

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Kellergarage und
Anbau Krebsauer Straße 29 in Lohmar-Neuhonrath - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 14.03.23
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 042/22
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
**Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau,
mit einer überdachten Terrasse
und mit einem Schuppen
bebauten Grundstücks**



Krebsauer Straße 29
in
Lohmar-Neuhonrath

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau, mit einer überdachten Terrasse und mit einem Schuppen
Krebsauer Straße 29
in
53797 Lohmar-Neuhonrath

- **Nutzung:** eigengenutzt

• Sachwert:		401.000 €
Bodenwert:	179.000 €	
Gebäudewert:	166.000 €	
Wert der Außenanlagen:	8.000 €	
vorläufiger Sachwert:	353.000 €	

• Ertragswert:		400.000 €
Wohnfläche (inkl. ¼ Terrassenanteil):	rd. 88 m ²	
jährlicher Rohertrag:	12.000 €	
Liegenschaftszinssatz:	1,75 %	

• Vergleichswert:		400.000 €
Gebäundefaktor:	4.600 €/m ²	

• Verkehrswert:		400.000 €
------------------------	--	------------------

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Honrath auf dem Blatt 1.148 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Honrath, Flur 11, Flurstück 704,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Krebsauer Straße 29, Größe 474 m²“*

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:

„Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalmitbenutzungsrecht nebst Grundstücksbetretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Honrath Flur 11 Nr. 703 (Blatt 01471). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. Februar / 26. April 1985 ...“

lfd. Nr. 4:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrem zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 2 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Lohmar bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Im Schreiben vom 17.01.2023 bescheinigt die Stadt Lohmar zu dem Bewertungsobjekt, „*dass es sich bei dem oben genannten Objekt nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) handelt.*“

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht durch einen Schuppen Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

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.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Lohmarer Ortsteil Neuhonrath, in Luftlinie gemessen rd. 7 km nordöstlich des Zentrums von Lohmar.

Die Stadt Lohmar, rd. 20 km südwestlich von Köln bzw. nordöstlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist in der heutigen Abgrenzung im Rahmen der kommunalen Gebietsreform im Jahre 1969 aus den Gemeinden Breidt, Honrath, Inger, Lohmar, Scheiderhöhe und Wahlscheid entstanden, erhielt im Jahre 1991 die Stadtrechte und hat heute mit seinen 130 Ortschaften und Weilern rd. 31.000 Einwohner. Lohmar ist eine große Flächengemeinde mit 65,5 km² und der typischen Streusiedlung des bergischen Landes. Siedlungsschwerpunkt ist der Stadtteil Lohmar mit rd. 10.000 Einwohnern. Gute Verkehrsverbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg sowie zum Flughafen Köln/Bonn bilden den Standortvorteil der Stadt. Lohmar bietet sowohl Arbeitsplätze als auch viel Raum für Freizeit und Erholung. Die kommunale Infrastruktur (u.a. mit Realschule und Gymnasium), die landschaftlich reizvolle Lage, vielfältige Freizeiteinrichtungen und ein

ausgebautes 170 km-Wanderwegenetz machen Lohmar zu einem beliebten Wohnort und Ausflugsziel.

Im Stadtteil Neuhonrath (rd. 2.000 Einwohner) sind an Infrastruktureinrichtungen ein Kindergarten, eine Gemeinschaftsgrundschule, ein Sportplatz sowie ein Bäcker vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Stadtteil Wahlscheid bzw. in den Zentren von Overath und Lohmar.

Das zu bewertende Grundstück liegt in Neuhonrath auf der östlichen Seite der Krebsauer Straße, rd. 0,3 km südlich der Abzweigung der Krebsauer Straße von der Straße Bachermühle, die nach rd. 0,2 km in westlicher Richtung auf die Bundesstraße 484 stößt, über die man in nördlicher Richtung nach rd. 4 km in das Zentrum von Overath und in südlicher Richtung nach rd. 8 km in das Zentrum von Lohmar gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend I- und II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof Honrath (Verbindungen nach Gummersbach bzw. Köln) beträgt rd. 2 km. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe am Rotdornweg. Die Anschlussstelle Overath der A 4 Köln-Olpe ist rd. 7 km entfernt.

