

Gutachten

Verkehrswert (Marktwert nach § 194 BauGB)

Aktenzeichen: 068 K 017/24

Wohn- und Geschäftsimmobilie

PLZ, Ort	51674 Wiehl
Straße	Hauptstr. 50
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gummersbach
Gutachter/in	Geprüf. SV GIS Jörg Morgenroth
Objektbesichtigungstag	24.04.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	24.04.2025
Qualitätsstichtag	24.04.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

428.000 EUR

13,5-fache Jahresrohertrag
3526 EUR/m² WNfl.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. drei Anlagen mit insgesamt drei Seiten.
Das Gutachten wurde in neunfachen Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	4
2. Fragen vom Amtsgericht Gummersbach	4
3. Einsicht in die Bauakte	4
4. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden	4
5. Unterlagen, die vom Gutachterbüro eingeholt wurden	4
6. Wesentliche Grundlagen des Gutachtens	5
7. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	6
8. Grundbuch	8
8.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	8
8.2 Erläuterungen zur Abteilung II	9
9. Ortsbesichtigung	10
10. Lage	11
10.1 Erläuterung zur Makrolage	11
10.2 Erläuterung zur Mikrolage	12
11. Erläuterungen zum Grundstück	14
12. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
12.1 Altlastenkataster	15
12.2 Baulastenverzeichnis	15
12.3 Erschließungsbeitragsbescheinigungen	15
12.4 Baurecht	15
12.5 Energieausweis	15
12.6 Denkmalschutz	16
13. Erläuterungen zum Gebäude	17
13.1 Ausführung und Ausstattung	17
13.2 Baulicher Erhaltungszustand	18
13.3 Baubeschreibung	19
13.4 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV))	21
13.5 Berechnung der Bruttogrundfläche	22
14. Vormerkung	23
15. Verfahrenswahlen - Erläuterungen	23
15.1 Bodenwert	23
15.2 Vergleichswert	23
15.3 Sachwert	23
15.4 Ertragswertverfahren	24
16. Bodenwert	25
17. Sachwert	26
17.1 Sachwert (Marktwert)	26
17.2 Erläuterungen zum Sachwert	26
17.3 Ableitung der Herstellungskosten	30
18. Ertragswert	31

18.1 Ertragswert (Marktwert).....	31
18.2 Bewirtschaftungskosten (Marktwert).....	31
18.3 Ableitung Ertragswert (Marktwert)	31
18.4 Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)	32
18.5 Erläuterungen zum Ertragswert	32
19. Ergebnis	38
20. Gewichtete Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse	39
21. Schlusswort.....	40
22. Fotodokumentation	41
23. Anlagen	44

1. Aufgabenstellung

Auftraggeber:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Gummersbach hat den Unterzeichner mit dem Schreiben vom 25.04.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten für das folgende Objekt anzufertigen:

Hauptstraße 50, 51674 Wiehl
Grundbuch von Wiehl Blatt 2897A
Gemarkung Wiehl, Flur 14, Flurstück 223, Hof- und Gebäudefläche, Hauptstr. Ohne, groß 466 m²
Eigentümer: Giuseppe Martines

Als Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.04.2024 festgelegt.

2. Fragen vom Amtsgericht Gummersbach

Frage 1: Sind Mieter oder Pächter des Grundstücks vorhanden? (ggfls. bitte Namen mitteilen)

Antwort: Augenscheinlich sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Frage 2: Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber)?

Antwort: Augenscheinlich wird die Immobilie wohnwirtschaftlich und gewerblich vom Eigentümer genutzt.

Frage 3: Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind?

Antwort: Die Gastronomie ist augenscheinlich eingerichtet.

Frage 4: Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

Antwort: Die Hausnummer stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Frage 5: Soweit es sich um Wohnungseigentum handelt, wird um Angabe des Verwalters der Anlage und der Höhe des monatlichen zu zahlenden Wohngeldes gebeten.

Antwort: Es handelt sich hier um kein Wohnungseigentum.

3. Einsicht in die Bauakte

Auftragsgemäß wurde die Einsicht in die Bauakte am 27.04.2022 bei der Stadtverwaltung Wiehl vorgenommen.

Dabei wurden folgende Unterlagen entnommen:

- 2002 – Grundrisse (Anlage zur Baugenehmigung)
- 2002 – Baugenehmigung (Garage mit Terrasse)
- 2021 – Schriftstück Stadt Wiehl bzgl. Vorkaufsrecht)

4. Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden

Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- 23.04.2024 – Grundbuchauszug

5. Unterlagen, die vom Gutachterbüro eingeholt wurden

- 2022 - Bodenrichtwertkarte (on-geo GmbH; siehe Anlage)
- 2022 - Straßenkarte (on-geo GmbH; siehe Anlage)
- 2022 - Liegenschaftskarte (on-geo GmbH; siehe Anlage)
- 2022 – Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- 2022 – Bescheinigung über Erschließungskostenbeiträge
- 2022 – Auskunft aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster
- 2002 – Auskunft bzgl. Denkmalliste

6. Wesentliche Grundlagen des Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV 2020	Immobilienwertermittlungsverordnung*
WertR	Wertermittlungsrichtlinien*
SW-RL	Sachwertrichtlinien*
AGVGA-NRW	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren*

Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises 2024
Bodenrichtwertkarte (Bodenrichtwertnummer 4801323)
Zuständige Ämter des Oberbergischen Kreises

* diese werden zusammengeführt und abgelöst von der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss leitet jedoch noch nach dem AGVGA-NRW Modell und der ImmoWertV 2020 ab.

7. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudegrundstück gesamt:	466 m ²	Rentierlich: Ja	97.394 EUR
Zu bewertende Grundstücksfläche:	466 m ²	Bodenwert gesamt:	97.394 EUR

Sachwert:

Einheit	BGF in m ² / Pauschalansatz in €
Wohn- und Geschäftshaus	626,47 m ²
Garage/Terrasse	25.000 €

Wert der baulichen Anlage: 381.615 €

Marktanpassung: 0,0 % (Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises weist keine Marktanpassungsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser aus.)

Ertragswert:

Erzielbarer Rohertrag:

Einheit-Nr.	Lage	Wohn-/Nutzfläche/Stk.	NKM	EUR/m ² -/Stück
Gastronomie	EG-OG	167,43 m ²	2.009,16 EUR	12,00 EUR/m ²
Wohnung	DG	121,37 m ²	910,27 EUR	7,50 EUR/m ²
Garage/Terrasse	-	1 Stk.	250,00 EUR	250,00 EUR
Erzielbare monatliche Netto-Kaltmiete gesamt: 3.169,43 EUR				

Gesamtnutzungsdauer Gebäude:	80 Jahre	Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Garage/Terrasse	60 Jahre	Restnutzungsdauer:	46 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	5,0 %		
Bewirtschaftungskosten (Gutachterausschuss AGVGA): (Gebäude)		Verwaltung:	300,00 EUR/Stk.
		Instandhaltung Gastronomie:	15,61 EUR/m ²
		Instandhaltung Wohnung:	12,00 EUR/m ²
		Mietausfallwagnis:	4,0 %
Bewirtschaftungskosten: (Garage/Terrasse)		Verwaltung:	41,00 EUR/Stk.
		Instandhaltung:	71,00 EUR/m ²
		Mietausfallwagnis:	4,0 %
Jahresrohertrag:	38.032 EUR	Jahresreinertrag:	32.144 EUR
Bruttorendite:	$\frac{38.032}{544.586} \times 100$		= 6,98 %

Nettorendite: $\frac{32.144}{544.586} \times 100 = 5,90 \%$

Sachwert: 462.139 EUR Ertragswert: 544.586 EUR

Wertermittlungsstichtag: 24.04.2024

Qualitätsstichtag: 24.04.2024

Ortstermin: 24.04.2024

8. Grundbuch

Auszug vom: 23.04.2024
 Amtsgericht: Gummersbach
 Grundbuch von: Wiehl

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
-	2897A	2	Wiehl	14	223	466,00

Gesamtfläche 466,00
 davon zu bewerten 466,00

Abteilung I, Eigentümer
 Giuseppe Martines, geboren am 14.07.1972

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
- /2897A	3	2	223	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadtgemeinde Wiehl in Wiehl. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 25. September 2022 (UR-Nr. 2753/02 - Notarin Weisgerber, Wiehl) Eingetragen am 22. Oktober 2002.	wertneutraler Einfluss	
- /2897A	6	2	223	Vormerkung - sonstige Vormerkung, Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für Anis Saad, geboren am 31.10.1976. Bewilligung vom 26.05.2021 (UR-Nr. 809/2021 CL, Notar Dr. Carsten Lindner, Moers). Eingetragen am 17.08.2021.	wertneutraler Einfluss	
- /2897A	7	2	223	Sonstiges, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach, 068 K 051/21). Eingetragen am 07.01.2022.	wertneutraler Einfluss, da es sich derzeit in der Zwangsversteigerung befindet.	

8.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuch:

Zur Bewertung lag ein Grundbuchauszug vom 23.04.2024 vor. Die letzte Änderung datiert auf dem 22.04.2024. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine

8.2 Erläuterungen zur Abteilung II

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen.

Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten haben aus Sicht des Unterzeichners für das Bewertungsgrundstück einen wertneutralen Einfluss.

9. Ortsbesichtigung

Im Rahmen des Ortstermins am 24.04.2025 konnte das Bewertungsobjekt von außen besichtigt werden.

Der Zutritt zum Objekt wurde verweigert, da niemand erschienen ist. Der Eigentümer ist der Einladung vom 12.05.2022 für die Ortsbesichtigung nicht nachgegangen. Insoweit kann nur auf der Basis des äußeren Anscheins und der vorliegenden Unterlagen bewertet werden.

Folgende Personen waren am Ortstermin anwesend:
Sachverständiger: Herr Jörg Morgenroth
Mitarbeiterin: Frau Beatrice Ruzser

Aufgrund der Nichtzugänglichkeit des Gebäudes ist die Bewertung mit einem deutlichen Risiko behaftet. Diesem wird durch einen Abschlag in Höhe von 20,0 % nach der Fachliteratur berücksichtigt.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung

1. Bei der Ortsbesichtigung konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht...

- alle technischen Angaben durch Inaugenscheinnahme des Objektes ermittelt werden,
- Baumängel, Bauschäden und Nachteile der Baugrundbeschaffenheit berücksichtigt werden, soweit sie bei der Ortsbesichtigung offensichtlich erkennbar waren,
- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern ggf. mit Rollladen, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Holzbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o.ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfung durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- eine ggf. vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Feststellungen bezüglich der Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen.

2. Bei angegebenen Kosten für Baumängel und Bauschäden handelt es sich um Durchschnittswerte bzw. grobe Schätzung.

3. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit Genehmigung und gegen Entgelt gestattet.

10. Lage

10.1 Erläuterung zur Makrolage

Region	:	Regierungsbezirk Köln, Nordrhein-Westfalen
Stadt	:	Stadt Wiehl
Beschreibung	:	Wiehl ist eine Stadt im Oberbergischen Kreis im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen (Deutschland). Wiehl liegt in Luftlinie etwa 41 km östlich von Köln. An die Stadt grenzen die Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn von Norden beginnend) Gummersbach, Reichshof, Nümbrecht, Much, und Engelskirchen. Zwischen der Autobahn A4 und Wiehl liegt das mit etwa 81 ha größte Gewerbegebiet Wiehls: Wiehl-Bomig. Der gleichnamige Fluss Wiehl fließt in Ost-West-Richtung durch die Stadt.
Überörtliche Verkehrsanbindung	:	Insgesamt gute regionale- und überregionale Verbindung durch Eisenbahn, Flughafen, U-Bahn.
Einwohner (Stand: 31.12.2022) (Quelle: wiehl.de IT.NRW)	:	Wiehl 27.850 : Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre -0,3 %
Kaufkraftindex 2024	:	Wiehl: 107,6
Arbeitslosenquote (Stand: 05/2023)	:	Oberbergischer Kreis: 4,9

