

# Dr. Heinz Peter Jennissen



Dr. Heinz Peter Jennissen \* Auf dem Heidgen 68 \* 53127 Bonn

Bonn, 12.09.2023

Dipl.-Ing. Agrar  
Dipl.-Ing.

Von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für

## Exposee

### bebaute und unbebaute Grundstücke im Außenbereich in 51702 Bergneustadt OT Neuenothe

- ▶ Bewertungs- und Entschädigungsfragen in:  
Landwirtschaftl. Betrieben  
Gartenbaubetrieben
- ▶ Ökonomie von  
Biogasanlagen
- ▶ Landw. Rechnungswesen
- ▶ Acker- und Pflanzenbau
- ▶ Pflanzenschutz
- ▶ Landw. Sonderkulturen
- ▶ Gemüsebau
- ▶ Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- ▶ Bewertung von lebendem und totem Inventar
- ▶ Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
  
- ▶ Von der Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für:
  
- ▶ Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Grundbuch**  
*Wiedenest*

**Blatt**  
*10248*

**Gemarkung**  
*Wiedenest*

**Flur Flurstücke**  
*15 129, 132, 133, 148*

**Büroanschrift**  
Auf dem Heidgen 68  
53127 Bonn  
Tel.: +49 (0) 228 9102515  
Fax: +49 (0) 228 9102511

**Mobiltelefon**  
+49 (0) 162 2171615

**eMail**  
svbuero@jennissen.org

**Internet**  
www.jennissen.org

**Bankverbindung**  
Commerzbank  
DE17 3804 0007 0126 5511 00  
SWIFT BIC: COBADEFFXXX

Ust-IdNr. DE 169828190

## Kurzbeschreibung

Zu dem Wertgutachten in dem Zwangsversteigerungsverfahren 08 K 048/21 über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und eingebauter Doppelgarage bebauten Grundstücks Am Heshahn 14 in Bergneustadt-Neuenothe, eingetragen im Grundbuch von Wiedenest auf dem Blatt 10248 unter den lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4 des Bestandsverzeichnisses und im Liegenschaftskataster als Flurstücke 129, 132, 133, 148 der Flur 15 in der Gemarkung Wiedenest.

Postanschrift:	51702 Bergneustadt OT Neuenothe Am Heshahn 14
Grundstücke:	Die Grundstücke liegen außerhalb der geschlossenen Ortslage im Außenbereich. Sie befinden sich unmittelbar westlich der bebauten Ortslage, ca. 5 km östlich des Zentrums von Bergneustadt. Flurstück 129: 20.270 m <sup>2</sup> bebaut, Wald, Grün Flurstück 132: 3.052 m <sup>2</sup> Wald Flurstück 133: 23.170 m <sup>2</sup> Wald, Grün Flurstück 148: 2.108 m <sup>2</sup> Wald Die vier Grundstücke bilden zusammen einen 48.600 m <sup>2</sup> arrondierten Grundbesitz.
Bewirtschaftungszustand:	Ungepflegt, vermüllt
Verkehrswerte:	Gesamtverkehrswert: 163.000 € Flurstück 129: 95.900 € Flurstück 132: 4.800 € Flurstück 133: 26.000 € Flurstück 148: 3.700 € Zuschlag für Arrondierung 32.600 €
Bebauung:	freistehendes, nicht unterkellertes, II-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Obergeschoss und eingebauter Pkw-Doppelgarage Baujahr: 1957/1964 schlechter Unterhaltungszustand erheblicher Instandsetzungsbedarf Wohnung im Erdgeschoss: rd. 245 m <sup>2</sup> Wohnung im Obergeschoss: rd. 58 m <sup>2</sup>

## Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Klinker, Schiefer
Dach	leicht geneigtes Betonflachdach mit Bitumenabdeckung
Schornsteinköpfe	Mauerwerk mit Abdeckungen
Dachrinne und Fallrohre	Zinkblech
Decke	Beton
Hauseingangstür	Holztür
Garagentore	Metalldeckenschwingtore mit Holzverkleidung
Treppe Einliegerwohnung	Betontreppe
Innentreppen	freitragende Stahltreppe mit Holztrittstufen zum OG, Betontreppe mit Holzbelag zum etwas niedriger gelegenen Wohnzimmer im EG
Fenster, Balkontüren	tlw. in Kunststoff, tlw. in Holz, tlw. in Metall, überwiegend mit Isolierverglasung, tlw. mit Einfachglas, Kunststofffenster tlw. mit innenliegenden Sprossen, tlw. Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektroantrieb, Betonwabenfenster im Flur im EG
Zimmertüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Glastür
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich bzw. Tapeten, Wandfliesen im Bad und im WC-Raum türhoch, Wände tlw. mit Schieferverkleidung, Fliesenspiegel in der Wohnküche, Decken tlw. mit Holzverkleidung, tlw. abgehängt
Fußböden	(schwimmender) Estrich mit Fliesen-, Teppich- bzw. Laminatbelag
Heizung	Warmwasserzentralheizung (z.Zt. mit Holz betrieben), Warmwasserspeicher, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, offener Kamin im Wohnzimmer im EG, zusätzlicher Einzelofen in der Einliegerwohnung
Elektrische Installation	in normaler Ausstattung
Balkone	Geländer und Überdachung in Holz-Glas-Konstruktion, Fliesenbelag
Sanitäre Anlagen	Hauptwohnung: EG: WC-Raum mit WC und Handwaschbecken OG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken, Gäste-WC nicht ausgebaut

Einliegerwohnung:

OG: Bad nicht ausgebaut

Sonstiges

Terrasse mit Markise

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 303 m<sup>2</sup>.

Die Bruttogrundfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach der Bauakte und dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß zu rd. 495 m<sup>2</sup>.

### Bestandsbeschreibung Wald

Parzelle	<b>Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 129</b>
Schlussgrad	Geschlossen (bis lichtgeschlossen), auf Teilflächen lückig
Baumart	Eiche, Buche, Birke + sonstiges Weichholz
Altersrahmen	Weichholz 5-20/10; Buche 50-70/60; Eiche 40-90/70 (Abb. 1,2); Birke Baumholz 30-50/40
Wuchsklasse	Jungwuchs (Jw) Weichholz (Abb. 4) mit einzeln beigemischten älteren Bäumen, auf Teilfläche im SO starkes Baumholz bis Altholz (Abb. 1,2)
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag
Qualität	fehlerhaft überwiegend Industrie/Brennholzqualität
Mischungsform	Trupp bis Einzelmischung, auf Teilfl. bestandsweise
s. Baumarten	Hainbuche, Aspe, späte Traubenkirsche, Bergahorn, Blutbuche, Hasel
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O

Parzelle	<b>Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 132</b>
Schlussgrad	Geschlossen (bis lichtgeschlossen), auf Teilflächen lückig
Baumart	Eiche, Buche (Abb. 14,15), Weichholz
Altersrahmen	Weichholz 5-20/10; Buche 50-70/60; Eiche 40-90/75
Wuchsklasse	starkes Baumholz bis Altholz; auf Teilfläche im SW Weichholz-Jungwuchs (Sukzession, sp. Traubenkirsche)
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag
Qualität	fehlerhaft überwiegend Industrie/Brennholzqualität
Mischungsform	Einzelmischung
s. Baumarten	Hainbuche, Aspe, späte Traubenkirsche, Bergahorn, Kiefer; Hasel
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O

Parzelle	<b>Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 133</b>
Schlussgrad	Geschlossen (bis lichtgeschlossen), auf Teilflächen lückig
Baumart	Buche, Eiche im Oberstand; auf Teilflächen Bergahorn und Weichholz (Hasel, späte Traubenkirsche, Weide, HBu, Bi)
Altersrahmen	Weichholz 5-20/10; Buche 50-70/60; Eiche 50-80/70; Bergahorn 40-60/45 und 05-20j (Abb. 9,10).
Wuchsklasse	starkes Baumholz tlw. über Jungwuchs (Jw) (Abb. 7); auf Teilfläche im SW mittleres Baumholz (Ahorn) (Abb. 8), in Teilbereichen unbestockt Grünland (Abb. 12)
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag

Qualität	fehlerhaft überwiegend Industrie/Brennholzqualität, in Bergpartien (Abb. 8) durchschnittl. bis gute Qualität
Mischungsform	Trupp bis Einzelmischung, tlw. Bestandsweise (Ahorn)
s. Baumarten	Hainbuche, Aspe, späte Traubenkirsche, Kirsche, Bergahorn, Kiefer; Hasel
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O

Parzelle	<b>Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 148</b>
Schlussgrad	geschlossen bis lichtgeschlossen
Baumart	Eiche, Buche, Bergahorn
Altersrahmen	Buche 50-70/60; Eiche 40-90/75 (Abb. 13)
Wuchsklasse	Mittleres bis starkes Baumholz
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag
Qualität	durchschnittlich bis fehlerhaft
Mischungsform	Einzelmischung
s. Baumarten	Eibe im Unterstand
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O



Bild 1 Westseite Wohnhaus



Bild 2	Fensterfront des Wohnhauses Richtung Südosten
--------	---



Bild 3	Müll und Unrat auf den Bewertungsgrundstücken
--------	---