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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 22.03.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 072/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

Kreuznaaf 9
in
Lohmar-Kreuznaaf

- **Bewertungsobjekt**: Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und mit einer Pkw-Garage Kreuznaaf 9 in 53797 Lohmar-Kreuznaaf

- **Sachwert:** **230.000 €**

Bodenwert:	104.000 €
Gebäudewert:	128.000 €
Wert der Außenanlagen:	8.000 €
	---
vorläufiger Sachwert:	240.000 €

- **Verkehrswert inkl. Risikoabschlag:** **200.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Wahlscheid auf dem Blatt 1.742 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

„Gemarkung Wahlscheid, Flur 3, Flurstück 707,
Gebäude- und Freifläche, Kreuznaaf 9, Größe 603 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. 1:
„Transformatorenstations-, Wege- und Leitungsrecht für die Lohmar Netzeigentumsgesellschaft mbH, Lohmar…
Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Juli 1993 …“

lfd. Nr. 5
„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 lastenfrei 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. 1 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 Bauakte bei der Stadt Lohmar bestehen keine Baulasten zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks. Im Schreiben vom 24.02.2025 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."

Das zu bewertende Wohnhaus ist offensichtlich bewohnt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Lohmarer Ortsteil Kreuznaaf in einem Gewerbegebiet, in Luftlinie gemessen rd. 4 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. In dem kleinen, zum Ortsteil Hausen gehörenden Weiler Kreuznaaf sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Stadtteil Wahlscheid bzw. in den Zentren von Overath und Lohmar.

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kreuznaaf in Luftlinie gemessen rd. 0,1 km südöstlich der Bundesstraße 484 auf der westlichen Seite der Straße Kreuznaaf (Sackgasse), rd. 0,2 km nordöstlich der Abzweigung dieser Straße von der Bonner Straße (Kreisstraße 34), die nach rd. 0,2 km in nordwestlicher Richtung auf die B 484 stößt, über die man in nördlicher Richtung nach rd. 2,5 km nach Wahlscheid sowie nach

weiteren 6 km in das Zentrum von Overath und in südwestlicher Richtung nach rd. 4 km in das Zentrum von Lohmar gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke (Autohaus, Kfz-Werkstatt, Dienstleister für Stadtwerke, DRK-Rettungswache, IT-Systemhaus, Hartverchromungsbetrieb u.a., tlw. auch einige Wohnhäuser) in I- bis II-geschossiger Bauweise. Rd. 50 m östlich des Bewertungsobjekts beginnt ein steiler, bewaldeter, Schatten werfender Hang. Ab den 1930er Jahren wurden Gebäude am Hang oberhalb von Kreuznaaf errichtet, die ursprünglich für die Fertigung einer Lederwaren-Manufaktur dienten, später auch als Schulungszentrum der Ford-Werke und Asylbewerber-Unterkunft genutzt wurden. Der Gebäudekomplex ist auch als *„Castell Steineck“* bekannt. Ein geplanter Umbau in Eigentumswohnungen wurde nicht realisiert. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof Honrath (Verbindungen nach Gummersbach bzw. Köln) beträgt rd. 8 km. Die Buslinie 557 verbindet den Ort mit Siegburg und Overath. Kreuznaaf gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg. Das Anruf-Sammeltaxi ergänzt die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Anschlussstelle Lohmar-Nord der A 3 Köln-Frankfurt ist rd. 3 km entfernt. Die Verkehrslage und die Wohnlage des Bewertungsobjekts sind als mäßig zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr. Dennoch ist der Verkehr auf der nahe gelegenen Bundesstraße auf dem zu bewertenden Grundstück gut zu hören.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, II-geschossigen Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und einer Pkw-Garage bebaut. Vorliegend wird unterstellt, dass das Haus unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Das Baujahr des Wohnhauses mit dem Schuppenanbau konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; auch die Bauakte bei der Stadt Lohmar enthält hierzu keinen Hinweis. Das Gebäude, das zwischenzeitlich einen Wärmedämmputz erhalten hat, dürfte nach dem äußeren Eindruck mindestens 70 Jahre alt sein, kann aber auch deutlich älter sein. Die Pkw-Garage (gemäß Bauzeichnung

mit einer Montagegrube) wurde im Jahr 1974 in konventioneller, massiver Bauweise an den Schuppenanbau (ehemaliges Stallgebäude) angebaut (Baugenehmigung 15.05.1974, Schlussabnahme 11.06.1975). Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist aufgrund der Außenbesichtigung als mäßig bis schlecht zu beurteilen. Die Außenwandflächen sind stark verschmutzt und sind, wie auch die Holzfenster (ohne Rollläden), insgesamt streichbedürftig. Die Lichtausschnitte in der Hauseingangstür sind tlw. mit Holzplatten geschlossen worden. **Da die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, ist wegen evtl. bestehender weiterer Mängel bzw. Schäden bei der Ableitung des Verkehrswertes ein deutlicher Risikoabschlag anzubringen.**

Baubeschreibung [1]

a) Freistehendes, II-geschossiges Einfamilienhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk (?)
Außenwandflächen	Wärmedämmputz
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dach	Satteldach (rd. 45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinkopf	mit Kunstschieferverkleidung und Abdeckung
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangspodest	Fliesenbelag
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Heizung	?

[1] Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; Beschreibung nach der Außenbesichtigung und tlw. nach der Bauakte.

Sanitäre Einrichtungen	?
Elektrische Installation	?

b) Schuppenanbau

Wände	Mauerwerk (?), tlw. Bruchstein
Außenwandflächen	Wärmedämmputz, tlw. Sichtmauerwerk
Dach	einseitiges Walmdach (vermoost) in Holzkonstruktion mit Betondach-steineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Eingangstür	Metalltür
Fenster	Holzfenster, Glasbausteine

b) Pkw-Garage

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	verputzt
Dach	flach geneigtes Pultdach in Holz-konstruktion
Tor	Doppelflügeltor in Metall
Fenster	Stahl-Kellerfenster