text{ €/m}^2 * 0,10 &= 450 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{400 \text{ €}} \end{aligned}$$

Flurstück 4294 - lfd. Nr. 8 BV:

$$\begin{aligned} 162 \text{ m}^2 * 450 \text{ €/m}^2 * 0,07 &= 5.103 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

Der Sachwert gibt sich entsprechend dem Rechengang in dem Wertgutachten vom 19.10.2023 nunmehr zu:

$$\begin{aligned} 122.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €} + 117.000 \text{ €} + 9.000 \text{ €} &= 254.000 \text{ €} \\ (254.000 \text{ €} - 6.000 \text{ €}) * 1,10 + 6.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} &= 274.000 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Verkehrswert ergibt sich mit einem Risikoabschlag von 5 % der Herstellungskosten zu:

$$274.000 \text{ €} - 14.000 \text{ €} = 260.000 \text{ €}$$

Der Verkehrswert des Hausgrundstücks Flurstück 4247 ergibt sich zu:

$$260.000 \text{ €} - 6.000 \text{ €} - 600 \text{ €} - 400 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = 248.000 \text{ €}$$

Zusammenfassend ergeben sich folgende Verkehrswerte

- **Gesamtverkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** 260.000 €
- **Verkehrswert Splissparzelle Flurstück 4246:** 6.000 €
- **Verkehrswert Hausgrundstück Flurstück 4247:** 248.000 €
- **Verkehrswert Splissparzelle Flurstück 4292:** 600 €
- **Verkehrswert Splissparzelle Flurstück 4293:** 400 €
- **Verkehrswert Straßenfläche Flurstück 4294:** 5.000 €

Die Ausführungen zur Ersatzwertermittlung unter Ziffer 7 des Wertgutachtens vom 19.10.2023 sind als gegenstandslos zu betrachten.

Die Anfertigung dieser Ergänzung erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 05.03.2024

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)