

NACHTRAG ZUM **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Ausfertigung 6 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**

Der Nachtrag zum Gutachten umfasst 6 Seiten Text und keine Anlagen.
Ers 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 Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 04.08.2023 bat das Gericht um die Aufteilung des im Gutachten vom 13.07.2023 ermittelten Verkehrswertes in Höhe von 480.000,-EUR auf die beiden Flurstücke 115 und 679.

Der SV hat im Gutachten keine Aufteilung vorgenommen, da die beiden oben genannten Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist damit begründet, dass Flurstück 679 zwar frontseitig über eine sehr schmale Anbinndung an die öffentliche Straße verfügt, der Zugang de facto aber über den Carport auf Flurstück 115 oder von Süden ebenfalls von Flurstück 115 erfolgt. Noch gewichtiger ist allerdings der Grenzüberbau durch die Garage an der Westseite des Hauses, die etwa je zur Hälfte auf dem Hausgrundstück 115 und dem Waldgrundstück 679, steht. Dies stellt bei getrenntem Eigentum einen erheblichen Baurechtsverstoß dar. Der Carport ist nur mit einem der beiden Flurstücke nicht nutzbar.

Daher kann der SV nur eindringlich von einer getrennten Verwertung der beiden Flurstücke abraten und eine gemeinsame Ausbietung empfehlen.

1. Verfahrensbedingte Aufteilung

Da aber im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich die Flurstücke für den Fall einer Einzelausbietung einzeln zu bewerten sind, ermittelt der SV nachfolgend die Einzelwerte für beide Flurstücke nach der Methode Rest durch Abzug. Das bedeutet, dass für das Flurstück 679 eine Bodenwertberechnung, auf der Grundlage des Katasterbestandsblatts, durchgeführt wird. Dieser Bodenwert wird anschließend vom Gesamtverkehrswert abgezogen, so dass als Rest der Verkehrswert des Hausgrundstücks Flurstück 115 verbleibt.

2. Bodenwertermittlung

2.1 Bodenwertableitung

Für die Bodenwertberechnung des Flurstücks 679 werden die im Hauptgutachten abgeleiteten Bodenwerte für die unterschiedlichen Qualitäten übernommen. Die Überbauung mit einem Teil des Carports etc. bleibt unberücksichtigt. Die Bebauung wird komplett dem Hauptgrundstück 115 zugerechnet.

Diese Ansätze ergeben folgende Berechnung:

2.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m ²)		EUR/m ²	Wert
Baulandanteil Nr. 679	102 m ²	x	90,-- EUR/m ²	9.180,--EUR
Waldanteil	511 m ²	x	1,50 EUR/m ²	<u>767,--EUR</u>
Gesamtgrundstück	1.496 m ²	x	55,-- EUR/m ²	9.947,--EUR
Bodenwert Nr. 679 gerundet				10.000,--EUR

3. Aufteilung durch Abzug

Nachfolgend wird der oben ermittelte Bodenwert des Flurstücks 679 vom Gesamtverkehrswert abgezogen. Als Rest verbleibt dann der Wert des Flurstücks 115.

Gesamtverkehrswert:	480.000,--EUR
Abzug Bodenwert Flurstück 679:	<u>-10.000,--EUR</u>
Restwert Flurstück 115:	<u>470.000,--EUR</u>
Verkehrswert Flurst. 115:	470.000,--EUR

**Der Verkehrswert der beiden Einzelflurstücke 115 und 679,
Am Heidchen 18, 51570 Windeck-Rosbach,
werden hypothetisch gerundet ermittelt zu:**

Flurstück 115	470.000,--EUR
EURO in Worten:	vierhundertsiebzigttausend
Flurstück 679	10.000,--EUR
EURO in Worten:	zehntausend

- 6 -

Ich versichere diesen Nachtrag zum 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 07.08.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel