

Exposé

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14
51570 Windeck

Tel. 0172/6916620

Email: uw@ulrich-winkler.de
www.ulrich-winkler.de

Datum: 24.05.2024
Az.: 1083/2024

EXPOSÉ zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in 51766 Engelskirchen, Kastor 25
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als für die Freizeit unbe-
bautes Grundstück



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 14.02.2025 ermittelt
mit **rd. 16.000,00 €**

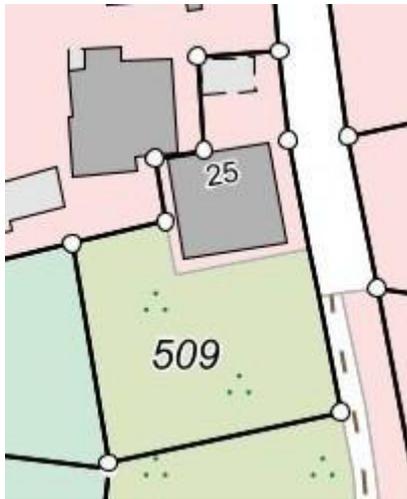
im Zwangsversteigerungsverfahren
Az. des Gerichts:

068 K 031/24

Es handelt sich hier um eine Zusammenfassung des Gutachtens als Internetversion. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Berechnungen etc.) enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach eingesehen werden.

1.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:
insgesamt 484,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

1.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze.
Das Objekt ist vermietet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Dem Sachverständigen liegt die Bauakte zum Bewertungsgrundstück vor. Grundrisse und Flächenberechnungen sind nicht vorhanden.

In der Bauakte befindet sich eine Anhörung zur illegal errichteten Dachgaube auf dem Grundstück Gemarkung Unter-Engelskirchen, Flur 18, Flurstück 509 in 51766 Engelskirchen, Kastor 25 vom 17.08.2004.

Zitat:

Aufgrund einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass auf dem im Betreff aufgeführten Gebäude eine Dachgaube errichtet wurde.

Bei den hier bereits durchgeführten Arbeiten handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme nach § 63 Abs. 1 BauO NW. Die hierfür erforderliche Baugenehmigung liegt jedoch nicht vor. Gem. § 75 Abs. 5 BauO NW darf vor Zugang der Baugenehmigung mit der Bauausführung nicht begonnen werden. Es wurde damit gegen diese Vorschrift verstoßen.

Zitat Ende.

Neues Zitat:

Ich beabsichtige deshalb, Ihnen durch Ordnungsverfügung folgendes aufzugeben:

Die illegal errichtete Gaube ist zu entfernen.

Im vorliegenden Fall kann für die bauliche Anlage die erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung nachträglich nicht erteilt werden, weil öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 75 Abs. 1 BauO NW). Das geplante Vorhaben ist mit § 35 BauGB nicht zu vereinbaren. Diese Vorschrift regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Zum Außenbereich gehören nach § 19 Abs. 1 BauGB alle Gebiete, die weder

im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB liegen. Das in Aussicht genommene Grundstück ist Teil des Außenbereiches.

Bezüglich der nachträglichen Legalisierung der Baumaßnahme kann von der erleichterten Zulassungsmöglichkeit des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB kein Gebrauch gemacht werden.

Die Anwendung dieser Vorschrift setzt voraus, dass es sich bei dem bislang vorhandenen Gebäude um ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude gehandelt haben muss. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB nicht vorliegen, ist das Vorhaben planungsrechtlich, da der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB offenkundig nicht vorliegt, nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach kann es wegen der Beeinträchtigung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht zugelassen werden. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche ausgewiesen, sondern für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

Zitat Ende

Neues Zitat:

Der Flächennutzungsplan ist somit auch die Entscheidungsgrundlage für eine rechtliche Beurteilung von Bauvorhaben, die nicht innerhalb von Bebauungsplangebieten ausgeführt werden sollen (Bundesverwaltungsgericht vom 01.07.1968 -IV C 48/66)

Ansonsten stehen Belange der Landschaftspflege entgegen. Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Für diesen Bereich findet die ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Oberbergischen Kreis (Teilbereich I) vom 16.06.1987 Anwendung. § 3 Abs. 2 Nr. 1 dieser Verordnung verbietet grundsätzlich die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet.

Zitat Ende.

In einem Gespräch sowie per email wurde vom Sachverständigen zeitnah nochmals nach dem aktuellen Sachstand gefragt. Folgendes wurde von der zuständigen Mitarbeiterin mitgeteilt:

Die seinerzeit angekündigte Ordnungsverfügung zum Rückbau der Dachgaube wurde jedoch nie erlassen. Warum entzieht sich leider meiner Kenntnis und konnte auch anhand interner Recherchen nicht nachvollzogen werden.

Das Wohnhaus selbst verfügt über keine Baugenehmigung. Dieses wurde bereits im Jahr 2022 überprüft, da die damalige Eigentümerin hier einen Antrag auf Duldung des Gebäudes gestellt hatte, der jedoch nicht positiv hätte beschieden werden können und somit zurückgezogen wurde.

Ein weiteres ordnungsbehördliches Einschreiten wurde jedoch bisher nicht weiter verfolgt.

Ich hoffe Ihnen mit dieser Auskunft weiterhelfen zu können. Sollten Sie noch Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Fazit:

Nach den vorstehenden Ausführungen kann jederzeit eine Ordnungsverfügung erlassen werden, was eine Freilegung des Grundstücks zur Folge hat. Wann und ob überhaupt kann nicht abgeschätzt werden.

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das Grundstück erheblich mit Schwermetallen belastet.

Das bedeutet, dass selbst bei einer Freilegung des Grundstücks kein Anbau vom Obst/Gemüse o.ä. möglich ist.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.04.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.
Die angefragte Fläche befindet sich auf dem Altstandort der ehem. Buntmetall-Grube Kastor bei Engelskirchen. Die bereits 1988 durchgeführte Gefährdungsabschätzung zeigte auf, dass die Altlastenfläche erheblich mit Schwermetallen belastet ist. Eine Nutzung der Fläche ist nur unter der Beachtung von Sicherheitsvorkehrungen möglich.

2 Einfamilienhaus

2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienfachwerkhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr: 1900 (geschätzt)

Modernisierung: sind in den letzten Jahrzehnten erfolgt.

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 101 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 149 m²

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt Fachwerk mit Ausfachung

2.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche, Bad, Waschkammer, Heizungsraum, Flur

Dachgeschoss:

Schlafen, Kind I, Kind II, Flur

2.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Fachwerk

Fundamente: vermutlich Bruchstein

Innenwände: Mauerwerk oder Rigips Wände

Geschosdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen vermutl. mit veraltete Dämmung

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gastherme (2 Jahre alt), Gastank im Garten
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung bzw. Durchlauferhitzer

2.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

2.1.4.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, Spanplatten mit Laminat, Fliesen; DG ein Raum mit Kork
Wandbekleidungen:	tlw. Rigips gestrichen; Bad mit Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	tlw. Reibputz bzw. Paneele oder Rigips gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (älter)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz;

Holzzargen

sanitäre Installation:

Bad:

1 eingebaute Eckwanne, 1 wandhängendes WC, 2
Waschtische

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Rissbildung in der Küche,
Feuchtigkeitsschäden im Küchenbereich

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig