

Wertgutachten Flurstück 54 in der Flur 18 der Gemarkung Agger
an der Dorfstraße in 51580 Reichshof-Allinghausen - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 31.05.25

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

Email: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 002/25

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert) des

**unbebauten Grundstücks Flurstück 54
in der Flur 18 der Gemarkung Agger
(Bauland)**



Dorfstraße (30)

in

Reichshof-Allinghausen

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des
**unbebauten Grundstücks Flurstück 54
in der Flur 18 der Gemarkung Agger
(Bauland)**

Dorfstraße (30)

in

Reichshof-Allinghausen

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 22.05.2025

zu:

81.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 22 Seiten inkl. 8 Anlagen
und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung.....	4
2.	Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	4
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	5
2.3	Planungs- und Baurecht	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Lage	7
2.6	Beschaffenheit und Nutzung.....	8
3.	Wertermittlung.....	9
3.1	Wertermittlungsverfahren.....	9
3.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	10
4.	Verkehrswert.....	11
5.	Allgemeine Hinweise.....	12
6.	Anlagen.....	12

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 24.02.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 002/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 54 in der Flur 18 der Gemarkung Agger (Bauland) Dorfstraße (30) in Reichshof-Allinghausen erstattet werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Grundbuchamt Waldbröl
- Gemeindeverwaltung Reichshof
- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 22.05.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Agger auf dem Blatt 2.946 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Agger, Flur 18, Flurstück 54,
Dorfstraße, Landwirtschaftsfläche, Größe 960 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 54 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Grünland*“ nachgewiesen.

Das Grundstück könnte künftig die Hausnummer 30 erhalten, da es neben dem Grundstück Dorfstraße 28 liegt.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß RIO Raum Information Oberberg bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

2.3 Planungs- und Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt bis zu einer Tiefe von rd. 30 m (wie die rechts und links liegenden Nachbargrundstücke auch) innerhalb der Ortslagensatzung Allinghausen in der Fassung der 3. Ergänzung, die am 30.04.2022 rechtskräftig geworden ist (s. Anlage 7), und ist somit als Bauland zu bewerten.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird an der südlichen Grundstücksseite durch die Dorfstraße (asphaltierte, rd. 4 m breite Gemeindestraße ohne Gehwege bis zum gegenüberliegenden Grundstück Dorfstraße 33 = rd. 2/3 der Grundstücksbreite, danach geschottert) erschlossen.

Mit Schreiben vom 26.05.2025 bescheinigt die Gemeinde Reichshof, dass das Grundstück an der Gemeindestraße „Dorfstraße“ liegt und stellt fest:

*„die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Dorfstraße“ nach dem Baugesetzbuch ist in der Vergangenheit lediglich im Bereich der Hausnummer 17 bis 33 erfolgt. Für diesen Bereich wurden bereits Erschließungsbeiträge nach dem BauGB (für den Straßenausbau) erhoben. Es wurden die zu dem damaligen Zeitpunkt durch diese Anlage erschlossenen und gemäß den Rechtsvorschriften der Beitragspflicht unterliegenden Grundstücke veranlagt. **Für das o.g. Grundstück wurden daher bisher noch keine Beiträge für einen Straßenausbau der Gemeindestraße erhoben.***

Die Höhe des Beitrags für einen Straßenausbau bemisst sich grundsätzlich nach den Kosten, die zur Herstellung der jeweiligen Anlage aufgewendet werden müssen und unter Anwendung der zum Zeitpunkt der Beitragsermittlung geltenden Rechtsgrundlagen gegebenenfalls auf die beitragspflichtigen Flächen (Abrechnungseinheiten) der durch die Anlage jeweils erschlossenen Grundstücke umgelegt werden müssen.

*Handelt es sich bei einer Straßenbaumaßnahme rechtlich um die **erstmalige Herstellung** der Erschließungsanlage, findet das Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Nach aktuell geltendem Recht muss auf Grundlage des BauGB für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage eine entsprechende Beitragserhebung erfolgen.*

*Nach einer Gesetzesänderung im Jahr 2024 ist aufgrund der nun aktuell geltenden Rechtsvorschriften für **nachmalige Straßenbaumaßnahmen**, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden bzw. erstmalig ab dem Haushalt 2024 dargestellt sind, eine Beitragserhebung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) nicht mehr möglich. Für Maßnahmen, die vor dem 01.01.2024 beschlossen wurden bzw. bereits vor 2024*

im Haushalt der Kommune dargestellt wurden, findet das KAG NRW in der bisherigen Fassung Anwendung.

