

## EXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Objekt:** Altes Einfamilienhaus (Fachwerkhaus) mit Garage  
Wiesenstraße 22  
51597 Morsbach (Steimelhagen)



**Zweck des  
Gutachtens:**

Verkehrswertermittlung im  
Zwangsversteigerungsverfahren  
02 K 016/21  
Amtsgericht Waldbröl

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Waldbröl  
gemäß Auftrag vom 22.04.2022

**Verkehrswert:**

**62.000,--EUR für das Flurstück 112**

- Grundstück:** Grundbuch:Holpe (AG Waldbröl) Blatt 1933  
1.Grundstück Gemarkung Holpe Flur 26Flurstück 112  
Gebäude- und Freifläche 3720 m<sup>2</sup>  
Wiesenstraße 22 - nicht Wiesenstraße 9, wie im GB angegeben
- Bebauung:** Einfamilienhaus mit Teilkeller unter rückseitigem Anbau, II-geschossig, nicht ausgebautes Satteldach über Vorderhaus und Anbau  
Seitliche Massivgarage angebaut mit einer darauf angelegter Dach-Terrasse, welche aber keinen ausreichenden Grenzabstand aufweist.  
Hinten am Wohnhaus angebaute Schuppen, desolat und abgängig.  
Wiesenstraße 22.  
Wohnhaus II-geschossig mit nichtausgebautes DG sowie kleinem, einfachstem Eingangsvorbau.  
KG: Zwei Kellerräume, als Bruchsteinkeller, nur unter rücks. Anbau  
Vorderhaus und rückseitiger Anbau in Fachwerkbauweise, südlicher Ehem. Stallanbau in Massivbauweise, vermutlich später im OG aufgestockt, EG und OG jeweils 5-6 Zimmer, Küche, Flur, Diele, je ein einfaches altes Bad, beide nicht nutzbar.  
Keine Terrasse im EG, im OG Balkon/Dachterrasse ohne Belag auf der Garage. Hierzu fehlen Genehmigung sowie erforderlicher Grenzabstand  
Gesamtwohnfläche Wohnhaus EG - DG laut Kennzahlen und Gebäudegrundfläche gemäß Kataster rd. 140 m<sup>2</sup>;  
Ursprungsalter etwa > 150 Jahre, Anbauten etwas jünger
- Lage:** Gemeinde Morsbach, Ortsteil Steimelhagen ca. 4 km südwestlich von Morsbach gelegen; Fahrtstrecke rd. 7 km.  
Einfache bis mittlere ruhige Vorortwohnlage in einem dörflichen Wohnumfeld (ca. 400Einwohner), südlich der L 324und L94 (Siegener Straße).  
Negativ ist die fehlende Infrastruktur im Ort und des näheren Umfelds.
- Bebauung:** Massives Kellergeschoss, aufstehendes Wohngebäude als Fachwerkhaus (Lehmausfachungen) mit Putzfassade Südgiebel.  
Wohnhaus mit typischem Fachwerkbaustil der Baujahre Anfang bis Mitte 19. Jahrh. und bei der Objektbesichtigung feststellbar, einer nur geringen sowie in Teilen auch noch begonnenen Modernisierung und wenigen Umbauten in den letzten 20 - 30 Jahren.  
Zahlreiche größere und kleinere Mängel, Bauschäden und Restarbeiten bei der Objektbesichtigung feststellbar: insbesondere diverse Schäden und Nässeschäden im Kellerbereich am Fachwerk- und Bruchsteinmauerwerk und sonstigen Mauerwerk außen. Erhebliche Mängel und Schäden am Holzwerk und auch hinten an der alten Blechverkleidung sowie der Garage.  
Einfache Flüssiggaszentralheizung im DG; erst wenige Räume angeschlossen. Flüssiggastank im Garten, überwuchert.
- Garten:** Kein normal gestalteter Wohnhausgarten vorhanden; die hintere Fläche ist komplett verwildert und überwuchert; ebenso wie der Vorgarten.  
Alte Zaunanlagen um das ganze Grundstück. Vor der Garage befestigter Stellplatz. Südlich der Bebauung befestigte Zufahrt nach hinten zusammen mit Haus Nr. 24.
- Nutzung:** Wohnung EG und DG ist laut vorliegenden Informationen von den Eigentümern eigengenutzt gewesen; derzeit allerdings Leerstand, da unbewohnbar. Keine Vermietung gegeben.  
Im Objekt wird kein Gewerbe betrieben. Der alte PKW in der Garage wird als nicht wertrelevant angesehen. Dieser ist ggf. fachgerecht zu entsorgen.

**Planungsrecht:** Der gesamte Bereich von Flurstück 112 liegt laut FNP im Innenbereich Des Mischgebiets und ist somit Bauland. Zudem wird es von der OLS „Steimelhagen“ erfasst. Es wäre somit problemlos neu bebaubar.

**Bodenwert:** Gesamtgrundstück (Fl.29) 34.000,--EUR

**Bauwert:** AnerkennungswertGesamtojekt 58.000,--EUR

**Sachwert vorl.:** Gesamtojekt 92.000,--EUR

**Ertragswert:** Nicht ermittelbar, da unbewohnbar 00.000,--EUR

**Vergleichswert:** Nicht ermittelbar, da unbewohnbar 00.000,--EUR

**Verkehrswert:** Objekt als „Schnäppchenhaus mit Anerkennungswert Sachwert minus 33 % Marktanpassung, und Abzug für Mängel, Schäden und Risiken . **62.000,--EUR**





