

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 08.04.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 080/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Wohnung Nr. 32 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links
des Mehrfamilienhauses



Vila-Verde-Straße 6

in

Lohmar-Ort

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 2 -

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 32
m Dachgeschoss links
des Mehrfamilienhauses
Vila-Verde-Straße 6
in
53797 Lohmar
- **Nutzung:** eigengenutzt
- **WEG-Verwalter:** Casa Cura Grundbesitzverwaltung
Hauptstraße 19
53757 Sankt Augustin

- **Ertragswert:** **182.000 €**
Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan: 58 m²
jährlicher Rohertrag: 7.656 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

- **Vergleichswert:** **186.000 €**
Gebäundefaktor: 3.210 €/m²

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **170.000 €**

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Lohmar auf dem Blatt 2.634 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:

„126/10.000 (einhundertsechszwanzig/zehntausendsteil)

Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lohmar, Flur 12,

- *Flurstück 105, Gebäude- und Freifläche,*

Breiter Weg 1 c, Vila-Verde-Straße 2, 4, 6, Größe: 1.740 m²

- *Flurstück 141, Gebäude- und Freifläche,*

Breiter Weg 1 c, Vila-Verde-Straße 2, 4, 6, Größe: 152 m²

- *Flurstück 142, Gebäude- und Freifläche,*

Breiter Weg 1 c, Vila-Verde-Straße 2, 4, 6, Größe: 750 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Raum im Dachboden Nr. 32 des Aufteilungsplans.

Es bestehen Sondernutzungsrechte an Kellerflächen, Stellplatz und Hoffläche.

Das Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blättern 02601 - 02694) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 17. November 1992, 16. Dezember 1993, 7. März 1994, 25. März 1995 und den Aufteilungsplan vom 28. 02.1994 Bezug genommen. ...“

„... Die Teilungserklärung vom 7. März ist geändert (Anbringung und Unterhaltung von Spindeltreppen zwischen Wohnung und Abstellräumen im Dachgeschoß ; ...“

In der Teilungserklärung vom 17.11.1992 (UR.Nr. 124/92 des Notars Klaus Böhne in Wiesbaden) mit mehreren Änderungen und Ergänzungen (16.12.1993, 07.03.1994, 25.03.1994) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Gemäß Ergänzung zur letzten Änderung vom 25.03.1994 ist Grundlage der Teilungserklärung die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Lohmar vom 28.02.1994. Diese enthält keine Regelung zu den Kellerräumen.

Der über dem Dachboden Nr. 32 liegende Spitzboden gehört gemäß Teilungserklärung ebenfalls zum Bewertungsobjekt. In der Ergänzung vom 25.03.1994 zur Teilungserklärung wird hinsichtlich des Spitzbodens „§ 5 der Urkunde vom 7. März 1994 dahingehend präzisiert, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt über den Räumen im Dachgeschoss 32, ... keine Spitzbodenräume vorhanden sind. Durch § 5 der zitierten Urkunde sollte lediglich verhindert werden, dass bei Einzug einer Zwischendecke durch die jeweiligen Eigentümer oben über dem Sondereigentum Räumlichkeiten entstünden, deren Zuordnung nicht geregelt sei. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich also um reinen Luftraum, der durch die Kehlbalkenlage in großen Abständen etwas markiert ist.“

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren 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.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lohmar sind keine bei der Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte besteht an der südöstlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung (Straße), aber kein Grenzüberbau.

Im Schreiben vom 24.02.2025 bescheinigt die Stadt Lohmar, dass es sich bei der zu bewertenden Wohnung „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 Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum von Lohmar (Stadtteil Lohmar-Ort) in unmittelbarer Nähe des Frouard-

platzes. Die Stadt Lohmar, rd. 20 km südöstlich 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 Lohmar, Breidt, Halberg, Inger, Scheiderhöhe und Wahlscheid entstanden, erhielt im Jahr 1991 die Stadtrechte und hat heute mit ihren 130 Ortschaften und Weilern rd. 31.000 Einwohner. Lohmar ist eine große Flächengemeinde mit 65,5 km² und den typischen Streusiedlungen des bergischen Landes. Siedlungsschwerpunkt ist der Stadtteil Lohmar-Ort 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.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Lohmar-Ort in dem Wohn- und Geschäftshaus Vila-Verde-Straße 2, 4, 6 auf der nördlichen Straßenseite rd. 50 m westlich des Frouardplatzes. Über die Vila-Verde-Straße gelangt man nach rd. 0,2 km auf die Hauptstraße, die Richtung Norden nach rd. 1,5 km zur Bundesstraße 480 bzw. zur Autobahnanschlussstelle Lohmar-Nord der A 3 führt, die den Verkehr nur aus und in Richtung Frankfurt zulässt (das Pendant zu dieser Halblösung findet sich bei der nächsten Anschlussstelle Rösrath, die den Verkehr von und in Richtung Köln aufnimmt), bzw. nach rd. 0,6 km auf die Hauptstraße, die Richtung Süden nach rd. 1,5 km zur Autobahnanschlussstelle Lohmar der A 3 und weiter nach Siegburg führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Hauses mit dem Bewertungsobjekt befindet sich II- bis IV-geschossige, gemischte Bebauung. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe am Frouardplatz. Die Autobahn A 3 verläuft am westlichen Stadtrand in einer Entfernung von rd. 0,3 km vom Bewertungsobjekt. Die Verkehrslage und die Wohnlage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt sind als gut einzustufen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 liegt der durch Straßen- und Flugverkehr verursach-

te mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts bei 55 bis 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/ Bonn mit einem äquivalenten Dauerschallpegel zwischen 50 und 55 dB(A).

Das Grundstück ist mit dem freistehenden, III-geschossigen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus Vila-Verde-Straße 2, 4, 6 mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Tiefgarage im Kellergeschoss bebaut, das in den Jahren 1994/1995 erstellt wurde. In dem Gebäude befinden sich Ladeneinheiten (u.a. Center-Shop, eine Bäckerei mit Café, eine Pizzeria, ein Copy-Shop) sowie gemäß Aufteilungsplan 6 Büroeinheiten und 36 Wohneinheiten. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Gemäß dem Protokoll über die letzte Eigentümerversammlung am 22.10.2024 wurde keine neue Sonderumlage beschlossen. Nach einem Energieausweis in einem Exposé im Internet beträgt der Energieverbrauchskennwert 145 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse **E**).

Das Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 32 befindet sich im Dachgeschoss links (im Aufteilungsplan mit 3. Obergeschoss bezeichnet) des Mehrfamilienhauses Vila-Verde-Straße 6 mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die 1-Zimmerwohnung (Appartement) ist mit dem Balkon nach Südwesten hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ist im Aufteilungsplan mit 58 m² angegeben; sie konnte - wie auch ihr Unterhaltungszustand - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag.

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Zum Bewertungsobjekt gehört der Abstellraum Nr. 32 im Dachboden mit Luftraum im Spitzboden, wobei unterstellt wird, dass keine Zwischendecke eingezogen ist und der Zugang zum Dachboden durch das Treppenhaus erfolgt.

Baubeschreibung³

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Fliesenverkleidung
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	mit Kunstschieferverkleidung
Treppenhaus	Böden und Betontreppen mit Natur- steinbelag, Wandfliesen im EG rd. 1,5 m hoch, ansonsten Tapeten und Anstrich
Hauseingangstüranlage	in Metall mit isolierverglasten Licht- ausschnitten (Drahtglas)
Fahrstuhl	Tragkraft: 8 Personen bzw. 630 kg (1993)
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Balkone	Betonkragplatten, Metallgeländer
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper

³ Beschreibung nach der Außenbesichtigung und nach Exposés im Internet von
Wohnungen in dem Wohn- und Geschäftshaus Vila-Verde-Straße 2, 4, 6