

---

# Thomas Röttger

Architekt



Diplom-Ingenieur

---

Von der AKNW öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 / 65420  
Telefax 02261 / 64544  
e-mail: roettger-sv@t-online.de

## Exposé

**Nr. 5893/2024**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Gummersbach  
Aktenzeichen 068 K 013/23  
Steinmüllerallee 1a**

**51643 Gummersbach**

Objekt:

**bebautes Grundstück  
Einfamilienhaus mit Garage  
Drabenderhöhe  
Koppelweg 4**

**51674 Wiehl**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

**14. 2. 2024**

Verkehrswert:

im belasteten Zustand

**509.000 €**

im unbelasteten Zustand

**510.000 €**

---



Ansicht von Südosten



Ansicht von Westnordwest

**Es handelt sich hier um die Kurzfassung des Gutachtens. Die Kurzfassung unterscheidet sich von der Originalversion dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben und Erläuterungen enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02261/811-412) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach einsehen.**

### **Grundstücksangaben**

---

Grundbuchamt Amtsgericht Gummersbach	Gemarkung	Drabenderhöhe
Grundbuch von Drabenderhöhe	Flur	28
Grundbuchblatt Nr. 1009	Flurstücke Nrn.	43 und 44
Grundbuchdaten	Größe insges.	1.079 qm

**Abteilung I** Eigentümer

**Abteilung II** belastetes Flurstück Nr. 43: Garagenüberbaurecht und Gartenmauerüberbaurecht

Baulasten Vereinigungsbaulast der Flurstücke Nr. 43 und 44.  
Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks Nr. 42

### **Allgemeine Merkmale des Grundstücks**

---

Grundstücksart Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück.

Lage Das Grundstück liegt in Drabenderhöhe, einem Ortsteil der Stadt Wiehl. Die Stadt Wiehl mit allen dazugehörigen Ortschaften hat rund 25.000 Einwohner. Das Stadtgebiet Wiehl ist ca. 53 km<sup>2</sup> groß und weist neben dem Hauptort Wiehl noch 50 weitere Ortschaften auf. Der Ortsteil Drabenderhöhe hat ca. 3.300 Einwohner.

Entfernungen Lebensmittelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfes; eine Grundschule und ein Kindergarten sind im Umkreis von ca. 500 m ansässig.  
Die Entfernung zum Stadtzentrum Wiehl mit diversen infrastrukturellen Einrichtungen beträgt ca. 7 km.

Verkehrslage Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 3 km entfernt.

Lagequalität Reine Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Nachbarschaft Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Nordwesten schließen sich Grünflächen an.

Immissionen keine

Erschließung	<p>Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an den öffentlichen "Koppelweg" und wird auch von diesem angedient. Der Weg ist mit Schotter befestigt und endet nach ca. 40 m als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit.</p> <p>Der Koppelweg mündet in einen Fußweg, der nach wenigen Metern zur Straße "Auf der Steinbreche" führt.</p>
Versorgung	<p>Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.</p>
Entsorgung	<p>Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.</p>
Anliegerkosten	<p>Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Stadt Wiehl vom 15.12.2023 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten.</p> <p>Die Straße ist noch nicht endgültig ausgebaut. Sobald ein Ausbau erfolgt, entsteht eine Beitragsverpflichtung. Der Zeitpunkt des Ausbaues und die Höhe der Beiträge stehen derzeit nicht fest.</p>
Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit angebaute Garage bebaut.</p>
Grundstücksschnitt	<p>Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Im Straßenbereich hat es eine Grenzlänge von 25 m, die Tiefe liegt bei 42m.</p>
Oberfläche	<p>Das Gelände fällt nach Westen bis Südwesten hin ab. Das Gefälle wird durch die Bebauung aufgefangen.</p>
Baugrund	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.</p>

### **Baurechtliche Merkmale**

---

Flächennutzungsplan:	<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.</p>
Bebauungsplan :	<p>Es besteht kein Bebauungsplan.</p> <p>Eine weitere Bebauung hat sich nach § 34 Baugesetzbuch zu richten.</p> <p>Der § 34 sagt im wesentlichen aus, dass sich eine Bebauung an der bestehenden Nachbarbebauung zu orientieren hat.</p>