Über einen etwaigen zukünftigen Anliegerbeitrag können keine Angaben gemacht werden.

Ein Beitrag für die öffentliche Abwasseranlage (Vollanschlussmöglichkeit / Trennsystem) wurde für die Fläche des genannten Grundstücks bis zur satzungsmäßigen Tiefenbegrenzung von 40 m (für 844 der insgesamt 960 m²) bereits festgesetzt und fällt insoweit nicht mehr an.

Ein Beitrag für die öffentliche Wasserversorgungsanlage wurde für die Fläche des genannten Grundstücks bis zur satzungsmäßigen Tiefenbegrenzung von 40 m (für 844 der insgesamt 960 m²) bereits festgesetzt und fällt insoweit nicht mehr an.“

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in ländlicher Lage in der Ortschaft Allinghausen der Gemeinde Reichshof im Oberbergischen Kreis, rd. 4 km südlich des Zentrums von Bergneustadt, rd. 8 km nördlich des Zentrums von Denklingen, dem Hauptort von Reichshof, rd. 7 km nordöstlich des Zentrums von Wiehl und rd. 7 km südöstlich des Zentrums von Gummersbach (jeweils in Luftlinie gemessen).

Die Gemeinde Reichshof mit rd. 19.000 Einwohnern und insgesamt 106 Ortschaften liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbargemeinden sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über NN. Wiehl, Wiehltalsperre und Steinagger sind die bedeutenden Gewässer. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Denklingen. Im Jahr 1969 wurden im Rahmen der kommunalen Neuordnung die bisher selbständigen Gemeinden Denklingen und Eckenhagen zur Gemeinde Reichshof zusammengefasst; der Name Reichshof erinnert an die frühere Zugehörigkeit zum Reichs- bzw. Königsgut. Mit einer Fläche von rund 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Rund um den Heilklima-

tischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gummersbach, Waldbröl und Siegen.

Die nordwestlich in Reichshof und nordwestlich der Wiehltalsperre gelegene Ortschaft Allinghausen hat rd. 120 Einwohner und besitzt keine Einrichtungen der öffentlichen oder privaten Infrastruktur. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Gummersbach-Derschlag (rd. 3,5 km Straßenentfernung) und in Reichshof-Eckenhagen (rd. 5 km Straßenentfernung). Durch Allinghausen verläuft die Landstraße 341.

Das zu bewertende Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsteilrand von Allinghausen auf der nördlichen Seite der Dorfstraße, rd. 0,6 km westlich der Trasse des Zubringers zur A 4 und rd. 0,1 km nördlich der Allinghauser Straße (L 341), die nach rd. 1 km in nordöstlicher Richtung auf die Eckenhagener Straße führt, über die man nach rd. 2,5 km in nördlicher Richtung in das Zentrum von Derschlag gelangt. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zur Auffahrt auf den Zubringer zur A 4 beträgt rd. 2,5 km. Die nächste Bushaltestelle an der Eckenhagener Straße in Reichshof-Mittelagger ist rd. 1 km entfernt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich einige ältere und neuere, I-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Nördlich und westlich schließen sich Grünlandflächen an. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als mäßig zu bezeichnen, es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit und Nutzung

Der Grundstückszuschnitt und die Lage des Grundstücks in Reichshof sowie zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 3, 4.1 und 4.2) sowie den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 5.1 und 5.2) entnommen werden.

Das nach Norden ansteigende Grundstück (s. Auszug aus der Deutschen Grundkarte - Anlage 6) besitzt eine Breite von rd. 21,2 m und eine Tiefe von rd. 45,2 m. Es handelt sich um eine nicht bewirtschaftete Grünfläche, auf der ein hoher Nadelbaum steht.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten sind jedoch keine Anzeichen vorhanden. Gemäß Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 20.03.2025 liegen für das Grundstück „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

Weitere grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 8), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für ein Wohnbaugrundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 105 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: **beitragsfrei**
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Fläche: 600 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in Allinghausen in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festgestellt werden kann.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks am Bodenrichtwert ein Korrekturfaktor von 0,85 anzubringen. Die Gemeinde konnte keine Angaben über einen etwaigen zukünftigen Erschließungsbeitrag bzw. Anliegerbeitrag machen (s. Ziffer 2.4); für den Bereich der noch nicht ausgebauten Straße (rd. 7 m Straßenfront) soll bei einer Tiefenbegrenzung von 40 m gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Reichshof ein künftiger Beitrag durch einen sachverständig geschätzten Abschlag von 5 % vom Gesamtbodenwert berücksichtigt werden (Beiträge für die öffentliche Abwasseranlage und die öffentliche Wasserversorgung fallen nach Angabe der Gemeinde nicht mehr an, s. Ziffer 2.4).