Die Verkehrslage und die Geschäftslage des Bewertungsobjekts sind als mittelmäßig, die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

Das zu bewertende Grundstück besitzt eine mittlere Breite von rd. 18,5 m und eine Tiefe von rd. 26 m. Die Freiflächen des zur Straße mit einer Sockelmauer mit einem Metallstabzaun und einem Metallstabtor sowie einem doppelflügeligen Metallgittertor zwischen Bruchsteinmauerwerkspfählen, seitlich und hinten durch einen Maschendraht- bzw. Kunststoffzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als Grünfläche (Rasen, Sträucher), als mit Bruchsteinen befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Rampe zu einer Kellergarage, die jedoch wegen des großen Gefälles bis zum Garagentor und der damit verbundenen Gefahr des Aufsetzens des Pkw´s sowie wegen der geringen Breite im Kellergeschoss (tlw. nur rd. 2,40 m) kaum zu nutzen ist, und als mit Betonplatten befestigte seitliche Zuwegung sowie
- hinter und neben dem Wohnhaus als Garten mit Rasen und einer betonierten Fläche sowie einem Holzschuppen (Betonboden, Stromanschluss, Nutzfläche rd. 17 m²) und einer aufgeständerten (freitragende Betonbodendecke mit Bruchsteinbelag), überdachten Terrasse (Überdachung in Metall-/Holzkonstruktion, zur Straße eine Betonwabenwand) mit einer Treppe zum Garten.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen, überwiegend unterkellerten Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau bebaut. Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1952/1953 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 08.04.1952, Baufertigstellung 30.01.1953, Gebrauchsabnahme 08.07.1954). Am 05.07.2018 wurde von der Stadt Lohmar die „*nachträgliche Genehmigung eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung*“ erteilt. Auf alten Luftbildern ist zu erkennen, dass dieser Anbau bereits im Jahr 2004 fertiggestellt war. Die Baugenehmigung enthielt folgenden Hinweis: „*Bestandteil der Baugenehmigung ist ein unbeheizter Wintergarten, der zur bestehenden Wohnfläche thermisch abgeschlossen ist (Fenstertür). Bei diesbezüglichen späteren Änderungen sind die entsprechenden erforderlichen Nachweise gemäß der Energieeinsparverordnung der Bauaufsicht vorzulegen.*“ Der Wintergarten (nicht unterkellertes Anbau mit Flachdach) wurde als Wohnzimmer mit Heizung ausgebaut; die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind überwiegend als mittelmäßig zu bezeichnen. Seit der Erstellung des Wohnhauses, insbesondere nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2018 wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten

durchgeführt: z.B. Fenster, Türen, Heizungsanlage, Duschbad, Bodenbeläge, Strom- und Wasserleitungen, Dacheindeckung. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streich- bzw. instandsetzungsbedürftige Tore (zum Hauseingang und zur Kellergarage)
- streichbedürftiges Garagentor
- tlw. Putzrisse außen
- undichtes Anbaudach, provisorische Abdeckung
- Kellergeschosshöhe nur 1,88 m
- tlw. fehlende bzw. lockere Sockelleisten
- instandsetzungsbedürftiger Elektrorollladenantrieb
- nicht ordnungsgemäß verschlossene Wanddurchbrüche
- nicht nutzbare Badewanne / Dusche im Kellergeschoss

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 88 m².

Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton, Anbau auf einer freitragenden Betonbodendecke
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel mit Bruchsteinverblendung
Decken	Beton-Trägerdecken
Dach	Walmdach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Anbau mit Flachdach (Holzbalkendecke) mit Wellfaserzementplatteneindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	in Zinkblech
Schornsteine	2 Schornsteine mit Schieferverkleidung und Abdeckung

Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Betonplatte mit Holzuntersicht auf Säule mit Kunstschiefer und Mauer mit Putz bzw. Kunstschiefer
Hauseingangstreppe	Betonstufen mit Bruchsteinbelag, eine Seite mit Metallstabgeländer
Kellergaragentor	doppelflügeliges Holztor
Kellertreppe	Betontreppe
Fenster	tlw. in Holz (auf der Gebäuderückseite), tlw. in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. mit Metallaußengittern, Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektroantrieb
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, im Duschbad tlw. Mosaikfliesen, an der Decke tlw. Holzbalken sichtbar
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper und durch einen Handtuchheizkörper, Heizöllagerung in 2 Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von je 4.000 Litern
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC, Bidet und Handwaschbecken - Handwaschbecken im Gästezimmer - nicht mehr benutzbare Badewanne und Dusche im KG
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sonstiges	Markise mit Elektroantrieb