

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ausfertigung 1 von 6

Objekt: **Wohnhaus mit vier Wohneinheiten
(Einfamilienhaus mit drei zusätzli-
chen Mietwohnungen in ehemaligem Büro)
Garage im KG und Carport sowie
Waldflächen
Am Heidchen 18
51570 Windeck-Rosbach**

**Zweck des
Gutachtens:** Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren
02 K 006/23
Amtsgericht Waldbröl

Auftraggeber: Amtsgericht Waldbröl
gemäß Beschluss vom 06.04.2023
sowie Auftrag vom 10.05.2023

Verkehrswert: **480.000,--EUR**

Das Gutachten umfasst 42 Seiten Text und 87 Seiten Anlagen.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den SV
erstellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der Zustim-
mung des Gerichts und des Sachverständigen.

- 2 -

Grundbuchangaben:

Grundbuch von: Rosbach Blatt: 6447

Lfd. Nr. 1,2

GB-Auszug vom: 14.04.2023

Amtsgericht: Waldbröl

Katasterangaben:

Gemarkung: Rosbach Flur: 24 + 27

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe:
1	24	115	Gebäude- und Freifläche, Am Heidchen 18	1.333 m ²
1	24	115	Waldfläche/Laubholz, Am Heidchen	644 m ²
Gesamtfläche:		115	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Am Heidchen 18	1.977 m ²
2	27	679	Gebäude- und Freifläche, Am Heidchen 18	102 m ²
2	27	679	Waldfläche/Laubholz, Am Heidchen	511 m ²
Gesamtfläche:		679	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Am Heidchen 18	613 m ²
Summe 2 Flurstücke:			Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Am Heidchen 18	2.590 m ²

- 3 -

- Eigentümer:**
- 1.1 Miteigentümer zu 1.1
geb. 1972
51570 Windeck
 - 1.2 Miteigentümerin zu 1.2
geb. 1980
93149 Nittenau

Zu je ½ Anteil

**Datum der Ortsbe-
sichtigung und
Bewertungstichtag:** 30.05.2023

- Anwesende:**
- Herr NN (Bruder des Miteigentümers zu 1.1)
Die Wohnungsmieter Haus Nr. 18, zeitweise
in ihren jeweiligen Wohneinheiten
 - Sachverständiger Giesen
 - Frau Giesen, Mitarbeiterin des SV

0 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

0.1 Definition

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

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

0.2 Verfahren zur Wertermittlung

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird in der Regel zudem angewendet, um bei einem vermieteten Objekt einen Eindruck von der Rentabilität einer Vermietung der Immobilie zu geben. Bei der Ertragswertberechnung wird die nachhaltig erzielbare Miete aus Istmieten, Vergleichsmieten und dem örtlichen Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden. Da das Objekt im derzeitigen Zustand bis auf die Eigentümerwohnung voll vermietet ist, kann eine normale Ertragswertberechnung durchgeführt werden. Hierfür hat der Zwangsverwalter die aktuellen Mietverträge bereitgestellt. Dabei sind die erforderlichen Kosten zur Behebung der Mängel und Schäden zu berücksichtigen.

Die einzelnen Verfahrensweisen der Wertermittlung sind daneben in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) und der einschlägigen Fachliteratur, eingehend erläutert.

0.3 Besondere Angaben zum Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück umfasst zwei Flurstücke, das straßenseitige Hausgrundstück Flurstück Nr. 115, auf welchem sich bis auf einen Teil des angebauten Carports die komplette Bebauung befindet und welches im südöstlichen Bereich eine steile Waldfläche im Hang ist. Weiterhin umfasst der Grundbesitz das daneben liegende Flurstück Nr. 679, welches nur mit einem schmalen Streifen im Bauland liegt. Über diesen Streifen ist es auch an die Straße angebunden. Dort befindet sich als einzige Bebauung ein Teil eines Carports als Eigengrenzüberbauung. Dahinter ist der überwiegende Teil der Flurstücks Grünfläche und Wald, außerhalb des Bebauungsbereichs gemäß B-Plan.

Das Bewertungsobjekt auf Flurstück Nr. 115 ist ein ursprünglich gemischt genutztes Objekt, ein Wohngebäude im hinteren Bereich, mit einem zur Straße hin angebautem Bürotrakt für ein Architekturbüro, welches Mitte der 1960-er Jahre von einem Architekten zur Eigennutzung geplant und erbaut wurde. In den 1990-er Jahren erfolgten zwei Aufstockungen des Büro- und Wohntraktes, zur Erweiterung und Vergrößerung des Büros. Derzeit befinden sich dort vier Wohneinheiten, die ursprüngliche Eigentümerwohnung (Whg. 1) im rückwärtigen Teil im EG und KG, welche vom Miteigentümer zu 1.1 eigengenutzt ist, sowie drei vermietete Einheiten in dem ehemaligen Bürotrakt. Die Wohnung (Whg. 2) liegt im EG straßenseitig im ehem. ursprünglichen Büro. In der darüber liegenden Aufstockung erstreckt sich die dritte Wohnung (Whg. 3). Diese teilt sich den Zugang über den mittig gelegenen Treppenhausvorbau. Im rückwärtigen Bereich liegt im DG über der Whg. 1 die kleine Wohnung (Whg.4), welche über eine Außentreppe zu erreichen ist. Für diese Nutzungsänderungen von Büroflächen im EG und DG in Wohnungen fehlen in der Bauakte der Gemeinde Windeck und auch des Rhein-Sieg-Kreises, entsprechende Nutzungsänderungsgenehmigungen.

Der Miteigentümer zu 1 befindet sich laut Angaben des Zwangsverwalters nicht in Windeck, sondern außerhalb Deutschlands. Nach Aussage der Miteigentümerin hält er sich längerfristig in Thailand auf. Eine Adresse liegt weder dem Zwangsverwalter, noch der Miteigentümerin oder den Mietern, vor. Folglich hat auch der SV keine Möglichkeit der Terminladung. Zum Ortstermin hat die Miteigentümerin zu 1.2 eine Vertretung durch den Bruder des Eigentümers, welcher auch im Besitz eines Schlüssels zur Eigentümerwohnung ist, organisiert. Dieser war zum Ortstermin auch nur in der Eigentümerwohnung anwesend.

Die Miteigentümerin zu 2 hat wegen der großen Entfernung auf eine Teilnahme am Ortstermin telefonisch verzichtet. Der Zwangsverwalter nahm wegen anderer Verpflichtungen auch nicht am OT teil.

Der Bruder des Miteigentümers und die Mieter aller drei Mieteinheiten, haben dem Sachverständigen den Zugang zu allen Grundstücken und allen Räumlichkeiten der Wohneinheiten und Carport sowie Garten, ermöglicht. So konnte er diese auch alle mittels Fotos dokumentieren. Zur Garage und dem anschließenden Abstellraum, war mangels Schlüssel kein Zugang möglich.

Die auf dem Grundstück befindlichen Fahrzeuge sind nicht Bewertungsgegenstand. Gleiches gilt für den Inhalt der Nebengebäude, z.B. dem Vorbau der Whg. 2, die Terrassenausstattungen und Möblierung aller Wohnungen, besonders der Mietwohnungen sowie die ggf. dort von den Mietern gelagerten Gegenstände.

0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten

Auftrag und Beschluss des Versteigerungsgerichts

Auszüge aus den Bauakten im Archiv der Gemeinde Windeck und des Oberbergischen Kreises

Schriftliche und persönliche Informationen der Gemeinde Windeck zu Planungsrecht, Erschließungssituation und Anliegerbeiträgen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Auszug aus dem B-Plan Nr. 1/6 N „Am Heidchen“

Auskünfte des Oberbergischen Kreises zu Baulasten, Altlasten, etc.

Grundbuchauszug Rosbach Blatt 6447, Auszug vom 14.04.2023

Auszug aus der Flurkarte (timonline) vom 12.05.2023 Maßstab 1:500

Auszüge aus den Flurkarten (timonline), mehrere Maßstäbe

Bestandsblatt des Katasters vom 15.05.2023 zum GB-Blatt 6447 mit den Flurstücken Nr. 115 und Nr. 679

Luftbilder aus Google-Maps

Bodenrichtwertkarte und Marktbericht des Gutachterausschusses

Marktinformationen RDM, RIB, etc.

Angaben der Gemeinde Windeck zur Nutzung des Objekts

Inbesitznahmebericht und Informationen des Zwangsverwalters

Aktuelle Mietverträge übermittelt vom Zwangsverwalter

Feststellungen und Fotodokumentation des SV beim Ortstermin

Auskünfte der Miteigentümerin, des Miteigentümerversetzers sowie der Mieter

0.5 Angaben zu den Fragen des Gerichts laut Auftrag

Mieter: Laut Information des Zwangsverwalters und Ortsvergleich des SV sind Mieter / Bewohner vorhanden. (Siehe auch Meldeauskunft)

- 7 -

Die Hauptwohnung des Objekts in Haus 18 wird von dem Miteigentümer zu 1 eigengenutzt. Derzeit stand diese aber wegen Abwesenheit leer. Die drei Wohnungen, mit jeweils eigenem Zugang in Haus Nr. 18 sind fremd vermietet.

Siehe separates Anschreiben und Auszug aus dem Melderegister.

Die Garage im KG mit Abstellraum vorne und der daneben errichtete Carport, wurden von der Hauptwohnung eigengenutzt.

Gewerbebetrieb:

Es wird im Objekt, laut Auskunft der Gemeinde, kein Gewerbebetrieb geführt. Der SV fand beim OT auch keine Hinweise auf ein ausgeübtes Gewerbe. Laut Bruder wurde im UG bis vor wenigen Jahren ein Gewerbe geführt. Dies bestätigten auch die Eigentümerin und der Zwangsverwalter.

Somit ist auch kein, einem Gewerbebetrieb zuzurechnendes Gerät oder sonstiges Zubehör, vorhanden.

Zubehör:

Es ist, soweit bei der Ortsbesichtigung feststellbar, kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden. Die im KG befindlichen technischen Geräte sind dem Miteigentümer zu 1.1 zuzurechnen und bleiben unberücksichtigt. Auf dem Grundstück gelagertes Material und Gerät bleiben ebenso wie die Wohnungseinrichtungen und etwa das Gewächshäuschen des Mieters Whg. 4 und die Laube an Whg.2 etc., ohne Wertansatz.

Hausnummer:

Die Hausnummern sind laut Kataster und Gemeinde Windeck:

Am Heidchen 18,
51570 Windeck - Rosbach

Die weiteren am Gebäude angebrachten Hausnummern 18A, 18B, 18C und 18D sind keine offiziellen Hausnummern, sondern nur zusätzlich angebrachte Hinweiszeichen.

1. Grundstücksbeschreibung

Ort / Einwohnerzahl:

Gemeinde Windeck im Osten des Rhein-Sieg-Kreises an der Grenze zum Oberbergischen Kreis und zum Kreis Altenkirchen. Windeck hat ca. 19.000 Einwohner. Der Ortsteil Rosbach, welcher Hauptort und Verwaltungssitz von Windeck ist, liegt an der Hauptdurchgangsstraße B 256, der Bahnlinie vom Westerwald nach Siegburg (Kreisstadt) und Köln und dem Siegbogen. Er hat rd. 4.000 Einwohner. Windeck und auch Rosbach sind über mehrere Land- und Kreisstraßen, auch nach Westen an die Bundesstraße B 8 und BAB A3 von Köln nach Frankfurt, angeschlossen. Über weitere Bundes- und Landstraßen bestehen Anbindungen nach Nordosten in den Oberbergischen Kreis und zur BAB A4.

Lage innerhalb des Stadtgebildes und Entfernung zum Zentrum:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Rosbach, der Gemeinde Windeck nördlich der B 256 und der Sieg. Es liegt ca. 400 m Wegstrecke, bzw. 8 min. Fußweg, nordöstlich des Rathauses und der B 256. Zudem kann man von der „Hurster Straße“ (L 333), der Verbindungsstraße nach Morsbach und Nebenstrecke nach Waldbröl, von Norden zur „Mittelstraße und „Am Heidchen“ fahren. Zum Objekt gelangt man vom Zentrum Rosbach (Rathaus/Kirchplatz) über die „Kirchstraße“ oder die „Alte Dorfstraße“ sowie die Straße „Am Berg“, zur Straße „Am Heidchen“ und an deren Ende im Wendehammer zum Haus Nr. 18 auf Flurstück Nr. 115 und daneben zu der schmalen Anbindung des rückseitigen Flurstücks Nr. 679.

- 9 -

Beide Flurstücke erstrecken sich südlich der Straße „Am Heidchen“ und großräumig nördlich der B 256 und der Sieg sowie südlich der L 333, ohne weitere Straßenanbindung an die umliegenden Straßen und Wege.

Grundstückszuschnitt:

Das Gesamtgrundstück ist ein unregelmäßiges Polygon und liegt mit rd. 16 m Straßenfront des Flurstücks Nr. 115 an „Am Heidchen“. Dann verspringt es um das Flurstück 117 um etwa 10 m nach Norden. Von der Nordspitze weist es zur rückseitigen Südgrenze eine Tiefe von insgesamt etwa 45 m auf. Im Südosten schließt sich der Waldteil mit etwa 20 m Breite und etwa 28 m Tiefe nach Osten bzw. NO an.

Auch Flurstück Nr. 679 ist ein unregelmäßiges Polygon. Es grenzt mit nur 6 m an die Straße an. Dahinter erstreckt sich ein ebenso breiter Schlauch zwischen den Hausgrundstücken Nr. 673 und 115 (Häuser Nr. 16 u. 18), von 15 bis 20 m Tiefe zum rückseitigen Waldbereich, welcher ein Trapez mit einer mittleren Breite von 32 m, bei 10 bis 20 m Tiefe, darstellt.

Das Grundstück liegt vorne auf dem Niveau der Straße. Zu den Hauseingängen gelangt über eine Rampe und den Vorplatz (Hofraum) zum Treppenhausvorbau, zu den Whg. 2 und Whg. 3. Hinten liegen der Haupteingang zur Whg. 1 und über eine Außentreppe der zu Whg. 4. Unter dieser führen Treppen und Rampen zum UG/KG der Hauptwohnung und Garten sowie von hinten zum Carport.

Garage und Carport sind relativ eben von der Straße zu erreichen, wogegen die Stellplätze und der Hofraum etwa

- 10 -

2 m bis eine Kellergeschosshöhe höher liegen. Um das Wohngebäude ist das Grundstück - Flurstück Nr. 115 - im Keller- bzw. Erdgeschoss fast eben. Danach steigt es um ca. 1 m nach hinten zu Nr. 51 an und innerhalb des letztgenannten, um einen weiteren Meter zur Nordgrenze des Gartens. Insgesamt ist damit eine Höhendifferenz, von der Straße nach Süden, um mehr als 4 m, gegeben.

Art, Ausbauzustand der Straße(n): Die Straße „Am Heidchen“ ist, wie auch die umliegenden Straßen, eine öffentliche Straße, welche als Sackgasse am Wendehammer endet. Sie ist bisher nur einfach ausgebaut mit schmaler asphaltierter Fahrbahn, wenig Beleuchtung, aber ohne Straßenentwässerung, Gehweg sowie ohne Nebenanlagen, wie z.B. Parkplätze. Ein Abwasserkanal, als Mischwasserkanal ausgeführt, liegt in der Straße „Am Heidchen“.
Laut Gemeindewerke weist das Objekt einen Vollanschluss an den Kanal auf.

Planungsrechtliche Ausweisung: Flächennutzungsplan:
Der Bereich um die Bewertungsgrundstücke ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt.
Zudem liegen beide Flurstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan, B-Plan, Nr. 1/6 N „Am Heidchen“ / Nord, mit folgenden Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet
I = I-geschossige Bauweise
0,4 = Grundflächenzahl GRZ 0,4

- 11 -

- = Geschossflächenzahl nicht festgesetzt
- ED = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 25-35° Dachneigung 25° - 45°
- Baugrenzen sind festgesetzt auf Flurstück Nr. 115, im Bereich der bestehenden Bebauung

Für Flurstück Nr. 679 ist kein Baufeld eingetragen. Es ist folglich auch keine bebaubare Fläche ausgewiesen. Dagegen ist der hintere Bereich als Wald gekennzeichnet. Der östliche Waldbereich von Nr. 115 ist ebenso als Wald dargestellt. Er liegt zwar im B-Plan, aber an der Grenze der Wohnbaufläche des FNP zum Waldbereich.

(Kopien FNP + B-Plan in der Anlage)

Eine Erschließung für den hinteren Bereich, der besonders Flurstück 679 und den östlichen Teil von 115 umfasst, ist im B-Plan nicht ausgewiesen worden. Heute ist eine Aufschließung nicht mehr möglich, da sich die vorhandene Bebauung entlang der Umgebungsstraßen erstreckt und von allen Seiten keine Zuwegung mehr besteht oder geschaffen werden könnte.

In der Örtlichkeit ist der gesamte Innenraum zwischen den umgebenden Straßen heute Hof- oder Gartenfläche zu den umgebenden Wohngebäuden. Ansonsten grenzt auch noch Wald nach Osten und Südosten an.

Daher ist das Planungsrecht hier nach § 30 BauGB, als Innenbereich im

- 12 -

Geltungsbereich eines B-Plans, zu beurteilen.

Das Objekt ist dann nach § 30 zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Plans entspricht und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier gegeben.

Da das Grundstück ganz im Rahmen des B-Planes liegt und das Objekt als Altbestand einzuordnen ist, geht der SV, nach Rücksprache mit der Gemeinde, davon aus, dass das Flurstück 115 im Wesentlichen als Bauland einzustufen ist. Laut B-Plan ist es über den Bestand hinaus nicht weiter bebaubar, da nur um den Bestand ein Baufenster eingerichtet wurde. Auf der Freifläche von 115 und dem vorderen Teil von 679 könnte man sich allenfalls im Wege der Befreiung vom B-Plan und im Rahmen des § 34 BauGB, eine Bebauung mit Nebenanlagen vorstellen. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist unerschlossen und somit nicht bebaubar. Eine Änderung des B-Planes oder ein neuer Plan zur Aufschließung des <Innenblocks> ist, nach Auskunft der Gemeinde, auch nicht in Aussicht. Somit ist von der derzeitigen Bestandssituation auszugehen.

Umgebungsbebauung / Umfeld:

Wohnbebauung mit I-geschossigen, freistehenden Gebäuden als Einzelhäuser. Das Umfeld wird geprägt von Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Es sind auch noch landwirtschaftliche Betriebe vor Ort gegeben. In Rosbach ist ein ausreichendes bis gutes Angebot an Nahversorgung mit SB-Märkten, Discountern und Fachgeschäften sowie Dienstleistern vorhanden. Versorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend entlang der B 256 und den abzweigenden Nebenstraßen. Zu-

- 13 -

dem ist in den benachbarten Orten und Städten wie z.B. Waldbröl, Weyerbusch bzw. Eitorf und Hennef, ein größeres Angebot gegeben.

Kindergärten wie auch Grundschulen sind im Ort gelegen, die Gesamtschule liegt in der Nähe zwischen „Amtsstraße“ und „Hurster Straße“. Sonstige weiterführende Schulen z.B. Gymnasium in Herchen, sind gut erreichbar.

Ansonsten findet man in Eitorf oder der Kreisstadt Siegburg, Kreisverwaltung, Fachhochschule und das Kreis Krankenhaus.

Insgesamt handelt es sich hier um eine recht ruhige, mittlere Wohnlage im Innenbereich des Hauptortes am Ortsrand. Von den benachbarten, bzw. vorbeiführenden Straßen und der Bahnstrecke geht kein störender Lärm aus.

Erschließungszustand /
Erschließungskosten:

Das Grundstück Flurstück 115 ist, gemäß Schreiben der Gemeinde vom 15.05.2023, noch nicht voll erschlossen, da die angrenzende Straße noch nicht endgültig hergestellt ist. Gemäß Auskunft der Gemeinde Windeck ist das Bewertungsgrundstück für den derzeitigen Ausbauzustand nicht mehr erschließungsbeitragspflichtig, nach den Bestimmungen des § 127 BauGB. Wenn die Straße ausgebaut wird, fällt nach dem o.g. §127 noch ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß 30 - 45/EUR/m² an. Dieser ist folglich bei der Bewertung zu berücksichtigen, da die Richtwerte ebf als beitragsfrei für Vollerschließung ausgewiesen sind. Derzeit ist kein Vollausbau geplant. Ob zu einem späteren Zeitpunkt ggf. Ausbaubeiträge nach dem KAG erhoben werden,

- 14 -

ist generell möglich, kann aber derzeit nicht abgeschätzt werden. In naher Zukunft sind laut Gemeinde keine weiteren Ausbaumaßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht nach BauGB auslösen würden. Ausbaumaßnahmen, für die ein Ausbaubeitrag nach KAG erhoben würde, stehen auch nicht an und sind auch in absehbarer Zukunft nicht geplant.

In der Straße liegt ein Gemeindekanal im Mischwassersystem. Das Objekt ist laut Auskunft der Gemeinde angeschlossen. Der Kanalanschlussbeitrag für Schmutz- und Niederschlagswasser wurde beim Anschluss 1984 erhoben und ist auch entrichtet. Das Grundstück ist erschließungsbeitragspflichtig, nach BauGB für die Straßen und beitragsfrei, nach KAG für den Kanal. Ob Beiträge nach § 8 KAG für Erneuerungsmaßnahmen erhoben werden, kann nach Rücksprache mit der Verwaltung derzeit nicht abgeschätzt werden. Auf jeden Fall nicht in den nächsten Jahren. Für den derzeitigen Ausbauzustand und die Versorgung, ist aktuell kein Beitrag mehr zu zahlen, also auch keine Beiträge offen.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom und Wasser liegen vor. Gas liegt in der Straße. Das Objekt hat laut Versorger und Ortsvergleich (Ölheizung) noch keinen Hausanschluss im Haus 18. Ein Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal im Mischsystem ist gegeben. Regenwasser wird teilweise gesammelt, bzw. auf dem Grundstück versickert.

Zugang zum Grundstück:

Direkter Zugang und auch Zufahrt von der öffentlichen Straße „Am

- 15 -

Heidchen“ sind frontseitig auf Flurstück 115 und dem schmalen Streifen von 679, gegeben.

Seitlich und hinten ist keine weitere Anbindung vorhanden. Zum hinteren Flurstück Nr. 679 gelangt man nur fußläufig von der Straße über das vorgelagerte Flurstück Nr. 115.

Es besteht nur die schmale Andienung über den Streifen neben dem Gebäude an die Straße durch den Carport.

Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)

Der Ortsteil Rosbach wird von mehreren Buslinien der VRSRSAG, mit etwa halbstündigem Takt, bedient; die Haltestellen befinden sich an der Ortsdurchfahrt „Rathausstraße“ und am Bahnhof. Zudem liegt Windeck an der Strecke der <Siegthalbahn> mit den Linien S12 und S19, von Köln HBF nach Au/Sieg. Von dort besteht Anbindung an das Regionalbahnnetz nach Siegen über die <Westerwaldbahn>.

Weitere Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG, mit Verbindung an das überregionale Netz, befinden sich in je ca. 20 km in Siegburg am HBF mit Fernanschlüssen. Dieser ist auch ICE-Bahnhof.

Die BAB A 4 Köln-Olpe ist zu den Anschlussstellen Wiehl bzw. Bilstein nach ca. 35 km zu erreichen. Bis zur A 560 beträgt die Entfernung zur AS Hennef rd. 30 km. Nach etwa 15 km erreicht man die B 8 in Weyerbusch. Somit ist insgesamt nur eine befriedigende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Nutzung des Grundstücks:

Das Grundstück, insbesondere das Flurstück Nr. 115, ist im vorderen,

- 16 -

südlichen Teil mit dem Wohnhaus „Am Heidchen 18“, einer im KG eingebauten Garage und einem großen angebauten Carport, bebaut. Um die Bebauung erstrecken sich laut B-Plan knapp 750 m² Bauland/ Hausgrundstück. Dahinter und daneben wird es als Hausgarten, bzw. Grünfläche, genutzt. Der Ostteil von 115 und der Westteil von 679 sind Waldflächen, die überwiegend hängig sind.

Baugrund:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalien. Ob Hangwasser von Osten anfällt, kann nicht abschließend geklärt werden, ist aber anzunehmen.

Altlasten:

Nach Auskunft der Gemeinde handelt es sich hier nicht um eine Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche.

Bergschaden- / Hochwassergefahr:

Nein, da laut Internetportal gdu-nrw kein Altbergbau in der Lage umgegangen ist. Altbergbau befand sich ca. 1 km weiter westlich.
Nein, da sich laut elwas-web.nrw.de kein gefährdendes Gewässer in relevanter Nähe befindet.
Die Sieg liegt etwa 200 m weiter südlicher und deutlich tiefer. Sie stellt daher keine Gefährdung dar.

Grundbucheintragungen/Belastungen/Rechte/Baulasten:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte vermerkt.

In Abt. II des Grundbuches Nr. 6447 ist folgendes eingetragen:

lfd. Nr. 1 lastend auf dem Gesamtbesitz, also beiden Flurstücken.

- 17 -

Zwangsversteigerungsvermerk,
Teilungsversteigerung zur Aufhebung
der Gemeinschaft, AZ 02 K 004/23;
eingetragen am 13.03.2023.

lfd. Nr. 2 lastend auf dem Gesamt-
besitz, also beiden Flurstücken.
Zwangsversteigerungsvermerk,
AZ 02 K 006/23; eingetragen am
13.04.2023.

lfd. Nr. 3 lastend auf dem Gesamt-
besitz, also beiden Flurstücken.

Zwangsverwaltungsvermerk,
AZ 02 L 001/23; eingetragen am
13.04.2023.

Der Zwangsversteigerungsvermerk,
wie auch der Zwangsverwaltungsver-
merk, sind per se nicht bewertungsre-
levant.

