

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Einliegerwohnung und Garage**

GEMARKUNG

Wipperfürth

FLUR

83

FLURSTÜCK(E)

808, 809

ADRESSE

Im Siebenborn 74a

51688 Wipperfürth

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

09. April 2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Wipperfürth

Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth

Verfahren Nr. 011 K 010/23

Zwangsversteigerungen im Internet:

www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2023, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2023
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01			
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG			
Nr.		Flurstück 808	Flurstück 809
1.	Datum Ortstermin	9. April 2024	
2.	Wertermittlungstichtag	9. April 2024	
3.	Grundstücksfläche	1 m²	298 m²
4.	Bodenwert	100,00 €	67.348,00 €
5.	Wohnfläche		178,00 m²
6.	Nutzfläche		7,00 m²
7.	Vorläufiger Sachwert		374.097,92 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts		21.510,63 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-62.500,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)		333.000,00 €
	Verkehrswert		333.000,00 €
	Einzelwerte (ZVG)	100,00 €	333.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren Oberbergischer Kreis	7
2	Hansestadt Wipperfürth	8
3	Verkehrsanbindung	8
4	Lage im Stadtgebiet	9
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	14
10	Genehmigungssituation	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	19
E	BAULICHE ANLAGEN	20
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	20
2	Ausstattung	22
3	Baujahr	23
4	Gesamtnutzungsdauer	23
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	25
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	26
8	Außenanlagen	26
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	27
10	Bau und Unterhaltungszustand	27
11	Wärmeschutz und Energiebedarf	30

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	32
1	Verfahrenswahl und Begründung	32
G	SACHWERTERMITTLUNG	34
1	Ermittlung des Bodenwerts	34
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	37
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	41
4	Außenanlagen	43
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	44
6	(Vorläufiger) Sachwert.....	44
7	Marktanpassung	45
8	Zusätzlicher Marktanpassungsabschlag	47
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	48
10	Verkehrswert	50
11	Ertragswert.....	51
H	VERKEHRSWERT	53
1	Schlussbestimmungen.....	53
I	ANLAGEN	54
1	Fotodokumentation.....	54
2	Zeichnungen und Pläne	62

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth
Geschäfts-Nr.: 011 K 010/23

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 09. April 2024 nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Frau XXX, Betreuerin der Eigentümerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 19.02.2024, Aktenzeichen: 011 K 010/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

09. April 2024

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 09. April 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 09.04.2024
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 02.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.03.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 12.03.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 05.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.03.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 13.03.2024
- Bauakteneinsicht vom 07.03.2024

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (Doppelhaushälfte) liegt im Kernort der Stadt Wipperfürth im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus zwei Flurstücken. Das maßgebliche Grundstück (Flurstück Nr. 809) hat eine Fläche von 298 m². Bei dem anderen Flurstück handelt es sich um eine Restfläche von 1m², die vermutlich eine Straßenlandrückübertragung bei Ausbau der Erschließungsanlage ist. Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von insgesamt 299 m².

Es ist mit einem voll unterkellerten (Keller ist hier aufgrund der Hanglage ein Vollgeschoss), zweigeschossigen Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Einliegerwohnung im Sockelgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden (ungenehmigt) und einer Garage bebaut. Neben der Garage ist ein Holzschuppen (Lagerraum für Brennholz) errichtet.

Das Wohnhaus wurde ca. 1997 in Holzbauweise (Holzrahmenbaubau auf Massivkeller) errichtet und ist seit Errichtung bislang nicht modernisiert worden. Die Garage stammt aus demselben Baujahr. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach), die Garage hat ein Flachdach. Der Hauszugang erfolgt über die Westseite (Giebelseite zum westlichen Nachbarn) des Grundstücks.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 178 m² Wohnfläche. Es sind weitere 7 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Die Wohnfläche verteilt sich auf 132 m² in der Hauptwohnung (Erdgeschoss, Dachgeschoss) und 46 m² in der Einliegerwohnung im Untergeschoss.

Das Wohnhaus ist in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es herrscht deutlich erkennbarer Instandhaltungsstau. Es sind größere Fassadenschäden und Feuchtigkeitsschäden im Gebäude vorhanden. Die Innenräume sind in einem problematischen Zustand.

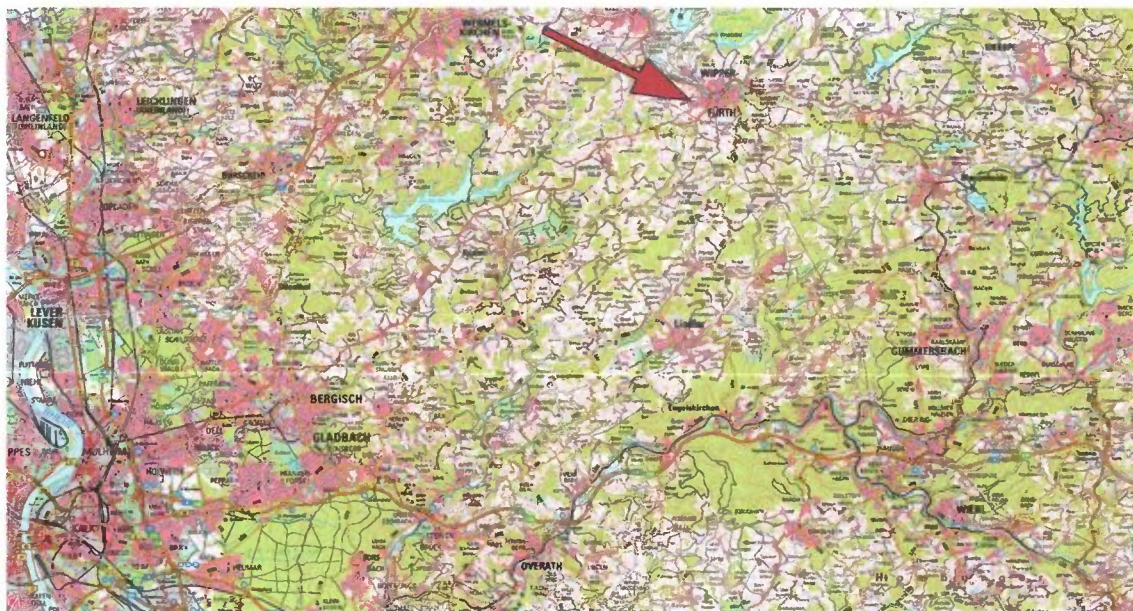
Es ist im Objekt kein Gewerbebetrieb vorhanden. Es befindet sich kein Zubehör auf dem Grundstück. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist eine Baulast zu vorhanden. Es besteht eine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

B LAGE

1 Standortfaktoren Oberbergischer Kreis

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 276 000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u. a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar. Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung gegen Ende des 19. Jahrhunderts den Prozess des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnungs-siedlungen ein. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal. Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der Aggerschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach und Marienheide bis nach Hagen/Westf.. Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen. Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metall- bzw. Metallverarbeitung.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Hansestadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper genannt, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Heute hat Wipperfürth rund 21.100 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis.

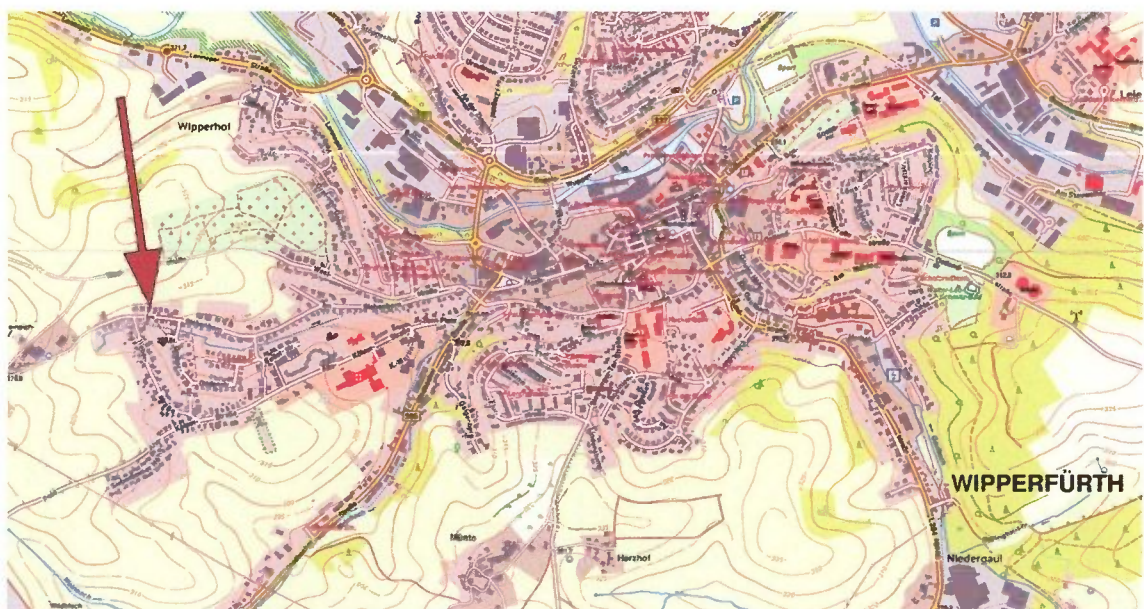
2.1 Infrastruktur

Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Neben einem Krankenhaus bietet Wipperfürth verschiedene Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, drei Sonderschulen sowie die beruflichen Schulen mit integrierter Fachoberstufe an. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Verkehrslandeplatz Neye mit einer Vielzahl von Starts und Landungen auch im Geschäftsreiseverkehr. Sehenswert sind die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus und die kleinteilige, überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie.

3 Verkehrsanbindung

Wipperfürth besitzt Busverbindungen in verschiedene Städte der Region. Wipperfürth liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 237 (Remscheid–Meinerzhagen) und B 506 (Köln–Wipperfürth). Die B 256 trifft aus Richtung Gummersbach in der Ortschaft Ohl auf die B 237. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind BAB 1 (Köln–Dortmund) in Remscheid in 17 km, in Wermelskirchen in 18 km, BAB 4 (Köln–Olpe) in Engelskirchen in 18 km, BAB 45 (Dortmund–Frankfurt am Main) in Meinerzhagen in 20 km. Im Ortsteil Neye an der Wupper gibt es einen Sonderlandeplatz, den Flugplatz Wipperfürth-Neye.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

4 Lage im Stadtgebiet

Die Straße „Im Siebenborn“ liegt im westlichen Teil des Kernorts Wipperfürth. Das Grundstück liegt nördlich der Erschließungsstraße „Im Siebenborn“ am Ortsrand.

5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,10	0,05	15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,15		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,05	0,05	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,05	0,05	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,20			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im kleinstädtischen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 299 m². Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Es weist einen regelmäßigen Zuschnitt (rechteckig, streifenförmig) auf. Die Kleinstfläche des Flurstücks 808 liegt entlang der südlich verlaufenden Erschließungsstraße „Im Siebenborn“ – vermutlich eine rückübertragene Restfläche bei Ausbau der Straße.

Flurstück Nr. 809

Grundstücksbreite:	ca. 8,50 m
Grundstückstiefe:	ca. 35,10 m
Grundstücksgröße:	ca. 298 m ²

Flurstück Nr. 808

Grundstücksgröße:	ca. 1 m ²
-------------------	----------------------

Westlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Norden orientiert. Die Erschließungsstraße „Im Siebenborn“ begrenzt das Grundstück nach Süden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Wipperfürth
Gemarkung:	Wipperfürth
Flur:	83
Flurstück:	808, 809

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine ausgeprägte Hanglage aus. Der vordere Gebäudesockel liegt frei, weswegen hier die Nutzung des Untergeschosses als Einliegerwohnung (Belichtung und Belüftung) möglich ist.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 12.03.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Im Siebenborn“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Im Siebenborn“.

Die Straße „Im Siebenborn“ ist im Bereich des Grundstücks normal befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. In diesem Bereich der „Im Siebenborn“ ist ein einseitiger Gehweg ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenfläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Geoserver der Stadt Wipperfürth liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den B-Plan „59.1 Siebenborn West, Teil 1“. Der Plan beinhaltet die folgenden Festsetzungen für das Plangebiet:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	allg. Wohngebiet (WA)	Wohnhaus	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,30	0,25	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,60	0,51	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	II (2 Vollgeschosse)	2 Vollgeschosse	X	
6.	Bauweise	keine Festsetzung	offene Bauweise	X	
7.	Gebäudeart	Einzel- und Doppelhäuser	Doppelhaushälfte	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	Satteldach, Dachneigung 30-45°	Satteldach, Dachneigung 35°	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist durch freistehende Wohnhäuser (Doppel- und Einzelhäuser) gestaltet. Die Bauweise ist offen.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten (Keller ist hier aufgrund der Hanglage ein Vollgeschoss) (Keller ist hier aufgrund der Hanglage ein Vollgeschoss), zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach und einer Garage bebaut. Im Vorgartenbereich ist ein Schuppen an die Garage angebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

10 Genehmigungssituation

Der ungenehmigte Spitzbodenausbau wäre nachgenehmigungsfähig. Die entsprechenden Kosten wären überschaubar, denn der Ausbau erfolgte unter Beachtung der seinerzeitigen Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke / Dachflächen (Wärmeschutzverordnung 1995). Es wird ein Kostenansatz (Abschlag) für die Nachgenehmigung des Speicherausbaus wertmindernd berücksichtigt.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Erschließungsbaulast:

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 12.03.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **eine** Baulast vorhanden ist.

Dabei handelt es sich um eine Erschließungsbaulast, die im Zuge der Bebauung der beiden Grundstücke (Bewertungs- und östliches Nachbargrundstück) mit einem Doppelhaus zur Sicherung der Regenentwässerung (RW) beider Grundstücke eingetragen wurde. Vermutlich aus Kostengründen wurde seinerzeit auf eine separate Erschließung beider Grundstücke verzichtet. Die nun ausschließlich auf dem Bewertungsgrundstück liegende unterirdische Leitungsführung des Regenwassers bis zum Straßenkanal stellt keine wesentliche Nutzungseinschränkung der Grundstücksfläche dar. Sie ist zu Zwecken der Wartung, Reparatur oder Reinigung in ihrem Verlauf baufrei zu halten, das heißt, dass keine Gebäude darüber errichtet werden dürfen.

Im Gegenzug wurde auf dem Nachbargrundstück eine Erschließungsbaulast für die Ableitung des *Schmutzwassers* (SW) beider Haushälften eingetragen. Auch hier standen vermutlich Kostenüberlegungen des Bauträgers im Vordergrund.