10.2 Erläuterung zur Mikrolage

- Stadt** : Wiehl
- Beurteilung der Lage** : Gute, zentrumsnahe Wohnlage von Wiehl
Gute, zentrumsnahe Geschäftslage von Wiehl
- Beschreibung** : Wiehl liegt in Luftlinie etwa 41 km östlich von Köln. An die Stadt grenzen die Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn von Norden beginnend) Gummersbach, Reichshof, Nümbrecht, Much, und Engelskirchen. Zwischen der Autobahn A4 und Wiehl liegt das mit etwa 81 ha größte Gewerbegebiet Wiehls.
- Benachbarte Wiehler Ortsteile sind Bielstein im Westen, Wülfringhausen im Norden, Büttinghausen im Osten und Obwiehl im Süden.
- Schon heute verfügt Wiehl als kleiner Ort über eine außergewöhnlich gute Handelsstruktur. Allein in der Innenstadt finden sich – ohne jeden Anspruch auf Vollständigkeit! – mehrere Herrenausstatter, Damenbekleidungsgeschäfte von Dessous bis zur Abendmode, Schuhgeschäfte, Kinderbedarf, Geschenkläden, Reisebüros, Gaststätten, Banken, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Steuerberatungsbüros usw.. In Wiehl können unsere Kunden ortsnah und zeitgünstig nahezu alles einkaufen und an Dienstleistungen erhalten, was zum Leben gehört.
- Die Händler, Dienstleister und Gastronomen decken von preiswert bis anspruchsvoll eine große Preisspanne ab und es gibt auch – für relativ kleine Orte – ungewöhnliche Sortimente. Innerhalb von 5 Minuten ist in der Innenstadt fast jedes Geschäft zu Fuß zu erreichen.
- Nach wie vor hat Wiehl eine günstige Parkraumsituation und verfügt über eine Vielzahl gemütlicher kleiner und größerer Gaststätten und Hotels.
- Wiehl ist ein freundlicher, schöner Ort mit interessanten Bauwerken, schönen, gepflegten Parkanlagen und vielfältigen Veranstaltungen.
- Einkaufsmöglichkeiten** : Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind vorhanden. Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich ca. 700 m vom Objekt entfernt.
- Verkehrslage** : Der Autobahnanschluss an die Autobahn A4 mit der Auffahrt „Gummersbach“ ist ca. 5,8 km vom Objekt entfernt.
- Nahverkehrsanbindung** : Die Bushaltestelle liegt ca. 140 m vom Objekt entfernt. Der nächste Bahnhof für den Fernverkehr befindet sich ca. 5,9 km (Gummersbach-Dieringhausen) vom Objekt entfernt.
- Nachbarschaft** : Die Nachbarschaftsbebauung besteht hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Westen befindet sich die zentrale Lage von Wiehl. Ein Fußballplatz sowie eine Eishalle befinden sich um das Objekt.
- Immissionen** : Immissionsbelastungen durch Hochspannungsleitungen, Flug- und Bahnverkehr wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.

Schulen

- : Kindertagesstätten sowie Gemeinschafts- und Bekenntnisgrundschulen sind vorhanden. Desweiteren verfügt Wiehl über ein Gymnasium, eine Sekundarschule und eine Förderschule.

11. Erläuterungen zum Grundstück

Das Grundstück mit dem Flurstück 223 in einer Gesamtgröße von 466 m² verfügt über einen regelmäßigen, insgesamt normal nutzbaren Zuschnitt.

Grundstücksart:

Es handelt sich hier um ein Wohn- und Gewerbegrundstück.

Zuschnitt/Gestalt:

Leichtfallend von der Straße
trapezförmig

Die Bewertungsfläche ist aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan farblich gekennzeichnet.

Straßenfront:

ca. 29,09 m an der Straße

Baugrund:

Bestandsobjekt – Es liegen keine Anzeichen vor, dass die Standsicherheit gefährdet sein könnte.

Ausbauzustand der Straße:

augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert, zweispurige Verkehrsführung, öffentliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum

Versorgung:

Strom, Wasser, Gas (geht der Unterzeichner davon aus)

Entsorgung:

Kanalanschluss

Entwicklungszustand:

Dem Bewertungsgrundstück wird der Entwicklungszustand von baureifem Land i.S. von § 5 Abs. 4 ImmoWertV beigemessen.

Zuwegung:

direkter Straßenzugang

Überbauung:

Ein Überbau ist augenscheinlich nicht zu erkennen.

12. Art und Maß der baulichen Nutzung

12.1 Altlastenkataster

Auftragsgemäß wurde eine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt. Ein schriftlicher Auszug aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster lag vor. Das Gutachterbüro wurde daher am 13.04.2022 von dem zuständigen Umweltamt des Oberbergischen Kreises benachrichtigt. Für das Grundstück bestehen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster.

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung seitens des Unterzeichners hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- eventuelle Altlasten festzustellen.
- eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen.
- anfallende Kosten für eine Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutete das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

12.2 Baulastenverzeichnis

Ein schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis lag vor. Das Gutachterbüro wurde daher am 13.04.2022 von dem zuständigen Bauamt (Bauaufsichtsbehörde der Stadtverwaltung Wiehl) benachrichtigt. Für das Grundstück bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

12.3 Erschließungsbeitragsbescheinigungen

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde auftragsgemäß eingeholt. Das Gutachterbüro wurde daher am 12.04.2022 von dem zuständigen Umweltamt benachrichtigt. Laut Schriftstück liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße. Die Straße „Hauptstraße“ ist ausgebaut und abgerechnet. Das Grundstück ist an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Der Kanalanschlussbeitrag ist gezahlt.

12.4 Baurecht

Ein schriftlicher Auszug aus dem Bauplanungsrecht lag nicht vor.

Gemäß telefonischer Auskunft bei der Stadt Wiehl mit Frau Böhnke besteht der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Nr. 34 mit dem Stand vom 14.05.1983.

Bei der Stadt Wiehl ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Folgende Festsetzungen sind gegeben:

Vollgeschosse: II

Offene Bauweise

GRZ: 0,4

GFZ: 1,0

Nur Satteldächer zulässig

12.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch des Bewertungsobjektes wurde nicht vorgelegt. Für die Bewertung wird unterstellt, dass im Verkaufs- oder Vermietungsfall ein Energieausweis unaufgefordert vorgelegt wird.

12.6 Denkmalschutz

Nach Rücksprache mit der Stadt Wiehl, mit Herrn Köster ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt Wiehl eingetragen.

13. Erläuterungen zum Gebäude

13.1 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Beschreibung der Ausführung und Ausstattung sind die Erhebungen, die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt wurde, sowie Angaben aus den vorl. Unterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten zur Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden die vorherrschenden und offensichtlichen Ausstattungen und Ausführungen beschrieben, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen bei dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlagen der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, dass im Jahre 1930 (geschätzt) erbaut wurde. Das zweistöckige Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich eine Gastronomie. Im Jahre 2002 wurde ein restlicher Teil im Obergeschoss, der ursprünglich als Wohneinheit genutzt wurde, für die Gastronomie umgeändert und um weitere 11 Sitzplätze erweitert. Die Gesamtnutzfläche beträgt 167,43 m². Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit insgesamt 121,37 m² Wohnfläche.

Im Jahre 2008 wurde eine Garage mit Terrasse errichtet. Für die Garage mit Terrasse, sowie der Nutzungsänderung des Wohnbereichs im Obergeschoss in Gastraum mit 11 Sitzplätzen lag eine Baugenehmigung vom 22.07.2002 vor.

Laut Schriftstück darf das Badezimmer/Toilette im Obergeschoss ausschließlich nur von Familienangehörigen genutzt werden.

13.2 Baulicher Erhaltungszustand

Die vorliegende Wertermittlung enthält kein Bausubstanz- bzw. kein Bauschadensgutachten, dementsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, der Beschaffenheit von Baumaterialien o.ä. durchgeführt.

Das Bauwerk wurde ebenfalls nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe oder Schadenstoffe untersucht, derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden.

Die nachfolgende Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da zur Ortsbesichtigung nur die offensichtlichen Baumängel bzw. Bauschäden erfasst werden können. Inwieweit Baumängel bzw. Bauschäden an verdeckt liegenden Bauteilen bzw. an nicht zugänglichen Bauteilen vorhanden sind, kann nicht festgestellt werden.

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt durchschnittlichen bis guten baulichen Zustand.

13.3 Baubeschreibung

Sanierung/Modernisierung
Gebäudetyp, Art (z.B. freistehend)
Anzahl der Geschosse
Unterkellerung
Dachgeschoss ausgebaut

Keine Angaben möglich
Einseitig angebaut
II
Unterkellert
ausgebaut

Rohbau

Fundamente, Gründung
Außenwände
Innenwände
Decken
Treppen
Dachform, Dachkonstruktion
Dacheindeckung

Streifenfundament
Kellerwand in Mauerwerk, sonst Mauerwerk
Keine Angaben möglich
Keine Angaben möglich
Keine Angaben möglich
Satteldach mit 45° Dachneigung, Holzkonstruktion
Tonpfannen

Ausbau

Fassade, Wärmedämmung
Fenster

Türen
Bodenbeläge
Wand-/Deckenbehandlung
Heizung
Sanitäreinrichtungen

Verschiefert
Isolierverglasung in Holzrahmen ohne Rollläden
(Baujahr 1994)
Keine Angaben möglich
Keine Angaben möglich
Keine Angaben möglich
Keine Angaben möglich
Gastronomie:
KG: Damentoilette mit zwei WC und einem Hand-
waschbecken; Herrentoilette mit einem WC, drei
Pissoir und einem Handwaschbecken;
Personaltoilette mit einem WC und einem Hand-
waschbecken;

EG: keine Sanitäreinrichtung vorhanden

OG: Badezimmer mit Dusche, WC und Handwasch-
becken (laut Schriftstück darf dies nur von Familien-
angehörigen genutzt werden)

Wohnung im DG:
Badezimmer mit Wanne, WC und zwei Handwasch-
becken;

Elektroinstallationen
Warmwasserbereitung
Besondere Bauteile

Die Annahmen wurden aus den vorl. Grundrissen
entnommen.
Keine Angaben möglich
Keine Angaben möglich
Lichtschächte

Beurteilung

Grundrissgestaltung

Dem Baujahr entsprechend;
Laut Grundrisse sind in der Wohneinheit zwei gefan-
gene Räume vorhanden. Diese können nur durch
die Wohnküche erreicht werden.

Gesamtausstattung
Wärme-/Schallschutz
Unterhaltungszustand
Baumängel, Bauschäden

Mittel
Baujahrtypisch
Durchschnittlich
Keine Angaben möglich

Außenanlagen

Hauszuwegung
Einfriedung

Über öffentliche Straße
Hecke, Zaun

Wege, Plätze

Hauszugang, Garagenzufahrt sowie Terrasse in Be-
tonplattenbelag
Augenscheinlich keine feststellbar