Laut Bauakte und Auskunft des
Rhein-Sieg-Kreises bestehen zu Las-
ten des Grundstücks keine Baulasten.
Laut Bauakte besteht auch keine be-
günstigende Baulast.
Beim Ortstermin sind keine Hinweise
auf sonstige Rechte, Belastungen
oder Beschränkungen, bekannt ge-
worden.

Grenzsituation:

Es besteht keine Grenzbebauung
durch die Hauptgebäude von Haus Nr.
18 und den Nebengebäuden zu den
Außengrenzen. Die Innengrenze zwi-
schen den Flurstücken 115 und 679
ist durch den seitlich angebauten
Carport überbaut. Diese könnte über
eine Vereinigungsbaulast oder geän-
derte Grenzziehung geheilt werden.
Daher wirkt sich diese auch nicht ne-
gativ aus.

2. Baubeschreibung

2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung

Das Bewertungsgebäude ist ursprünglich als gemischt genutztes Gebäude, bestehend aus einem Wohntrakt an der Südseite im EG und UG und dem nach Norden vorgelagerten Bürotrakt im EG, errichtet worden. Später erfolgte zunächst 1991 die Aufstockung des Bürotraktes zur Erweiterung des Büros, einschließlich des Treppenhausanbaus hofseitig.

Eine zusätzliche Erweiterung (1997) des Bürotraktes erfolgte durch die Aufstockung über dem südlichen Trakt des Gebäudes, mit Büro und Kleinwohnung (Whg. 4), über der Eigentümerwohnung im EG. Heute besteht reine Wohnnutzung mit der Eigentümerwohnung (Whg. 1) über EG und KG hinten und insgesamt drei Mietwohnungen mit der Whg. 2 im ehem. Büro EG vorne, der ersten Büroerweiterung im DG (Whg. 3) sowie einer Kleinwohnung (Whg 4), in der Aufstockung über der Hauptwohnung. Der Zugang erfolgt zu allen Wohnungen von der Ostseite vom Hof aus. Die Wohnungen 2 und 3 werden über den gemeinsamen Treppenhausvorbau erschlossen. Zur Wohnung 4 führt eine Außentreppe vom Hof zum DG.

An der Nordseite unter dem ehem. Büro, heute Whg. 2, befindet sich im KG eine Kellergarage mit dahinter liegendem Abstellraum. An der Nordwestecke des Gebäudes ist auf beiden Flurstücken 115 und 679 ein Carport in Holzkonstruktion errichtet. Nordöstlich vor dem Haupttrakt befinden sich im Bereich zur Grenze nach Flurstücken 117 und 118 eine asphaltierte Fläche mit 2 Stellplätzen. Weitere Stellplätze sind auf der asphaltierten Hoffläche gegeben oder möglich.

Wohnhaus I-geschossig, überwiegend teilunterkellert, mit über dem gesamten EG ausgebautem DG, früher Büro, heute Wohnungen. An der Ostseite ist ein Treppenhausanbau im EG und DG vorgelagert. Das KG unter der Hauptwohnung ist teilweise als Gäste-, bzw. Büro- oder Fitnessbereich ausgebaut. Zudem befinden sich dort die Haustechnik für das Gesamtobjekt mit Elektrozählerschränken und Ölzentralheizung sowie Öltank.

Zur Raumaufteilung können mangels Plänen der Umnutzung der Büroflächen in Wohnung, nach der durchgeführten kompletten Innenbesichtigung, nur die folgenden Angaben gemacht werden:

Hauptwhg. 1: EG: Eingangsdiele vorne, Flur/Diele innen, Wohn-/Essbereich, Küche, Hauswirtschaftsraum, Flur, hintere Diele mit Treppe zum DG, Bad, Terrasse

- 19 -

- UG: Treppenhaus/Flur, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bad mit Sauna, Waschkeller, Abstellraum, WC, vorgelagerte Terrasse (siehe auch Bauplan 1964)
- Whg. 2: EG: Eingangsdiele im Treppenhausvorbau, Diele, Wohnraum, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Bad und WC, Terrasse zur Nordseite; die darauf errichtete Laube wurde von den Mietern finanziert und ist deren Eigentum. Da sie demontabel ist, wurde diese nicht zum Gebäudebestandteil.
- Whg. 3: OG: Eingangsdiele im Treppenhausvorbau, Flur, Esszimmer/Küche, Wohnraum- 2 Stufen höher gelegen -, Schlafzimmer, 2 Kinder/Arbeitszimmer, Bad, WC, Abstellraum, Balkon als Dachterrasse auf dem EG
- Whg. 4: DG: Podest vor der Eingangstür, Eingangsbereich/Flur, Wohn/Esszimmer/Küche, Schlafzimmer, Küche, Abstellraum, Bad (Siehe auch Bauplan 1997)
- Wohnfläche: Da keine Bauzahlenberechnungen vorliegen und auch Bauzeichnungen des Istzustandes fehlen, hat der SV auf die Mietaufstellung bzw. Mietverträge des ZV zurückgegriffen und diese überschlägig geprüft.
- Wohnung 1: EG und UG rd. 180 m².
Wohnung 2: EG rd. 76 m².
Wohnung 3: OG rd. 166 m².
Wohnung 4: DG rd. 66 m².
- Baujahre: Der Ursprung geht laut Bauakte auf das Jahr 1964, mit der Errichtung eines Einfamilienhauses mit angebautem Architekturbüro durch einen Architekten, zurück. Es erfolgten in 1991 und 1997 2 Aufstokungen zur Erweiterung des Büros.
Der derzeitige Bautenstand entspricht etwa der letzten Erweiterung sowie der Umbauten in Wohnungen, etwa in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, bzw. Anfang 21. Jahrhundert sowie Modernisierungen laut Angaben in 2010 - 2020.

- 20 -

Alter: Ursprung knapp 60 Jahre. Derzeitiger Umbauzustand etwa 20-30 Jahre, Modernisierungen tlw. auch deutlich jünger.

Restnutzung: Aufgrund des noch guten bis befriedigen Allgemeinzustandes und der bei der Besichtigung festgestellten nur geringen Mängel und Schäden sowie Restarbeiten, ist das Objekt derzeit normal nutzbar. Daher wird diesem, bei nachzuholender Legalisierung der Umbauten und Nutzungsänderung, eine normale Nutzung und auch folglich eine Restnutzungsdauer von etwa 30 -40 Jahren, zugemessen.

Baugenehmigungen: Es liegt beim Bauamt der Gemeinde und des Kreises, jeweils eine Bauakte vor. Dem SV standen die Unterlagen zum Objekt aus den Akten der Gemeinde zur Verfügung.
Diese betreffen allerdings nicht den Istzustand, sondern lediglich ältere Baumaßnahmen aus 1964 bis 1997.

Bauschein Nr. 841/1964 vom 22.05.1964 zum Ursprung

Bauschein Nr. 841/1964a vom 25.01.1967 als Nachtrag für die Ölzentralheizung

Bauschein Nr. 19/1991 vom 01.08.1991 für die 1. Aufstockung des Bürotraktes mit Treppenhausvorbau und Carport in geringerem Umfang

Bauschein Nr. 58/1997 vom 04.08.1992 für die 2. Aufstockung des Wohntraktes u.a. mit der heutigen Wohnung Nr. 4 über der Hauptwohnung.

Folglich liegt keine Genehmigung des Istzustandes, mit der kompletten Wohnnutzung mit 4 Wohnungen, vor.

Die Garage im UG ist mit der Ursprungsgenehmigung 1964 genehmigt worden. Der Carport wurde grundsätzlich mit der Aufstockung 1991 genehmigt. Heute stellt er sich aber deutlich größer dar. Folglich liegen nur bedingt Genehmigungsunterlagen vor. Dieser Carport wäre nach der heutigen Landesbauordnung genehmigungsfrei.

- 21 -

Bauabnahmen: Rohbauabnahmeschein zu BS 841/1964 vom 22.05.1964
Gebrauchsabnahmeschein zu BS 841/1964 vom 17.08.1967
Gebrauchsabnahmeschein zu BS 841/1964 a vom 17.08.1967
Rohbauabnahmeschein zu BS 19/1991 vom 12.09.1991
Gebrauchsabnahmeschein zu BS 19/1991 vom 11.08.1992
Rohbauabnahmeschein zu BS 58/1997 vom 28.05.1998
Gebrauchsabnahmeschein zu BS 58/1997 vom 14.10.1998

Für die Umbaumaßnahmen des Bürotraktes in Wohnungen liegen weder Baugenehmigungen, noch Rohbauabnahmescheine oder Schlussabnahmescheine, vor. Laut Gemeinde und Kreis ist von legalem Ursprung, aber nur geduldetem, nicht legalisierten Istzustand, auszugehen. Folglich sind die Wohnnutzungen in den ehemaligen Büroräumen EG und DG noch nachträglich durch Nutzungsänderungsgenehmigungen zu legalisieren.

