

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 09.11.23
Telefon: 0151-41418630
0221-94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 146/23
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Einfamilienreihenendhaus mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks



Durbuscher Straße 21
in
Lohmar-Durbusch

• **Bewertungsobjekt:** Einfamilienreihenendhaus
mit Garagenanbau
Durbuscher Straße 21
in
53797 Lohmar

• **Nutzung:** vermietet

• **Sachwert:** **380.000 €**

Bodenwert: 160.000 €

Gebäudewerte insgesamt: 136.000 €

Wert der Außenanlagen: 14.000 €

vorläufiger Sachwert: 310.000 €

• **Ertragswert:** **375.000 €**

Wohnfläche: rd. 111 m²

jährlicher Rohertrag: 13.854 €

Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

• **Vergleichswert:** **384.000 €**

Gebäudefaktor: 3.530 €/m²

• **Verkehrswert:** **380.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Honrath auf dem Blatt 2.074 unter der lfd. Nr. 1 des BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Honrath, Flur 020, Flurstück 62,
Gebäude- und Freifläche, Durbuscher Str. 21, Größe 422 m²“*

Gemäß 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 besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eine Leitungsbaulast. Die Baulast ist zugunsten der Flurstücke 63, 64 und 65 eingetragen und stellt für das Bewertungsobjekt keine quantifizierbare Wertminderung dar.

Gemäß Schreiben der Stadt Lohmar vom 21.08.2020 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Das vermietete Bewertungsobjekt befindet sich im Lohmarer Ortsteil Durbusch in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenzen zu Rösrath (Hoffnungsthal) und Overath (Heiligenhaus). 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 Lohmar, Breidt, Halberg, Inger, Scheiderhöhe und Wahlscheid entstanden, erhielt im Jahre 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 der typischen Streusiedlung des bergischen Landes. Siedlungsschwerpunkt ist 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-Wanderwegnetz machen Lohmar zu einem beliebten Wohnort und Ausflugsziel.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Durbusch rd. 9 km nördlich des Zentrums von Lohmar auf der nördlichen Seite der Durbuscher Straße, rd. 0,2 km östlich der Abzweigung der Durbuscher Straße von der Schlehecker Straße, die in südlicher Richtung in den Ortsteil Honrath und weiter nach Lohmar sowie in nördlicher Richtung nach Overath-Heiligenhaus führt und Durbusch in einen zu Lohmar gehörenden Ortsteil und einen zu Rösrath gehörenden Ortsteil teilt. Im Lohmarer Ortsteil Durbusch (rd. 500 Einwohner) sind keine Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden. Der nächste Kindergarten befindet sich in Honrath (rd. 2 km), die nächste Grundschule in Neuhonrath (rd. 4 km, Schulbus). Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Heiligenhaus (rd. 3 km), Hoffnungsthal (rd. 4 km) oder Wahlscheid (rd. 5 km). In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließen sich an die Bebauung hoher Baumbestand und Grünland an. Eine Bushaltestelle liegt in rd. 0,3 km Entfernung an der Schlehecker Straße (Busse nach Hoffnungsthal und Neuhonrath). Die Anschlussstelle Overath/Untereschbach der Autobahn A 4 Köln-Olpe ist rd. 6,5 km entfernt. Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als weniger zufriedenstellend, die Wohnlage in reizvoller Hügellandschaft ist als gut und ruhig zu bezeichnen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, straßenseitig III-geschossigen, rückseitig II-geschossigen Einfamilienreihenendhaus mit einem Garagenanbau bebaut. Das Wohnhaus mit dem Garagenanbau wurde in den Jahren 1968/1969 in konventioneller, massiver Bauweise zusammen mit weiteren Reihenhäusern errichtet (Baugenehmigung 10.05.1968, Rohbauabnahme 19.11.1968, bezugsfertig 01.07.1969, Schlussabnahme 23.01. 1975). Der Dachraum ist inzwischen vertäfelt worden, aber zu Wohnzwecken nicht geeignet. Der Garagenanbau wurde abweichend von der Grundrisszeichnung zur Baugenehmigung in voller Gebäudetiefe (10,0 m statt 6,0 m) errichtet. Die

nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der verlängerten Garage wird vorliegend unterstellt. Auf- und Ausbau des Wohnhauses entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums, bis heute wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Fenster (2000), Heizungsanlage (2019), Bad, Hauseingangstür. Bei der Ortsbesichtigung am 23.09.2020 waren folgende Mängel und Schäden festgestellt worden:

- Instandsetzungsbedarf am Dach (Firstziegel, Dachüberstand)
- Feuchtigkeitserscheinungen an Untergeschosswänden
- instandsetzungsbedürftige Balkone: Kragplatten, Geländer, Schieferabschluss beim EG-Balkon, blätternder Anstrich an der Untersicht des OG-Balkons
- tlw. Risse in der Fassade (Riemchen, Klinker) und im Innenputz
- geringe Ausblühungen am Klinkermauerwerk
- tlw. unzureichende lichte Höhe der Treppe zum Erdgeschoss
- kleiner Abbruch an einer Treppenstufe zum Erdgeschoss
- tlw. instandsetzungsbedürftige Rollladenkästen
- undichtes Holzdach des Garagenanbaus

Bei der Außenbesichtigung am 06.11.2023 waren die Schäden bis auf den Schieferabschluss am EG-Balkon noch vorhanden. Nach Mieterangabe bestehen die bei der damaligen Innenbesichtigung festgestellten Schäden auch heute noch. Nach dem örtlichen Aufmaß am 23.09.2020 und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zu insgesamt rd. 111 m².

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Beton bzw. Bimshohlblocksteine
Innenwände	Mauerwerk, tlw. Ständerwerk
Außenwandflächen	Klinker, sichtbares UG mit Riemchenverkleidung
Dach	Satteldach (28°) in Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech mit Anstrich

Schornsteinkopf	Klinkermauerwerk
Decken	Pillat-Stahlbetonfüllkörperdecken
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Innentreppen	Betontreppe mit Kunststeinbelag zum EG, Holztreppe mit Metallharfe zum OG, Holztreppe mit Metallstabgeländer zum DG
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. in Stahlzargen, eine Ganzglastür im EG, Kunststofffalttür zum DG
Fenster, Balkon- und Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im WC-Raum im UG und im Bad, Fliesenspiegel in der Küche, abgehängte Decke im Bad
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Kunststein-, Fliesen- bzw. Laminatbelag, Fliesenbelag auch im UG
Sanitäre Anlagen	UG: WC-Raum mit WC und Handwaschbecken OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Balkone	Betonkragplatten mit Bruchsteinplatten bzw. Holzdielen, Balkongeländer in Kunststoff an Metallkonstruktionen, Sichtschutzwände zu den Nachbarbalkonen in Metall/Kunststoff