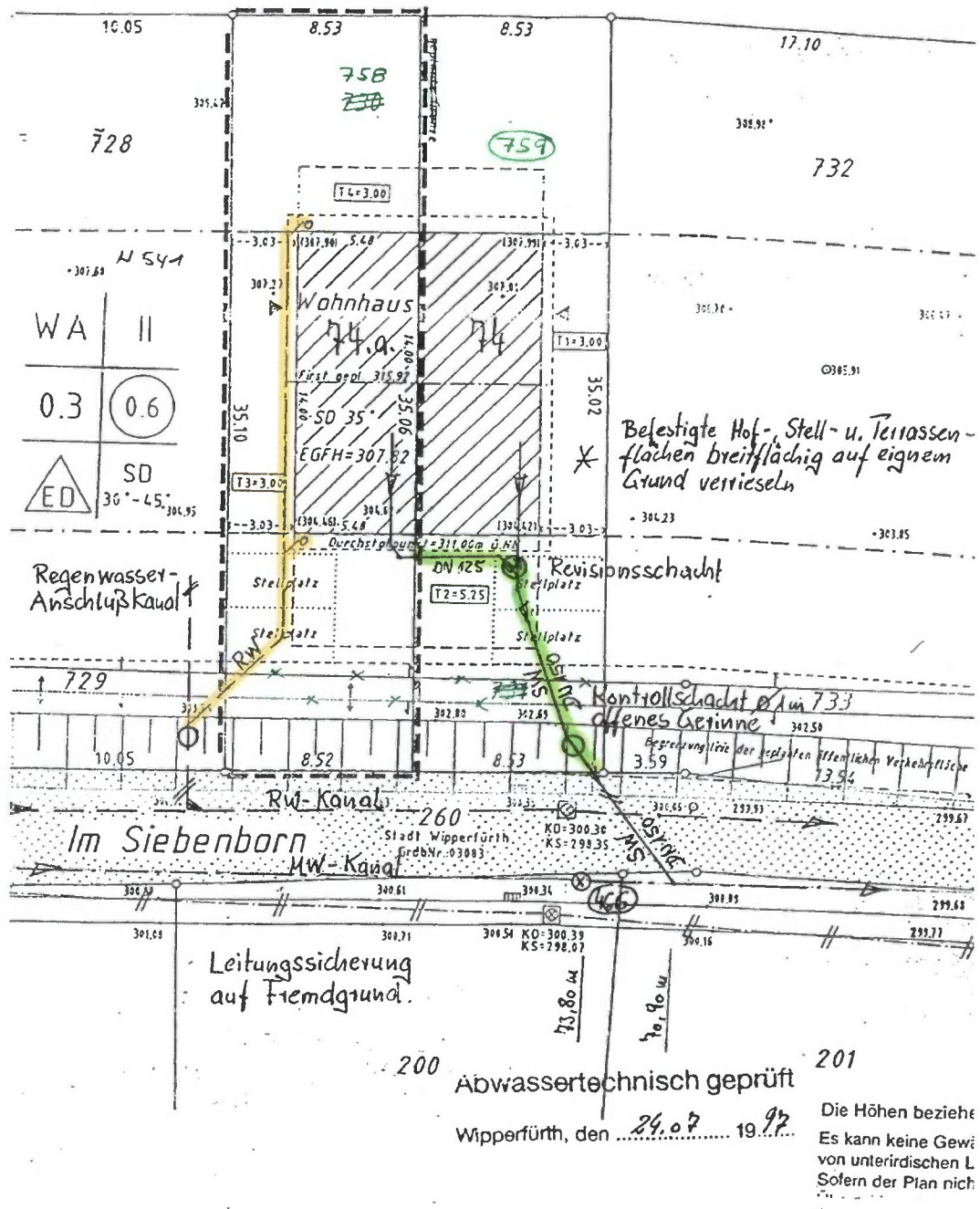


Baulasteintragung:

Baulastenverzeichnis von Wipperfürth		Baulastenblatt-Nr. 1293
Grundstück	Im Siebenborn 74a	Seite 1
Gemarkung	Wipperfürth	Flur 83 Flurstück 809
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Bezeichnung der Baulast: - Erschließungsbaulast - Mit dieser Erschließungsbaulast wird die durch Dachrinnen und Fallrohre sowie unterirdische Kanalleitungen sichergestellte Oberflächenwasserableitung von o. a. Flurstück 759 über das Flurstück 758 zum gemeinsamen Kontrollschacht auf dem Flurstück 728 rechtlich gesichert. Gleichzeitig werden alle notwendigen mit Herstellung und Erhaltung der unterirdischen Wasserführung verbundenen Maßnahmen den jeweiligen Eigentümern des begünstigten Grundstücks im Bereich des belasteten Flurstücks - nach vorheriger Detailabstimmung - grundsätzlich dauerhaft gestattet. eingetragen am 01.10.1997 	Flurstück 758 wurde fortgeschrieben in die Flurstücke 808 + 809

Die folgende Abbildung ist eine skizzenhafte Darstellung aus den Genehmigungsunterlagen des Doppelhauses sie zeigt sowohl Verlauf als auch Leitungsart der beiden Kanalschlüsse. Auch zu erkennen ist, dass beide Dachflächen des Doppelhauses nach Westen entwässern, wo die Regenwasserableitung gem. Baulast zu verlaufen hat.



Die Baulasten haben **keine nutzungseinschränkende Wirkung**. Insofern sind sie für das Grundstück **wertneutral**.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 13.03.2024 eine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor. Die Bindung fällt danach im Falle der Zwangsversteigerung durch Mittelrückzahlung weg (§23(3) WFNG NRW):

„(3) Wird ein Eigenheim oder eine selbst genutzte oder zur Selbstnutzung bestimmte Eigentumswohnung im Einvernehmen mit dem Darlehensgeber zur Abwendung einer Zwangsversteigerung veräußert und erteilt die darlehensverwaltende Stelle eine Löschungsbewilligung oder werden die gewährten Fördermittel vom Erwerber vollständig zurückgezahlt, so tritt das Bindungsende im Zeitpunkt der Löschung oder der Mittelrückzahlung ein.“

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wipperfürth teilte mit Auskunft vom 07.03.2024 mit, dass in diesem Bereich die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB fertiggestellt sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit nicht geplant. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück ist an den Straßenkanal angeschlossen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Wipperfürth im Blatt Nr. 4526 im Grundbuch von Wipperfürth geführt.

Blatt 4526

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Wipperfürth	Grundbuch von Wipperfürth	Blatt 4526

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	Wipperfürth	83	808	Straße	1 m²
2					Im Siebenborn	
3		Wipperfürth	83	809	Gebäude- und Freifläche	298 m²
4					Adresse	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Wipperfürth, 11 K 10/24).
2			Eingetragen am 02.11.2023

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält außer dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Eintragungen**.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

Die Objektadresse stimmt mit der Grundbucheintragung überein.

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um eine zweigeschossige, voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage. In diesem Fall ist das Kellergeschoss ein Vollgeschoss. Das Wohnhaus wurde in Holzbauweise (Holzrahmenbau mit Holzbalkendecken auf massiv gemauertem Kellergeschoss). Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 1997 fertiggestellt. Die Garage wurde 1997 unter Genehmigungsfreistellung errichtet. Gleiches gilt für den 2005 errichteten Wintergarten / Freisitz hinter dem Wohnhaus. Das Doppelhaus ist in eine ausgeprägte Hanglage gebaut. Der nach Süden hin freiliegende Gebäudesockel der Unterkellerung ermöglicht die Anordnung einer Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang. Die Einliegerwohnung war bereits fester Bestandteil der Genehmigungsplanung und wurde bauaufsichtlich genehmigt. Der auf dem westlichen Bauwich gelegene Windfang liegt im Bereich der seitlichen Abstandsflächen und wurde ohne Genehmigung an das Wohnhaus angebaut. Zu diesem Bauteil gibt es keine Genehmigungsfreistellung in der Bauakte. Der Spitzboden wurde vermutlich nach Errichtung des Wohnhauses von den Eigentümern in Eigenleistung ausgebaut. Dieser Ausbau ist ungenehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist. Die mit einer nachträglichen Legalisierung verbundenen Kosten werden wertmindernd berücksichtigt.

1.1 Bauweise

Das Doppelhaus und damit die hier zu bewertende Doppelhaushälfte wurde in einer örtlich unkonventionellen Holzrahmenbauweise ausgeführt. Die Bauweise ist als materialsparsam (geringe Wand- und Deckenquerschnitte, einfache Bekleidungen und Beplankungen) und offensichtlich sehr kostenbewusst zu bezeichnen. Die Baustoffqualität ist dürftig.

1.2 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Eine fest installierte Raumpartreppe führt vom Dachgeschoss in den ausgebauten Spitzbodenbereich. Über einen Wohnraum im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich. Die Einliegerwohnung hat einen separaten Zugang. Die Garage ist auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Sowohl Einliegerwohnung als auch Hauptwohnung und der nördliche Gartenbereich sind über eine Treppenanlage mit mehrere Läufen und Zwischenpodesten von der Straße aus zugänglich. Diese Treppenanlage ist ein mit den westlichen Nachbarn gemeinsam genutztes Bauteil, das mittig auf der westlichen Grenze liegt. Es waren keine Informationen über die Nutzungsvereinbarungen, geteilte Instandhaltungs- bzw. Reinigungskostenaufteilung, etc. vorhanden. Im Verlauf dieser Treppenanlage ist entsprechend keine einfriedende Abtrennung zwischen den beiden Nachbargrundstücken vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten der Treppenanlage bei Errichtung gemeinschaftlich getragen wurden und somit ein gegenseitiges Mitbenutzungsrecht ohne Möglichkeit des Nutzungsausschlusses gegeben ist.

1.3 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Zwischenzeitlich wurde der Dachspeicher ausgebaut. Ob die heutige Wintergartenbebauung mit geschlossenen Fassaden durch die Genehmigungsfreistellung einer „Überdachung“ aus dem Jahr 2005 gedeckt ist, dürfte fraglich sein. Im Kellergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit zwei Zimmern und Wannenbad. Die Einliegerwohnung ist vollständig von der Hauptwohnung abgetrennt. Die Hauptwohnung liegt im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden der Doppelhaushälfte. Neben einem Wohnzimmer und einem Elternschlafzimmer im Erdgeschoss finden sich die Wohnküche, ein Gäste-WC und ein Wannenbad. Im Dachgeschoss sind drei Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer (Wanne und Dusche) vorhanden. Im Spitzboden (ungenehmigt) ist ein weiteres Schlafzimmer eingerichtet. Hier befindet sich auch ein Raum für die Gasheizung.

1.4 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen überwiegend der Errichtungszeit des Wohnhauses. Die Wohnflächen genügen bezüglich ihres Zuschnitts und ihrer Raumgrößen heutigen Nutzungsanforderungen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmoWertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Holzrahmenbauweise, vorgefertigte gedämmte Bauelemente, Riemchenbekleidung auf Klebemörtel außen, Innenbekleidung als Schalungen, Paneele, Tapeten		0,50	0,50		
2.	Dächer und Dachbeläge	Holzdachstuhl, Dämmstandard nach 1995, Betondachpfannen, Innenbekleidungen als Schalungen, Paneele, Tapeten			1,00		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Kunststofffenster, Isolierverglasung, innenliegende Sprossen (nach 1995), Rollläden, Haustüren als Kunststoff-Rahmentüren mit gedämmten Glasfeldern			1,00		
4.	Innerwände und Innentüren	Holzrahmenkonstruktionen, gedämmt, bekleidet mit Holzwerkstoffplatten oder Gipskarton, Verschalungen, Paneele oder Tapeten als Wandbekleidungen, leichte Holzwerkstofftüren in gleichartigen Zargen		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecke über Untergeschoss, Holzbalkendecken über Erd- und Dachgeschoss, Innentreppe aus Holz; Raumsparterre zum Spitzboden in Holz, Kellertreppe betoniert			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	einfache Teppichbeläge, Fliesenböden auf Heizestrich (Fußbodenheizung)		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	3 Badezimmer mit Badewannen, Wandfliesen raumhoch, Bodenfliesen, 1 Gäste-WC, einfache bis mittlere Ausstattungsqualität		0,20	0,50	0,30	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gasbrennwerttherme, Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung			1,00		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	einfache bis mittlere, baujahrstypische Ausstattung			1,00		

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Garage

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, Riemchenbekleidung			1,00		
2.	Konstruktion	massiv			1,00		
3.	Dach	Betonflachdach			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Stahlschwinger, Stahlblechaußentür			1,00		
5.	Fußböden	Betonboden mit Feinschicht			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht, Elektroanschlüsse			1,00		

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1997 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 27 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen².

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 83

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 1997 keine nennenswerte Modernisierung durchgeführt.

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1997
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	53 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **53 Jahre**.