2.2 Bauart:

Konstruktion: Wohnhaus als typisches höherwertiges Architektenhaus der 1960-er Jahre, in Mischbauweise aus sowohl Massivbauteilen und viel Holzwerk in der Aufstockung

Fundamente: Betonstreifenfundamente oder Betonbodenplatte

Keller: Nur ein Teilkeller unter dem südlichen Trakt der Hauptwohnung und Garage mit Abstellraum unter dem nördlichen ehem. Bürotrakt des Hauses, vorhanden. Der Rest ist nicht unterkellert.

- 22 -

Überwiegend Bims- KSV- und Ziegelmauerwerk, wenig Betonbauweise

Kellertreppe:

Kellerinnentreppe als Betontreppe mit Marmorbelag.
Keine Kelleraußentreppe gegeben.
Der Zugang zum KG über Rampen oder durch den Carport ebenerdig

Kellerdecke:

Stahlbetondecke im Trakt unter der Whg. 1 und über Garage.
Sonst wird eine Betonbodenplatte angenommen

Geschossmauern:

Mauerwerk Bims, KSV und Ziegel.
Treppenhausvorbau als Metallkonstruktion

Innenwände:

Massivwände KG + EG, DG.
Zudem Fachwerk- und Holzständerwände mit Beplankung in den Aufstockungen

Geschossdecken:

Betondecken über EG, Holzdecken über DG

Geschosstreppen:

Zur Whg. 3 führt im Vorbau eine Wendeltreppe als Edelstahl/ Stahlkonstruktion mit Marmorstufen.
Zur Whg. 4 führt außen eine Treppe, welche im unteren Bereich bis zum Podest aus Betonfertigstufen und dann bis zur Haustür incl. oberem Podest als Stahltreppe mit Gitterstufen, mit entsprechendem Handlaufgitter gefertigt ist.

- 23 -

Dachkonstruktion:	Satteldächer vorne und hinten über dem Hauptgebäude welche ineinander geschoben sind. Zeltdach über dem Treppenhausvorbau.
Dacheindeckung:	Dachziegel und Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre in Zinkblech
Fassadengestaltung:	Putz in diversen Ausführungen tlw. mit Anstrich, einige Verkleidungen wie etwa Schiefer und Kunstschiefer hinten oder Paneele an der Nordseite
Heizung:	Öl- Zentralheizung für alle Wohnungen unter der Hauptwohnung; Stahlkellertank, lt. Typenschild ca. 11.000 l Rauminhalt
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizung und dezentral, in allen Mietwohnungen elektrisch über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Normale bis in Teilbereichen gute, teilerneuerte Ausstattung
Lüftungsanlage:	Nicht vorhanden
Haustüren:	Holztüren und Leichtmetalltüren, tlw. mit Verglasung
Wohnungseingangstüren:	Holztüren, furniert oder beschichtet
Wohnungsinnentüren:	Furnierte oder beschichtete Türen mit Futter und Bekleidung

- 24 -

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Dämmverglasung und auch isoverglaste Holzfenster sowie isoverglaste Dachflächenfenster
Rollläden:	An der Mehrzahl der Fenstern Kunststoffrollläden oder Innenjalousien vorhanden
Wandbehandlung:	Putz, Gipskarton mit Anstrich, Tapeten, Anstrich, wenig Paneele, Nut- und Federbretter oder Zierbalken, Ziegelwand um den Kamin der Whg. 1 im EG
Deckenbehandlung:	Putz, Gipskarton mit Putz, Tapeten, Anstrich, einige Paneele, Nut- und Federbretter oder Zierbalken in Whg. 2 und Whg. 3
Fußböden:	Estrichböden im KG und EG, überwiegend Holzböden im DG
Bodenbeläge:	
Wohnräume:	Überwiegend Laminat- und Vinylbodenbeläge, Fliesen, Parkettbelag
Dielen:	Fliesen, Marmor
Küchen:	Fliesenbeläge
Bäder:	Fliesenbeläge
Sanitärausstattung:	Siehe auch Fotodokumentation Whg. 1, Bad EG: Luxusdusche, 2 Waschbecken mit WC EG, WC HWB; weiß erneuert WC UG: WC, HWB, weiß erneuert Bad UG, Whirlpoolwanne, Dusche,

- 25 -

Waschbecken, farbig, teilerneuert

Whg. 2,
Bad EG: ebenerd. Dusche, Wasch-
becken, WC; weiß
WC: WC, HWB, weiß

Whg. 3,
Bad OG: Wanne, Dusche, Wasch-
tisch mit 2 Becken, WC; farbig
WC OG: WC, HWB weiß

Whg.4, Bad DG:
Dusche, Wanne, Waschtisch, WC;
weiß

Küchen: Alle Küchen mit Sanitäranschlüssen
für Spülen und tlw. Waschmaschine

Wandfliesen: Wände der Bäder überwiegend tür-
hoch bis raumhoch gefliest
Wände der WC 1 m bis türhoch ge-
fliest

Terrassen: Terrasse UG zu Whg. 1 mit Beton-
platten befestigt
Terrasse zu Whg. 2 mit Holzbelag
Terrasse zu Whg. 4 Betonplatten

Balkon: Mehrere Balkone zu den Wohnungen
EG und DG vorhanden

Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung Hs. 18 Whg. 1
und Whg.2 + 3
mehrere Sichtschutzwände
Kaminofen Whg. 1 innen und Balkon
Waschbecken EG an der Terrasse
Sauna Whg. 1 KG

2.3 Garage / Stellplatz:

Garagen:	Eine normale Massivgaragen nordseitig im KG vorhanden. Dahinter ein Abstellraum
Carports:	Carport seitlich neben der Garage an der Innengrenze vorhanden.
Stellplätze:	Auf dem Grundstück sind noch weitere Stellplätze gegeben. Besonders im Bereich an der Ostgrenze zur Straße hin. Öffentliche Parkplätze sind an der Straße nicht gegeben.
Nebengebäude / Nebenanlagen:	Auf dem Grundstück befinden sich im Garten an der Ostseite ein kleines Gewächshaus zu Whg. 4 (Mieter) Mehrere Stützmauern Diese werden unter Außenanlagen erfasst.

2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

Außenanlagen:	Vor dem Haus gibt es asphaltierte oder gepflasterte Flächen. Der Freiplatz hinter dem Carport ist mit Schotter und Kies befestigt. Die Zugewegungen sind mit großformatigen Betonplatten oder Betonpflaster belegt. Die Zufahrten zu Garage, Carport und Hof sind asphaltiert. Die Freiflächen sind tlw. hängig und begrünt, Rasenflächen und nach Osten hin Mischwald. Einfriedung teilweise mit Holz- oder Maschendrahtzaun, teilweise defekt.
---------------	--

- 27 -

Freiflächen einfach begrünt mit Gras, Sträuchern und Bäumen, etwas vernachlässigt.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom als Erdleitung von Freileitung und kommunale Wasserleitung liegen an. Gas liegt in der Straße. Es besteht kein Anschluss, daher erfolgt derzeit auch keine Versorgung.

Entwässerung:

Kanalanschluss im Mischsystem vorhanden. Laut Auskunft der GWW hat das Grundstück einen Vollanschluss. Regenwasser wird auch gesammelt oder tlw. unkontrolliert auf dem Grundstück versickert.

2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:

Die Grundrisslösung des Objekts ist auf die Bedürfnisse und Vorstellungen der Erbauer und früheren Eigentümer ausgerichtet. Insbesondere die Kombination aus dem großzügigen Einfamilienhaus (Hauptwohnung) mit rd. 180 m² WF und dem früheren Großbüro, heute 3 Wohnungen mit bis zu 160 m² WF, sind nicht üblich und nicht marktgerecht. Die Kombination aus der Eigentümerwohnung und den im Gebäude errichteten drei Mietwohnungen, ist als sehr außergewöhnlich und nicht marktkonform, einzustufen. Insbesondere die fehlende Legalität schränkt den Käuferkreis am Markt weiter entscheidend ein. Das Objekt hinterlässt aber bei der Besichtigung ansonsten einen recht guten Eindruck. Der SV geht somit davon aus, dass das Gebäude insgesamt längerfristig wirtschaftlich nutzbar ist.

- 28 -

Belichtung / Belüftung: Belichtung und Belüftung werden als normal bis gut eingestuft.

Baulicher Zustand / Instandhaltung / Modernisierung: Soweit erkennbar, überwiegend zeitgerechte Bauart und Ausstattung, noch normal unterhalten.

Schall- u. Wärmeschutz: Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen den jeweiligen Baujahren und genügen trotz damals guter Ausstattung nicht komplett den heutigen Anforderungen und Ansprüchen. Es liegt keine Energieausweis vor.

Mängel und Schäden: Beim Ortstermin wurden einige Mängel und einzelne Schäden, festgestellt.

Mängel:

- Größter Mangel ist die unzureichende Genehmigungssituation mit Umbauten und Nutzungsänderungen
- Fehlende klare Trennung der beiden Whg. 2 und 3, die über den gleichen Eingang erschlossen werden.
- Lage der Zentralheizung im Bereich der Whg. 1 nicht frei zugänglich
- Lage der Elektrozähler im Bereich der Whg. 1 nicht frei zugänglich
- Fehlende Barrierefreiheit aller Wohnungen, besonders Whg. 3 und Whg. 4
- Nur Whg. 1 Whg. 2 und Whg. 3 familiengerecht, sonst Kleinwohnung. Whg. 4 derzeit nur für maximal 2 Personen nutzbar

- 29 -

Schäden:

- Einzelne Feuchteschäden KG und Sockelbereiche EG hofseitig
- Einige Nässe- und Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden
- Putzschäden verputztes Kellermauerwerk
- Putzrisse an allen Gebäuden, besonders hofseitig
- Schiefer z.T. veralgt oder vermoost
- Schäden an Holzwerk und Schieferverkleidung
- Witterungsschäden an Terrassen und Balkonen sowie Treppenhauvorbau
- Holzböden der Dachterrassen zum Teil verzogen
- Diverse Kleinschäden, z.B. Risse in Fliesen und Schwindrisse im Trockenbau (Gipskarton) und an den Holzpfeuern der offenen Fachwerke
- Betonschäden Außentreppe etc.
- Rostschäden Außentreppe Whg 4
- Diverse Kleinschäden

Gesamteindruck / Vermietbarkeit /
Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes ergibt sich bei der Besichtigung ein befriedigender bis noch guter Gesamteindruck. Die Vermietbarkeit ist derzeit für alle Whg. gegeben. Die Veräußerlichkeit wird wegen der Einschränkungen der etwas abgelegenen Lage, mangelnder Infrastruktur und der besonderen Aufteilung sowie der Mängel und Schäden, als erschwert eingestuft.

Modernisierungstau:

Nach dem beim OT gewonnenen Eindruck ist ein gewisser Modernisierungstau am gesamten Objekt festzustellen.

- 30 -

**Sonstige wertbestimmenden
Eigenschaften:**

Die Whg. 1 wird rechtlich von dem Miteigentümer eigengenutzt. Whg. 2 ist an ein Ehepaar, Whg. 3 ist an einen alleinerziehenden Vater mit Kindern vermietet. Die Whg. 4 wird von einer Einzelperson bewohnt. Die Garage und der Carport sowie Stellplätze sind eigengenutzt oder vermietet.

Zwangsverwaltung:

Es besteht ein Zwangsverwaltungsverfahren unter dem AZ 02 L 1/23. Zum Zwangsverwalter wurde bestellt: Dipl.-Rpfl. Carlo Risch
Eschenbergweg 9, 51545 Waldbröl
Tel: 02291-90730

Gewerbe:

Im Objekt ist laut Auskunft der Gemeinde kein Gewerbe gemeldet. Laut Augenschein und Angabe beim OT, wird auch kein Gewerbebetrieb mehr geführt.

Zubehör:

Es ist nach Besichtigung festzustellen, dass kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden ist. Die auf dem Grundstück und im Objekt gelagerten Materialien, Werkzeuge und Elektronik im KG etc. sind zu vernachlässigen und hier nicht wertrelevant.

Vorhandene Möbel und Einrichtungen sind nicht Bewertungsgegenstand.

Hinweise:

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Einschätzung und Angaben. Siehe auch Fotodokumentation. 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. Bei der Besichtigung augenscheinlich kein Verdacht auf Schadstoffbelastung.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Bodenwertableitung

Das übergroße Bewertungsgrundstück, welches auch aus zwei Flurstücken besteht, ist bei der Bewertung in unterschiedliche Wertklassen, analog zu den unterschiedlichen Qualitäten/Nutzungsarten, aufzuteilen. Hier ist zunächst einmal das Bauland gegeben. Gemäß dem vorliegenden und als Anlage beigefügten Bestandsblatt des Katasters, sind auf beiden Flurstücken Baulandanteile gegeben. Hierin sind auch die zugehörigen Nebenflächen wie Hof- und Gartenflächen enthalten. Die Baulandfläche, laut Katasterangaben, wird aufgespalten in eine eigentliche Baufläche, gemäß tatsächlicher Nutzung, B-Plan und Richtwertdefinition. Diese wird auf 700 m² begrenzt. Der darüber hinausgehende Teil der katastralen Baulandfläche wird als Freifläche bewertet. Der Waldanteil wird nach den Aufteilungen gemäß Bestandsblatt übernommen. Zunächst wird der Bodenwert des Baulands abgeleitet. Hierzu werden die im Ort Rosbach festgesetzten Richtwerte herangezogen.

In der Ortschaft Rosbach steht im Bereich der zu bewertenden Lage aktuell ein zonaler Richtwert zur Verfügung. Zum Vergleich werden noch weitere Richtwerte aus dem Umfeld angeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Erschließung, Zuschnitt, Nutzung etc. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 werden verwendet.

- 32 -

Nr. Lage	Ausweisung	Wert
1. Alb.-Schweizer-Str. Nr. 418065	W I-II o 700	120,--EUR/m ² ef
2. Herbergsstr. Nr. 418066	W I-II o 700	155,--EUR/m ² ef
3. Königsberger Str. Nr. 418066	W I-II o 700	155,--EUR/m ² ef
4. Kantstraße Nr. 418064	W I-II o 700	95,--EUR/m ² ef

W = Wohngebiet im Innenbereich mit entsprechender
Bebauung

I-II = I oder/bis II-geschossige Bauweise

o = offene Bauweise

700 = Grundstücksgröße rd. 500 -700 m²

ef = erschließungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei

Nr. = Nummer des Richtwerts laut Gutachterausschuss

Ableitung und Begründung des Bodenwertes:

Der Bodenwert wird von den oben angegebenen Richtwerten abgeleitet, wobei dem RW 1, in dessen Zone das Bewertungsobjekt liegt, das höchste Gewicht zugemessen wird. Hieraus ergibt sich ein Lagewert von 120,--EUR/m² beitragsfrei.

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.

Die Bewertungsflurstücke liegen alle planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 1/6. Demnach liegt es vollständig im beplanten Innenbereich der Ortslage. Damit gelten hier die Bedingungen des §30 BauGB. Das bestehende Objekt ist im Ursprung legal

errichtet und entspricht den Bestimmungen des B-Plans. Insbesondere befindet sich das Gebäude innerhalb der ausgewiesenen Baufläche und auch der Baugrenzen. Das Flurstück 679 liegt komplett außerhalb der Bauflächen und ist folglich allenfalls Gartenland und hinten Wald ohne Bebaubarkeit und nach derzeitigem Kenntnisstand auch ohne Bauerwartung.

Aus den beiden Flurstücken 115 und 679 wird, entsprechend der vorhandenen Bebauung und Richtwertdefinition, aus der katastralen Baulandfläche von 1435 m², eine Teilfläche von rd. 700 m² als Bauland, bewertet. Vom obigen Richtwert Nr. 1 ist, gemäß der Auskunft der Gemeinde, ein angemessener Abschlag für den noch fehlenden Vollausbau der Straße vorzunehmen. Da dieser laut Gemeinde noch nicht direkt oder kurzfristig ansteht, werden die o.a. durchschnittliche Beträge der Erschließungskosten nicht in vollem Umfang angesetzt. Nach geltender Bewertungspraxis wird der heutige Durchschnittswert von rd. 40,--EUR/m² nur abgezinst mit rd. 30,--EUR/m² abgezogen.