Somit ergibt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zu:

$$\begin{aligned} 960 \text{ m}^2 * 105 \text{ €/m}^2 * 0,85 * 0,95 &= 81.396 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{81.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 54 in der Flur 18 der Gemarkung Agger (Bauland) Dorfstraße (30) in Reichshof-Allinghausen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des unter Ziffer 3.2 abgeleiteten Bodenwertes ermittelt zu:

81.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 BauGB keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Übersichtskarte Reichshof
4. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
5. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
6. Auszug aus der Deutschen Grundkarte
7. Auszug aus der Ortslagensatzung Allinghausen
8. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 31.05.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen
Kreis**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Wertgutachten Flurstück 54 in der Flur 18 der Gemarkung Agger
an der Dorfstraße in 51580 Reichshof-Allinghausen - 15 -

Übersichtskarte Reichshof

Anlage 3

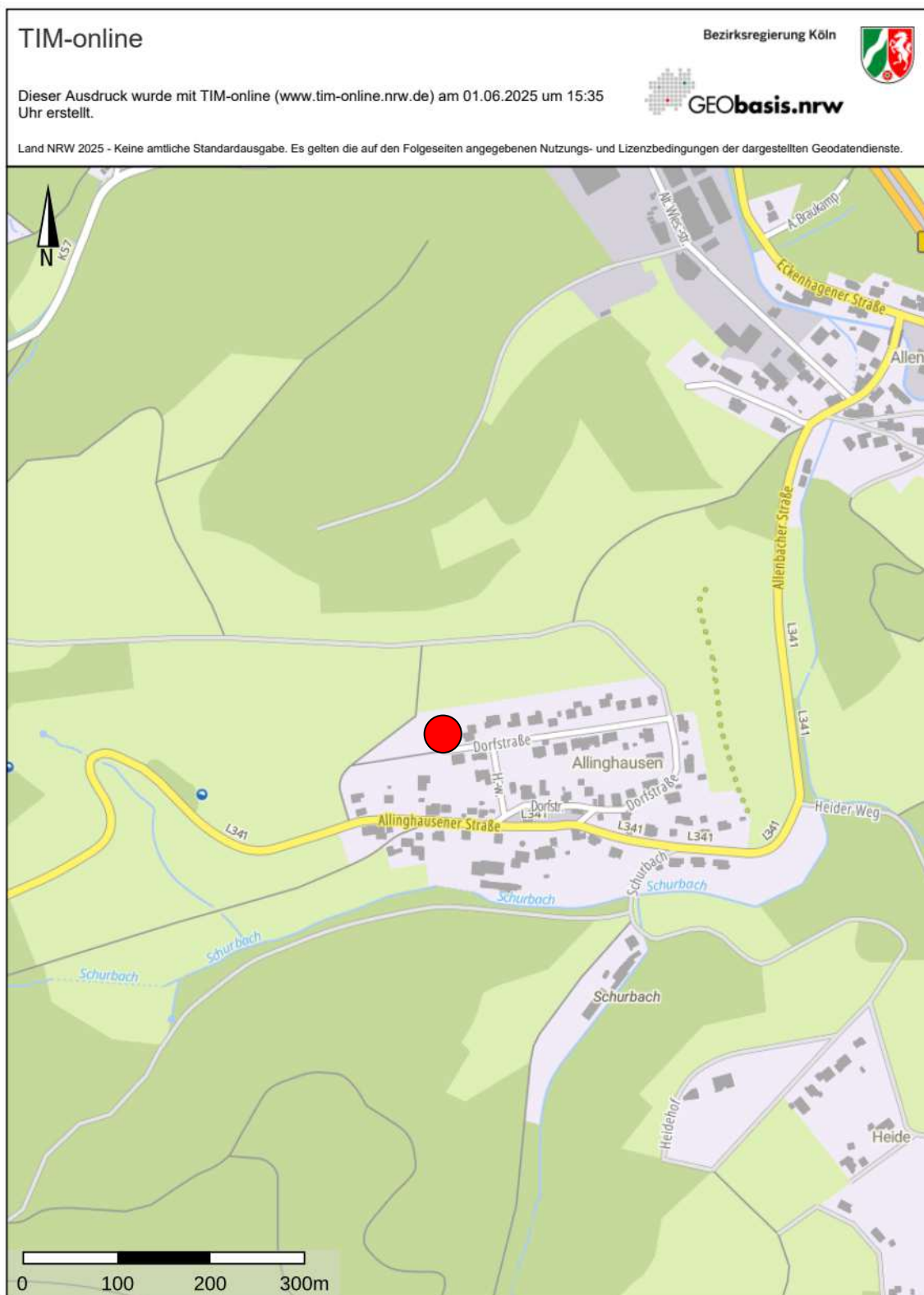
Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 4.1

Wertgutachten Flurstück 54 in der Flur 18 der Gemarkung Agger
an der Dorfstraße in 51580 Reichshof-Allinghausen - 16 -

Übersichtskarte 1 : 5.000

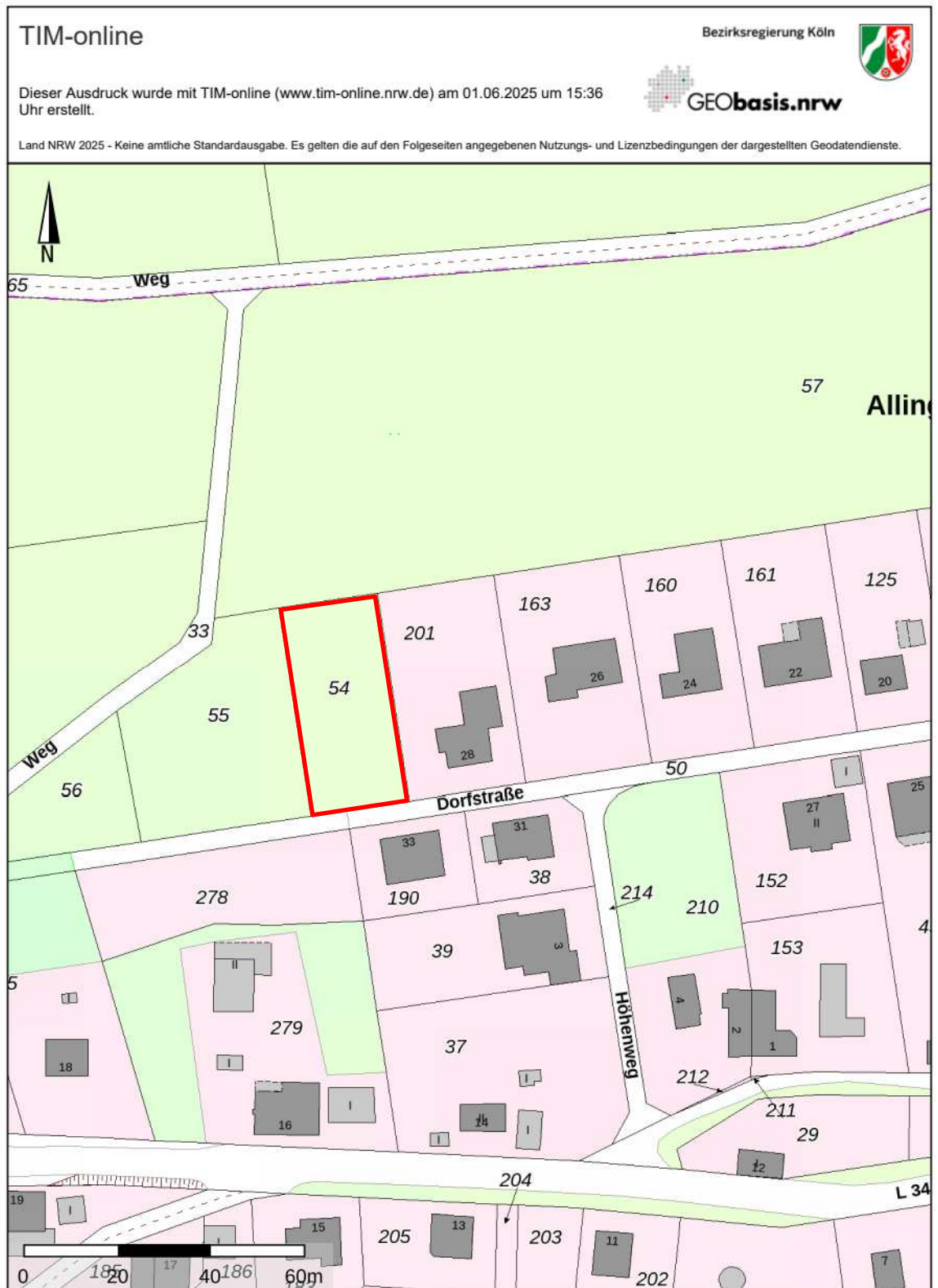
Anlage 4.2



Wertgutachten Flurstück 54 in der Flur 18 der Gemarkung Agger
an der Dorfstraße in 51580 Reichshof-Allinghausen - 17 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5.1



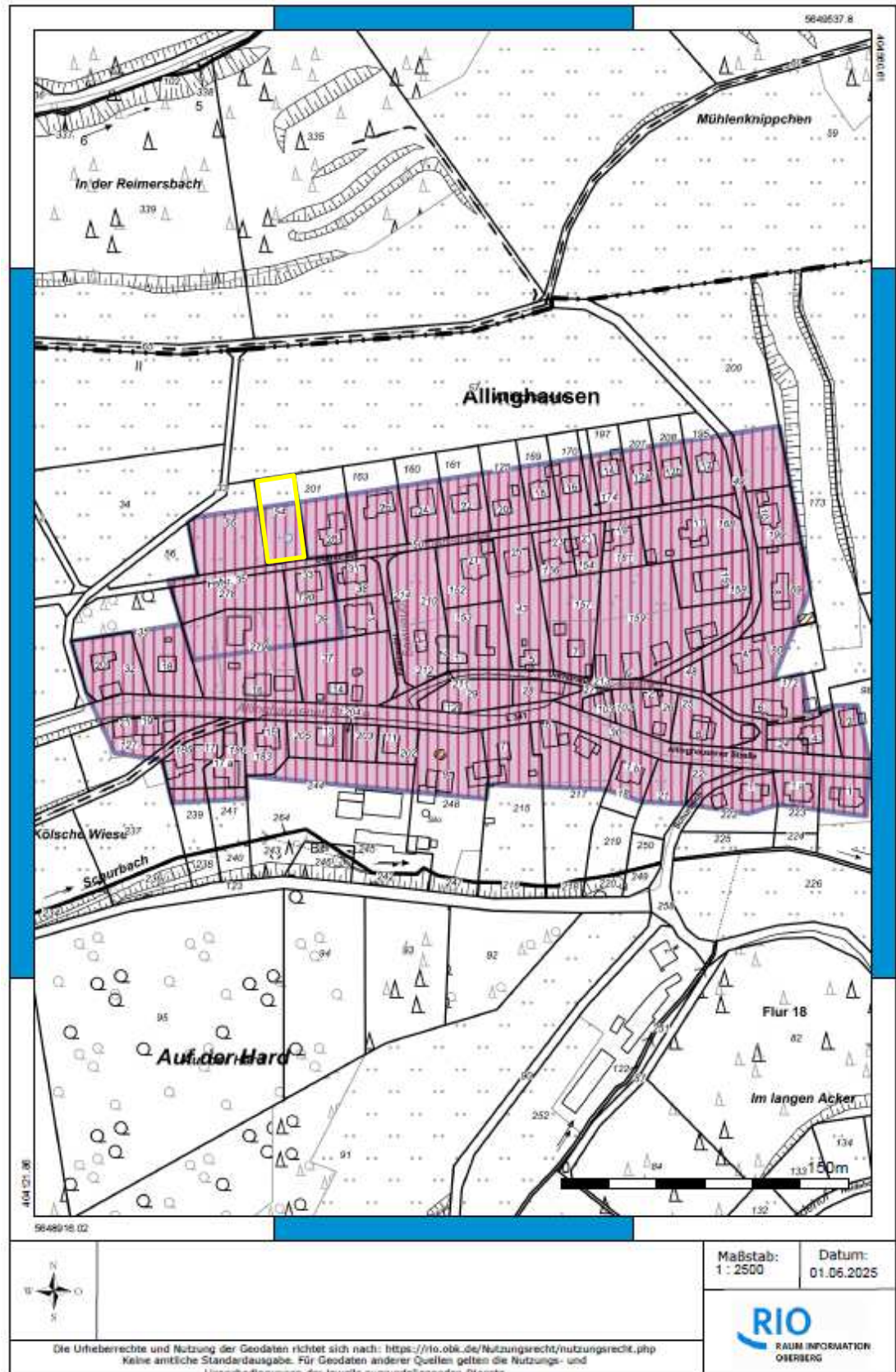
Wertgutachten Flurstück 54 in der Flur 18 der Gemarkung Agger
an der Dorfstraße in 51580 Reichshof-Allinghausen - 18 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 5.2

Auszug aus der Deutschen Grundkarte **Anlage 6**

- 19 -

Anlage 7



Fotografische Aufnahmen

Anlage 8



Dorfstraße mit dem Bewertungsobjekt - Blick von Osten



Südansicht Flurstück 54



Nordansicht (von oben) Flurstück 54