## **Gebäudebeschreibung**

---

Gebäudeart	<p><b>Einfamilienhaus mit angebauter Garage</b></p> <p>in 1-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach</p> <p>Die Garage ist in 1-geschossiger massiver Bauweise mit Teil-Unterkellerung sowie Schleppdach an das Wohnhaus angebaut worden.</p> <p><b>KG:</b> 3 Kellerräume, 2 Flure und Heizungsraum; Öllageraum im KG der Garage.</p> <p><b>EG:</b> Flure, Gästezimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Abstellraum, Bad und Toilette; Garage.</p> <p><b>DG:</b> Flur, 3 Zimmer, Bad und Abstellraum.</p>
Baujahr	<p>Baugenehmigung Nr. FB9-00136-03-02 vom 18.08.2003 - Errichtung eines Einfamilienhauses <b>auf dem bestehenden Sockelgeschoss</b>. Schlussabnahmeschein vom 19.10.2004.</p> <p>Lt. Unterlagen in der Bauakte der Stadt Wiehl ist das Ursprungsgebäude abgebrannt. Über das Alter des Ursprungsgebäudes liegen keine Angaben in der Bauakte der Stadt Wiehl vor.</p> <p>Ansichten in historischen Luftbildkarten unter <a href="http://www.rio.obk.de">www.rio.obk.de</a> zeigen im Zeitraum 1983 bis 1988 erstmalig ein Wohnhaus.</p> <p>Nachfolgend wird von einem Alter des Kellergeschosses von rund 20 Jahren zum Zeitpunkt des Neubaus 2004 ausgegangen.</p>

## Ausstattung und Ausführung

## Einfamilienhaus mit angebauter Garage

---

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Stampfbeton unterstellt.
Wände	Massive Bauweise.
Decken	Lt. Zeichnung Stahlbetondecken über KG und EG, Holzbalkenlage über dem DG.
Treppen	Unbekannt.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink, Schneefanggitter.
Außenflächen	Hell getönter Putz, Sockel farblich abgesetzt.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, Dachflächenfenster.
Türen	Hauseingangstür in Kunststoff mit Glaseinsatz, Nebeneingangstür zum KG vorhanden. Lt. Zeichnung zweiseitige Schiebetür zwischen Wohnzimmer und Küche.
Tore	Sektionaltor.
Fußboden	Unbekannt.
Sanitäre Inst.	EG: lt. Zeichnung Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken; Toilette mit WC und Waschbecken.  DG: lt. Zeichnung Bad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken.  Außenzapfstelle.
Heizung	Lt. Unterlagen der Teilnehmerin an der Ortsbesichtigung ist eine wasserführende Gas-Zentralheizung vorhanden. Ein außen angebrachter Edelstahlschornstein lässt auf einen Kaminofen o.ä. schließen.
Elektroinstallation	Normale, baujahrentsprechende Ausstattung unterstellt.
Innenwände	Unbekannt.
Decken	Unbekannt.
Sonstiges	Lt. Teilnehmerin an der Ortsbesichtigung besteht ein Regenwasser-Erdtank mit 7.000 Ltr. Fassungsvermögen.  An das Haus angebaute Schuppen in Holzbauweise.  Eingangspodest.  <b>Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Bewertung.</b>

Baumängel/Bauschäden

Es wurden einige Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen.

Diese sind im Wesentlichen:

Der Außenputz ist an der Nordwestseite verfärbt.

Für die nicht erfolgte Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnung lt. Zeichnungen entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Sonstiges

Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

bebaute Fläche		122 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus	286 qm
	Garage	45 qm
Wohnfläche	EG und DG	141 qm

**V e r k e h r s w e r t :**

---

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des

**bebauten Grundstücks, Einfamilienhaus mit angebaute Garage  
Koppelweg 4 in 51674 Wiehl - Drabenderhöhe**

**zum Stichtag : 14. 2.2024**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

**509.000 €** belastet

**510.000 €** unbelastet

---

Gummersbach, den 19. März 2024

Der Sachverständige: Dipl.-Ing. Thomas Röttger

Es folgt 1 Seite mit Objektfotos.



Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten



Umgebung von Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten mit Zaun, Törchen und Tor



Haustür und Garagentor