Bodenwert mit Erschließungskorrektur:

$$120,00 \text{ EUR} - 30,00 \text{ EUR/m}^2 = 90,00 \text{ EUR/m}^2$$

Damit ergibt sich ein dem Erschließungszustand angepasster Baulandwert von rd. 90,--EUR/m². Für die Rest-/Nebenflächen Garten- und Hoffläche aus der Katasterbaulandfläche mit 735 m² wird nach Marktbericht und Erfahrungswerten des SV ein Wert von 25% des Baulandwertes also rd. 23,--EUR/m² als angemessen angesehen, da diese als Hof- und Gartenflächen genutzt werden bzw. genutzt werden können. Für die Waldflächen gibt es keine Richtwerte. Im Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) sind unter Ziffer 4.3 (ab Seite 38) Werte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke angegeben. Daneben nimmt der SV die Werte im Oberbergischen Kreis aus dem dortigen GMB unterstützend hinzu. Hierin werden Werte von 0,50EUR/m² bis 2,--EUR/m² bei einem Mittelwert von 1,25EUR/m² angegeben. Wegen der Nähe zur Ortslage und der Wohnbebauung, hält der SV in Abstimmung mit dem GAA hier einen Bodenwert incl. Aufwuchs etwas über dem Mittelwert für angemessen und ermittelt den Wert wegen der überwiegenden Hängigkeit zu 1,50EUR/m². Diese Ansätze ergeben folgende Berechnung:

3.2 Bodenwertberechnung

Bei der Bodenwertberechnung wird der Baulandanteil aus Flurstück 115, incl. Eigenüberbau auf 679 im vorderen Bereich, mit der oben vom Richtwert abgeleiteten pflichtigen Baulandwert von 90,--EUR/m² für die Richtwertgröße von 700 m², angerechnet. Die Hof- bzw. Gartenflächen beider Flurstücke werden dem Kataster entnommen und mit 23,--EUR/m² ange-

- 34 -

setzt. Für die Waldflächen mit einer Fläche laut Bestandsblatt sind 1,50EUR/m² der angemessene Wert.

Qualität	Fläche (m²)		EUR/m²	Wert
Baulandanteil Nr. 115 + 679	700 m ²	x	90,-- EUR/m ²	63.000,--EUR
Freifl./Garten	735 m ²	x	23,-- EUR/m ²	16.905,--EUR
Waldanteil	1.115 m ²	x	1,50 EUR/m ²	<u>1.673,--EUR</u>
Gesamtgrundstück	1.496 m ²	x	55,-- EUR/m ²	81.578,--EUR
Bodenwert gerundet				82.000,--EUR

4. Gebäudebewertung

Bei der Gemeinde Windeck befindet sich eine Bauakte mit Bauscheinen, Bauzeichnungen, Genehmigungen und Abnahmen zum Ursprung und zwei Erweiterungen des ursprünglichen Objekts. Dem SV lagen diese Pläne, welche sich nur auf den Ursprung aus 1964 und die beiden Büroerweiterungen 1991 und 1997 beziehen, vor. Zur Umnutzung des kompletten Bürotrakts im EG und DG in nunmehr drei Wohnungen, eine Wohnung im EG nordseitig und zwei Wohnungen im DG über dem ehem. Büro, liegen nur begrenzt Genehmigungsunterlagen, nämlich für die Whg. 4 über dem EG der Hauptwohnung im südlichen Trakt, vor. Daher müssen diese Baupläne aus den drei Genehmigungen als Grundlage der Berechnungen dienen.

Dabei werden die beim OT vorhandenen Ausbauten und Ausstattungen zu Grunde gelegt. Der teilweise höherwertige Ausbau im KG unter der Hauptwohnung wird im angemessenen Preis der BGF erfasst und nicht gesondert bewertet. Ebenso sind die Garage im UG Nordseite und die Terrassen- bzw. Balkonaustritte, in der Bruttogeschossfläche enthalten und nicht gesondert bewertet. Die ebenerdige Dusche in der Whg. 2 im EG nordseitig wurde von der Versicherung der Mieter finanziert und von den Mietern eingebaut. Nach den rechtlichen Gegebenheiten ist diese durch den Einbau aber Gebäudebestandteil und somit im Wert inkludiert.

Aus den vorliegenden Plänen und alten Berechnungen hat der SV die Bruttogeschossflächen (BGF), mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit, ermittelt.

- 35 -

Die Baukosten wurden anhand des BGF, unter Berücksichtigung der Bauart und Bauweise, nach der Besichtigung, aus Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2015) abgeleitet.

Nach dem derzeit geltenden Bewertungsmodell sind Massivgebäude nach rd. 80 Jahren auf null abgeschrieben. Das Bewertungsobjekt ist dem Ursprung nach etwa 60 Jahre alt. Durch die späteren Aufstockungen und Umbauten sowie Modernisierungen, wird ein geringeres Alter und somit längere Restnutzung für die Bewertung angesetzt.

Hierbei wird zunächst von einem mängelfreien und legalen Objekt ausgegangen. Die Korrekturen für Mängel, Schäden und Restarbeiten etc. erfolgen bei der Verkehrswertableitung.

Bauwertberechnung

Bauteil	BRI m²		EUR/m²	Herstellungswert
Wohnhaus	920 m ²	x	655,--EUR/ m ²	602.600,--EUR
Carport	24 m ²	x	265,--EUR/ m ²	6.360,--EUR
Besondere Bauteile pauschal				<u>35.000,--EUR</u>
Summe Bauwert:				643.960,--EUR
Außenanlagen: Hofbefestigungen, Gartenanlage, Befestigungen, Außentreppen				40.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung:				<u>20.000,--EUR</u>
Herstellungswert auf Index 2015 = 100				703.960,--EUR
Wertminderung Alter unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren: 45 % von 703.960,--EUR				<u>./1.316.782,--EUR</u>
Bauwert zum Index 2015 = 100				387.178,--EUR
Bauwert zum Index II 2022 = 158,9				615.226,--EUR
Bauwert des mängelfreien Objekts gerundet				615.000,--EUR

5. Sachwert

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

Bodenwert:	82.000,--EUR
Bauwert:	<u>615.000,--EUR</u>
Sachwert:	697.000,--EUR

6. Ertragswertberechnung

Das Objekt wird in Whg. 1 incl. KG vom Miteigentümer im Rechtssinne eigengenutzt. Die Wohnungen Nr. 2 , Nr. 3 und Nr. 4, sind seit 2017 bis 2023 jeweils unbefristet vermietet. Die Höhe der Mieten sind dem SV vom Zwangsverwalter und zum Teil auch den Mietern, mitgeteilt worden.

Der SV hat den Mietwert der einzelnen Wohnungen anhand der Istmieten, dem Mietspiegel des angrenzenden Kreises Altenkirchen und hilfsweise über das Internetportal zum Mietspiegel im Oberbergischen Kreis, www.obk.de/omix, ermittelt.

Da die Whg.1 derzeit eigengenutzt ist, wird in die Ertragswertberechnung eine angemessene Miete, unter der Annahme einer Fremdvermietung, eingeführt. Der SV hat daher mit dem oben genannten Programm eine fiktive Pauschalmiete ermittelt und in die Ertragsberechnung eingeführt. Dagegen sind angemessene Instandsetzungskosten - nicht nur Eigenleistungen - gegenzurechnen. Die Stellplätze und Garagen, werden in Anlehnung an die Istmieten und Vergleichsmieten bzw. Mietspiegel/omix, mit ortsüblichen Mieten angerechnet.

Der Liegenschaftszinssatz beruht auf Erfahrungswerten des SV und den Auswertungen mehrerer Gutachterausschüsse, in der Region. Der hier gewählte Ansatz dient auch der Würdigung des sehr speziellen Objekts. Es handelt es sich weder um den Typus Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, noch um ein Zweifamilienhaus und auch nicht um ein normales Renditeobjekt. Bei der Bodenwertverzinsung wird das Gesamtgrundstück angerechnet, da keine Teilfläche wirtschaftlich sinnvoll abtretbar ist.

- 37 -

Objekt	Wohnfläche		Netto-Kaltmiete/m²		monatl. Miete
Whg.Nr.1	rd.180 m ²	x	5,00 EUR/m ²	=	900,--EUR
Whg.Nr.2	rd.76 m ²	x	6,90 EUR/m ²	=	524,--EUR
Whg.Nr.3	rd.166 m ²	x	5,75 EUR/m ²	=	954,--EUR
Whg.Nr.4	rd. 66 m ²	x	7,65 EUR/m ²	=	505,--EUR
Garage	1 St	x	35,00 EUR/m ²	=	35,--EUR
Carport	1 St	x	25,00 EUR/m ²	=	25,--EUR
Stellplätze	2 St	x	15,00 EUR/m ²	=	<u>30,--EUR</u>
Gesamtmiete monatlich					2.973,--EUR
Rohertrag jährlich: 2.973,--EUR x 12					= 35.676,--EUR
Abzug Bewirtschaftungskosten 20 % von 35.676,--EUR					./. <u>7.135,--EUR</u>
Reinertrag:					28.541,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 4,0 % von 82.000,--EUR					./. <u>3.280,--EUR</u>
Gebäudereinertrag					25.261,--EUR
Restnutzungsdauer:		rd. 35 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:		4,00 %			
Kapitalisierungsfaktor:		18,66			
Gebäudeertragswert des Gesamtobjektes (Reinertrag x Kapitalisierungsfaktor) 25.261,--EUR x 18,66					471.370,--EUR
zuzüglich Bodenwert:					+ <u>82.000,--EUR</u>
Summe:					553.370,--EUR
Ertragswert gerundet:					553.000,--EUR

Dieser Ertragswert beträgt hier rd. 79 Prozent des vorläufigen Sachwerts und liegt somit im Bereich des Erwartungs- und Erfahrungswertes.

7. Endwerte

Bodenwert	82.000,--EUR
Bauwert	<u>615.000,--EUR</u>
Sachwert	697.000,--EUR
Ertragswert gerundet:	553.000,--EUR

8. Verkehrswert

8.1 Grundlage der Verkehrswertableitung

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

Renditeobjekte, die ausschließlich oder vorrangig der Renditeerzielung durch Mieteinnahmen dienen, werden dagegen mittels des Ertragswertverfahrens bewertet.

8.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen

Das hier vorliegende Objekt mit der von dem Miteigentümer eigengenutzten großen Hauptwohnung in Haus Nr. 18 und drei vermieteten Wohnungen, von denen Wohnung 3 im DG auch eine deutliche Übergröße aufweist, ist keiner Objektkategorie eindeutig zuzurechnen. Durch die Verschachtelung der Wohnungen über beide Gebäudetrakte käme alleine eine Aufteilung nach dem WEG in vier Eigentumswohnungen in Betracht. Eine

solche ist allerdings nicht Gegenstand des hier anstehenden Verfahrens. Eine solche Aufteilung könnten die Eigentümer nur in einer gemeinsamen Erklärung vornehmen. Dann wären die vier Einheiten getrennt verwertbar und auch bewertungsfähig. Eine hypothetische Bewertung von Wohnungseigentum kommt in diesem Verfahren, nach Rücksprache mit dem Gericht, nicht in Betracht. Der SV bezweifelt allerdings, dass es im ländlichen Rosbach, einen Markt für derartige ETW gibt.

Nach dem aktuell noch geltenden Marktbericht (2023) des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis, werden an den vorläufigen Sachwerten Marktkorrekturen vorgenommen. Dabei werden, gemäß Kapitel 5.1.2.5 bei dem vorliegenden Bodenrichtwertniveau < 151 EUR/m², nur Werte bis 650.000,-- EUR angegeben. Der am Ende der Tabelle angegebene Wert beträgt 0,92. Extrapoliert man die Auswertung auf rd. 700.000,--EUR, so ergäbe dies eine Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser von rd. 0.90 %. Für das hier vorliegende Bewertungsobjekt, mit der Hauptwohnung in Größe eines EFH und drei zusätzlichen Mietwohnungen, hält der SV hier einen höheren Satz für angemessen. Diesen schätzt er, mangels Vergleichsdaten, auf rd. 15 Prozent, als einen Multiplikator von 0,85. Daneben ist am korrigierten Wert noch ein Abschlag für die festgestellten Mängel und Schäden anzusetzen, wie dies bereits im Ertragswert vorgenommen wurde.

Wie aus den obigen Darstellungen deutlich wird, liegt hier ein Objekt vor, welches ursprünglich als Einfamilienhaus mit Architekturbüro errichtet und zweifach durch Aufstockung erweitert wurde. Das Büro ist zwischenzeitlich ohne Nutzungsänderungsgenehmigung in drei Mietwohnungen umgebaut worden. Durch nunmehr 4 Wohneinheiten wäre es nach üblicher Bewertungspraxis der Kategorie Mehrfamilienhäuser, also Rendite- Ertragswertobjekt zuzuordnen. Für eine klassische Mischnutzung aus Wohnung und gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung, ist der frühere Bürotrakt, heute drei Mietwohnungen, deutlich zu groß. Dafür dürfte in Windeck-Rosbach kein Markt bestehen. Zudem ist es für die normale Nutzung eines Einfamilienhauses nicht geeignet. Es könnte allenfalls für eine Großfamilie geeignet sein. Somit fällt es also aus dem Rahmen der üblichen Ein- und Zweifamilienhäuser - z.B. EFH mit Einliegerwohnung-.

Zuletzt muss als größte Markteinschränkung die fehlende Legalität des Istzustandes angemessen berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Windeck und dem Rhein-Sieg-Kreis, liegen weder Genehmigungen für den derzeitigen Bautenstand, noch für die Nutzungsänderung des früheren Büros im EG und DG, mit den Wohnungen Whg.2 und Whg.3, vor. Lediglich die hintere Wohnung 4 im DG ist in der Aufstockungsgenehmigung aus 1997 enthalten. Mittlerweile liegt ein Ausbau mit insgesamt vier Wohnungen vor. Das bedeutet, dass der Istzustand nachträglich genehmigt werden muss. Dies haben die derzeitigen Eigentümer nach dem Erwerb unterlassen. Der Istzustand wurde zwar bisher nicht von der zu-

- 40 -

ständigen Bauaufsichtsbehörde gerügt, bzw. die Nutzung untersagt, aber dies stellt keine offizielle Duldung oder gar eine stillschweigende Legalisierung, dar.

Damit fällt diese Verpflichtung der Legalisierung dem zukünftigen Eigentümer zu. Diese ist mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Dadurch entsteht nach allgemeinen Marktregularien eine Einschränkung des Käuferkreises. Derartige nicht konkret mit einem Betrag zu beziffernden Faktoren werden in Zwangsversteigerungsverfahren nach den rechtlichen Vorgaben und den geltenden Bewertungsgrundsätzen, mit einem pauschalen Prozentsatz abgegolten. Dabei ist der SV mangels Vergleichsmaterial auf die freie gutachterliche Schätzung angewiesen. Er schätzt hier einen angemessenen Abschlag, laut Angaben in der Fachliteratur und Erfahrungswerten, auf 10 bis 30 Prozent des angepassten Sachwerts. Da die Umnutzung von gewerblichen Flächen in Wohnnutzung einfacher ist als umgekehrt, nimmt er einen angemessenen Abschlag zu 10,0 % an.

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

Vorläufiger Sachwert	697.000,--EUR
Marktanpassungsabschlag Preisklasse rd. 15,0 %	<u>105.000,--EUR</u>
Marktangepasster Sachwert	592.000,--EUR
Abzug feststellbare Mängel und Schäden etc.	<u>30.000,--EUR</u>
Markt- und zustandsangepasster Sachwert	562.000,--EUR
Risikoabschlag fehlende Legalität des Istzustandes geschätzt rd. 10 %	<u>56.000,--EUR</u>
Objektbezogen korrigierter Sachwert:	506.000,--EUR

Ebenso müssen auch am oben unter Ziffer 6 ermittelten Ertragswert noch die objektspezifischen Korrekturen vorgenommen werden. Nach geltender Bewertungspraxis und Marktbericht des GAA sind wegen marktgerechter Ansätze, keine markt- oder preisklassenabhängigen Korrekturen vorzunehmen.

- 41 -

Ertragswert	553.000,--EUR
Marktanpassungsabschlag Preisklasse nicht anzusetzen	<u>0.000,--EUR</u>
Ertragswert	553.000,--EUR
Abzug feststellbare Mängel und Schäden etc.	<u>30.000,--EUR</u>
Markt- und zustandsangepasster Sachwert	523.000,--EUR
Risikoabschlag fehlende Legalität des Istzustandes geschätzt rd. 10 %	<u>52.000,--EUR</u>
Objektbezogen korrigierter Ertragswert:	471.000,--EUR

Dieser Wert beträgt ca. 90 Prozent des korrigierten Sachwerts. Somit korrespondieren beide im erwarteten Rahmen. Unter Würdigung aller wertbestimmenden Faktoren und gestützt auf eine über 40-jährige Berufserfahrung, davon 10 Jahre als Leiter eines Gutachterausschusses in der Region, leitet der SV den Verkehrswert hier von den obigen Berechnungsergebnissen, nämlich dem gewichteten Mittelwert aus korrigiertem Sach- und Ertragswert, ab.

Da der SV sowohl die Wahrscheinlichkeit eines Erwerbs zur Eigennutzung, beispielsweise einer Mischnutzung als auch den Erwerb zur Aufteilung in Teileigentum in der Lage als sehr gering einstuft, misst er dem Ertragswert das höhere, nämlich dreifache, Gewicht zu.

$$\frac{506.000,--\text{EUR} + (471.000,--\text{EUR} \times 3)}{4} = 479.750,--\text{EUR}$$

Bei diesen Berechnungen sind mögliche Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes nicht eingerechnet, da solche derzeit weder konkret zu bewerten noch einzuschätzen sind. Aufgrund Alter und Ausstattung bzw. Zustand sind hier jedoch deutliche Investitionen zu erwarten.

- 42 -

Der Verkehrswert des Wohnhauses, mit der eigengenutzten Hauptwohnung und 3 Mietwohnungen sowie 1 Garage und 1 Carport, Am Heidchen 18, 51570 Windeck-Rosbach, wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand und Rechtslage

gerundet ermittelt zu: 480.000,--EUR

EURO in Worten: vierhundertachtzigtausend

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

Kürten, den 13.07.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel