

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus Wielpützer Straße 25 b  
in 53797 Lohmar-Wielpütz

- 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 18.04.24

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

**Exposé zum**  
**WERTGUTACHTEN**

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 042 K 179/23**

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**  
**bebauten Grundstücks**



**Wielpützer Straße 25 b**

in

**Lohmar-Wielpütz**

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus  
(Doppelhaushälfte)  
Wielpützer Straße 25 b  
in  
53797 Lohmar-Wielpütz

- **Nutzung:** leerstehend

- **Sachwert:** **165.000 €**  
Bodenwert: 77.000 €  
Gebäudewert: 104.000 €  
Wert der Außenanlagen: 5.000 €  
vorläufiger Sachwert: 186.000 €

- **Ertragswert:** **164.000 €**  
Wohnfläche: rd. 66 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 7.524 €  
Liegenschaftszinssatz: 2,25 %

- **Vergleichswert:** **168.000 €**  
Gebäundefaktor: 2.850 €/m<sup>2</sup>

- **Verkehrswert:** **165.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Scheiderhöhe auf dem Blatt 661 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Scheiderhöhe, Flur 5, Flurstück 441,  
Gebäude- und Freifläche, Wielpützer Str. 25 b, Größe 208 m<sup>2</sup>“*

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer einer Eigentumsübertragungsvormerkung und dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen 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 Eigentumsübertragungsvormerkung ermittelt. Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Die Stadt Lohmar teilte mit Schreiben vom 05.02.2024 mit, *„dass im Baulastenverzeichnis zu Lasten/Gunsten der/des Grundstück(s) keine Baulast/en eingetragen ist/sind.“* Im Schreiben vom 30.01.2024 bescheinigte 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 nördlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbebauung (Doppelhaus). Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Lohmarer Ortsteil Wielpütz, in Luftlinie gemessen rd. 3,5 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 km<sup>2</sup> 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. Der Ortsteil Wielpütz ist ein kleines Dorf abseits der Hauptstraße auf dem Bergrücken im Westen von Lohmar zwischen Heppenberg und Scheiderhöhe. Das 200-Seelendorf ist idyllisch gelegen. Einige schöne Fachwerkhäuser prägen das Ortsbild. Außer einem Bolzplatz auf einer großen Wiese sind in Wielpütz keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Stadtteil Wahlscheid bzw. im Zentrum von Lohmar.

Das zu bewertende Grundstück liegt etwa in Ortsmitte von Wielpütz auf der westlichen Seite der Wielpützer Straße, rd. 0,1 km in Luftlinie gemessen westlich der Scheiderhöher Straße (Landstraße 84), über die man in südlicher Richtung nach rd. 4 km in das Zentrum von Lohmar gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend I- und II-geschossige, ältere Wohnbebauung in offener Bauweise. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof Honrath (Verbindungen nach Gummersbach bzw. Köln) beträgt rd. 7 km. Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 0,2 km an der Scheiderhöher Straße. Die Anschlussstelle Lohmar der A 3

Richtung Frankfurt ist rd. 3 km entfernt. Kindergarten und Grundschule sind in rd. 0,8 km bzw. rd. 3 km zu erreichen. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als mittelmäßig, die Wohnlage ist als zufriedenstellend bis gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem II-geschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Flachdachvorbau und mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus entstand überwiegend in den Jahren 2001/2003 durch Umbau und Sanierung eines alten Fachwerkgebäudes (Scheune aus dem Jahr 1920, Foto s. Anlage 10.8 unten). Die Baugenehmigung wurde am 18.09.2000 erteilt. Dabei ist das Fachwerk tlw. stehen geblieben, wobei die ausgemauerten Gefächer entfernt und neu mit Gasbetonsteinen ausgemauert wurden, tlw. wurde neues Mauerwerk errichtet, die Holzdecke und der Dachstuhl wurden erneuert. Nach Rückbau einer von der Baugenehmigung stark abweichenden Bauausführung konnte die Stadt Lohmar am 26.03.2003 die Bescheinigung der Rohbauabnahme erteilen. Am 19.09.2006 wurde die vorzeitige Inbenutzungsnahme gestattet. Bei der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung (Schlussabnahme) wurden gemäß Bescheinigung vom 16.03.2012 keine Mängel bzw. Abweichungen festgestellt.

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen mit Schimmelbildung im Erdgeschoss (Wand- und Deckenbereich), wahrscheinlich verursacht durch nicht abfließendes Wasser von der Terrasse vor der Haustür (nach Eigentümerangabe kann das Regenwasser nicht ablaufen, wenn die Rückstauklappe Kanal schließt) bzw. durch undichtes Vorbaufachdach
- tlw. Holzfachwerkschäden

- tlw. Außenputzschäden (Abplatzungen, Risse, Schmutz)
- erneuerungsbedürftiges Balkongeländer
- tlw. zerkratzte bzw. erneuerungsbedürftige Tapeten
- tlw. instandsetzungsbedürftige Laminatböden
- lichte Höhe im Dachgeschoss (Spitze) nur 2,10 m
- lichte Höhe Balkontür nur 1,90 m

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Es ist nicht bekannt, wie die oberste Geschossdecke gedämmt ist.

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 66 m<sup>2</sup>.

### **Baubeschreibung**

|                         |                                                                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente, Bodenplatte | Beton                                                                                                                             |
| Außenwände              | Holzfachwerk mit Gasbetonausmauerung bzw. Mauerwerk                                                                               |
| Innenwände              | Mauerwerk bzw. Ständerwerk                                                                                                        |
| Außenwandflächen        | Fachwerk schwarz gestrichen, Ausmauerung verputzt, ansonsten Rauputz                                                              |
| Decken                  | Holzbalkendecken                                                                                                                  |
| Dach                    | Satteldach (38°) in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung, Vorbau mit Betonflachdach, Dachrinnen, Regenfallrohre in Kupfer |
| Hauseingangstür         | in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt und Innensprossen                                                             |
| Treppen                 | Holztreppen mit Holzgeländern                                                                                                     |
| Türen                   | furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Ganzglastür                                                              |
| Fußböden                | schwimmender Estrich mit Fliesen- bzw. Laminatbelag                                                                               |

|                              |                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster                      | in Kunststoff mit Isolierverglasung mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, im DG bodentief und außen mit Metallstabgitter                                                                |
| Innenwand- und Deckenflächen | Glattputz mit Tapeten und Anstrich, im Bad und im Duschbad Wandfliesen raumhoch, Fliesenspiegel in der Koch-ecke, sichtbare Holzbalken an den Decken, Dachschrägen mit Gipskarton-plattenverkleidung |
| Heizung                      | Gaswarmwasserzentralheizung (Brennwerttechnik), Fußbodenheizung im EG, ansonsten Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Gastherme im DG                                                             |
| Warmwasserbereitung          | über die Heizungsanlage                                                                                                                                                                              |
| Sanitäre Anlagen             | <ul style="list-style-type: none"><li>- EG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken</li><li>- OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken</li></ul>                                                |
| Elektrische Installation     | in normaler Ausführung                                                                                                                                                                               |
| Balkon                       | Betonboden, Fachwerkbrüstung                                                                                                                                                                         |
| Terrasse                     | Betonplatten                                                                                                                                                                                         |
| Sonstiges                    | Einbauschränk im Flur im EG                                                                                                                                                                          |