Gartengestaltung, Grünflächen

Sonstiges

Nebengebäude

Rechts von der Straßenfront: offene Garage mit Ter-
rasse

Barrierefreiheit

Objekt ist nicht barrierefrei

13.4 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung-WoFIV							
Bestandsobjekt:	Hauptstraße 50, 51674 Wiehl						
Entwurfsverfasser:	Morgenroth Gutachterbüro, Bonner Str. 484-486, 50968 Köln						
	Bezeichnung	Länge		Breite	Faktor	Ergebnis	Summen
Erdgeschoss							
Gewerbe							
	Restaurant	5,980 m	x	7,100 m	x	1,0 = 42,46	
		1,450 m	x	7,100 m	x	1,0 = 10,30	x 0,97 = 51,17 qm
	Küche	2,790 m	x	7,100 m	x	1,0 = 19,81	
		0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 = 0,00	x 0,97 = 19,21 qm
	Schänke + Eingang	1,892 m	x	5,780 m	x	1,0 = 10,94	
		1,892 m	x	2,050 m	x	1,0 = 3,88	
		2,830 m	x	2,845 m	x	1,0 = 8,05	x 0,97 = 22,18 qm
	Windfang	1,880 m	x	5,180 m	x	1,0 = 9,74	
		0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 = 0,00	x 0,97 = 9,45 qm
	NETTO-Nutzfläche EG						= 102,01 qm
Obergeschoss							
Gewerbe							
	Galerie 1	2,420 m	x	6,800 m	x	1,0 = 16,46	
		0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 = 0,00	x 0,97 = 16,46 qm
	Galerie 2	2,320 m	x	8,040 m	x	1,0 = 18,65	
		1,200 m	x	8,400 m	x	1,0 = 10,08	x 0,97 = 28,73 qm
	Bad	0,850 m	x	3,050 m	x	1,0 = 2,59	
		0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 = 0,00	x 0,97 = 2,59 qm
	Raum	5,410 m	x	3,260 m	x	1,0 = 17,64	
		0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 = 0,00	x 0,97 = 17,64 qm
	NETTO-Nutzfläche OG						= 65,42 qm
	Gesamtsumme						= 167,43 qm

Dachgeschoss									
Wohnen									
Wohnraum 1	3,870 m	x	3,830 m	x	1,0 =	14,82			
	0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 =	0,00	x 0,97 =		14,82 qm
Wohnraum 2	3,830 m	x	4,990 m	x	1,0 =	19,11			
	0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 =	0,00	x 0,97 =		19,11 qm
Wohnküche	3,880 m	x	6,480 m	x	1,0 =	25,14			
	0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 =	0,00	x 0,97 =		25,14 qm
Bad	3,580 m	x	3,880 m	x	1,0 =	13,89			
	1,000 m	x	3,880 m	x	1,0 =	3,88	x 0,97 =		17,77 qm
Kind 3	2,650 m	x	4,410 m	x	1,0 =	11,69			
	1,000 m	x	4,410 m	x	1,0 =	4,41	x 0,97 =		16,10 qm
Kind 2	3,100 m	x	3,220 m	x	1,0 =	9,98			
	0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 =	0,00	x 0,97 =		9,98 qm
Kind 1	2,140 m	x	3,220 m	x	1,0 =	6,89			
	1,220 m	x	3,180 m	x	1,0 =	3,96	x 0,97 =		10,85 qm
Flur	4,270 m	x	1,150 m	x	1,0 =	4,91			
	0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 =	0,00	x 0,97 =		4,91 qm
Balkon	1,150 m	x	2,500 m	x	1,0 =	2,68			
	0,000 m	x	0,000 m	x	1,0 =	0,00	x 0,97 =		2,68 qm
NETTO-Wohnfläche							=		121,37 qm

Die Maße wurde den vorl. Grundrissen entnommen. Augenscheinlich erscheinen diese plausibel, konnten jedoch nicht vor Ort bestätigt werden, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung.

13.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche									
	Breite		Länge		Raumhöhe	Summe		Gesamt	
Tiefkeller	9,720 m	x	7,630 m	x	1,0 =	74,16			
	0,900 m	x	7,630 m	x	1,0 =	6,87	x 1,00 =		81,03 qm
Keller	9,420 m	x	12,840 m	x	1,0 =	117,10			
	1,500 m	x	12,840 m	x	1,0 =	19,26	x 1,00 =		136,36 qm
EG	9,420 m	x	12,840 m	x	1,0 =	117,10			
	1,500 m	x	12,840 m	x	1,0 =	19,26	x 1,00 =		136,36 qm
Obergeschoss	9,420 m	x	12,840 m	x	1,0 =	117,10			
	1,500 m	x	12,840 m	x	1,0 =	19,26	x 1,00 =		136,36 qm
Dachgeschoss	9,420 m	x	12,840 m	x	1,0 =	117,10			
	1,500 m	x	12,840 m	x	1,0 =	19,26	x 1,00 =		136,36 qm
Bruttogrundfläche							=		626,47 qm

Die Maße wurde den vorl. Grundrissen entnommen. Augenscheinlich erscheinen diese plausibel, konnten jedoch nicht vor Ort bestätigt werden, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung.

