

## EXPOSÉ (KURZBESCHREIBUNG)

### ZUM OBJEKT

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Oberbantenberg der Stadt Wiehl. Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohnungen. Auf dem Grundstück wurden 4 identische Mehrfamilienhäuser errichtet.

Die Wohnung Nr. 19 (11,456/1.000 MEA) liegt im Souterrain rechts des Hauses „Am Frauenbusch 8“ und hat eine Wohnfläche von 93 m<sup>2</sup> (inklusive einer anteiligen Terrassenfläche und eines von der Wohnung direkt zugänglichen Abstellraums).

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und eine große Außenterrasse. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Bauteile der Gebäudehülle sind in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde seit Errichtung der Wohnanlage noch nicht modernisiert. Vor Folgenutzung sind die Räume zu renovieren (Malerarbeiten).

Die Unterlagen der Hausverwaltung (Versammlungsprotokolle, Hausgeldabrechnungen etc.) standen zur Bewertung zur Verfügung.

Es sind keine Baulasten vorhanden. Es ist keine Belastung aus der Abteilung II des Grundbuchs zu beachten. Das Grundstück ist altlastenfrei. Es sind keine Erschließungskosten offen oder absehbar zu erwarten. Es bestehen keine Wohnungsbindungen.



### WERTERMITTLUNGSOBJEKT

11,456/1.000 MEA am Grundstück,  
i. V. m. d. Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 19 im Souterrain (rechts)

### GEMARKUNG

**Weiershagen**

### FLUR

**66**

### FLURSTÜCK(E)

**268, 269**

### ADRESSE

**Am Frauenbusch 8**

**D-51674 Wiehl**

### WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Datum Ortstermin                                         | 7. Mai 2026              |
| Wertermittlungstichtag                                   | 7. Mai 2026              |
| Grundstücksfläche                                        | 10.970,00 m <sup>2</sup> |
| anteiliger Bodenwert                                     | 16.965,76 €              |
| Wohnfläche                                               | 93,00 m <sup>2</sup>     |
| Vorläufiger Ertragswert                                  | 170.000,00 €             |
| besondere objektspezifische<br>Grundstücksmerkmale (boG) | -5.000,00 €              |
| Verkehrswert                                             | <b>165.000,00 €</b>      |

### WERTERMITTLUNGSANLASS

**Zwangsversteigerungsverfahren**

### QUALITÄTSSICHTAG

**07. Mai 2026**

### AUFTRAGGEBER

**AMTSGERICHT GUMMERSBACH**

Postfach 100153  
51601 Gummersbach  
Verfahren Nr. 068 K 028/25

### ERSTELLUNG DURCH

Sachverständigenbüro Benecke  
Scharrenbroicher Straße 74  
51503 Rösraht  
www.benecke-sv.de