14. Vormerkung

Grundsätzlich sollten zur Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke mehrere Verfahren angewendet werden. Die Verfahrensergebnisse können (im Rahmen des Ermessensspielraums der Verfahrensansätze) voneinander abweichen. Der Sachverständiger darf dann nicht einfach die Verfahrensergebnisse addieren und eine schematische Mittelbildung vornehmen. Er muss vielmehr die Verfahrensergebnisse kritisch einzeln und im Vergleich miteinander in Bezug auf ihre Zielerreichung (Verkehrswert) würdigen. Diese Würdigung sollte im Gutachten nachvollziehbar verbal erläutert werden. Bei dieser Würdigung gelten grundsätzlich wieder dieselben Regeln, die auch für die Verfahrenswahl maßgeblich sind (übliche Nutzung/Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr; Marktkonformität/Zuverlässigkeit der Verfahrensergebnisse). Der Umfang der hierzu erforderlichen Erläuterung hängt ab von

- der jeweiligen Bewertungsproblematik,
- dem Gutachtenzweck und
- der Auffassung des Bewertungssachverständigen.

Dient das Gutachten einer privaten Vermögensübersicht, können Erläuterungen kurzgefasst oder sogar ganz weggelassen werden; dient es einem Rechtsstreit, so sollten nachvollziehbare Begründungen der den Verfahrensergebnissen zugeordneten Gewichte aufgenommen werden. Wie detailliert solche Erläuterungen sind, hängt in der Wertermittlungspraxis auch von der diesbezüglichen Auffassung des Bewertungssachverständigen ab.

15. Verfahrenswahlen - Erläuterungen

15.1 Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstückes ausgegangen. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Vergleichswerten und Bodenrichtwerten; ggf. auch auf der Basis eines Residualverfahrens.

Die Preisbildung für den Bodenanteil orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich an den allgemein zugänglichen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z.B. Vergleichsverkäufe, Bodenrichtwertkarten, Maklerinformationen, Presse).

Der Bodenwert ist deshalb in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen, gemäß WertV sowie §196 BauGB, zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese ergänzend oder anstelle von Vergleichskaufpreisen herangezogen werden.

15.2 Vergleichswert

Zur Ermittlung des Vergleichswertes (z.B. in den §§15-19 ImmoWertV geregelt) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Wenn direkte Vergleichspreise aus dem Objekt nicht vorliegen, werden zur Ermittlung des Vergleichswertes Preise aus einer Kaufpreissammlung von Wiederverkäufen und Umwandlung von Mietwohnung in Wohneigentum herangezogen, die vom Gutachterausschuss der jeweiligen Stadt ermittelt wurden.

Solche Vergleichspreise stimmen bezüglich ihrer wesentlich werterheblichen Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt hinreichend überein. Wesentliche Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge entsprechend berücksichtigt.

15.3 Sachwert

Das Sachwertverfahren (z.B. in den §§21-23 der ImmoWertV geregelt) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen es bei ihrer Transaktion nicht vordergründig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) Priorität bei der Wertermittlung finden, zunehmend weniger bei eigengenutzten Gewerbe- und Industriegrundstücken.

Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeiten und dem Bodenwert zusammen und wird als vergleichende Kontrollgröße mit herangezogen.

15.4 Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Ertragswertes (gemäß §§17-20 ImmoWertV) basiert auf den nachhaltigen zu erzielenden Einnahmen (Mieten, Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstige Anlagen darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreis abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Die Ermittlung des folgenden Ertragswertes beruht u.a. auf der konjunkturellen Einschätzung des Gewerbesmarktes, Lage- und objektspezifischen Merkmalen und den Daten des Oberbergischen Kreises wie Grundstücksmarktbericht, Fachliteratur und sachverständigen Einschätzung. Basis ist hierbei der nachhaltige erzielbare Ertrag.