

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

57489 Drolshagen, 15.07.24

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

**Exposé zum**  
**WERTGUTACHTEN**

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 068 K 052/23**

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus bebauten Grundstücks**



**Alte Wiese 4**  
in  
**Wiehl-Neuklef**

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus  
Alte Wiese 4  
in  
51674 Wiehl-Neuklef
- **Nutzung:** leerstehend

- **Sachwert:** **170.000 €**
  - Bodenwert: 67.000 €
  - Gebäudewert: 100.000 €
  - Wert der Außenanlagen: 5.000 €
  - vorläufiger Sachwert: 172.000 €

- **Ertragswert:** **164.000 €**
  - Wohnfläche: rd. 83 m<sup>2</sup>
  - jährlicher Rohertrag: 6.972 €
  - Liegenschaftszinssatz: 0,70 %

- **Vergleichswert:** **170.000 €**
  - Gebäudefaktor: 2.265 €/m<sup>2</sup>
  - Rohertragsfaktor: 32

- **Verkehrswert:** **170.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Weiershagen auf dem Blatt 10.059 unter der lfd. Nr. 3 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Weiershagen, Flur 5, Flurstück 97,  
Gebäude- und Freifläche, Alte Wiese 4, Größe 429 m<sup>2</sup>“*

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:

*„Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Weiershagen Flur 5 Flurstück 98 ...  
Bezug: Bewilligung vom 04.06.1999 und 31.07.2000 ...“*

lfd. Nr. 5:

*„Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet ...“*

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 Eintragung unter der lfd. Nr. 2 ermittelt.

Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ruht die Baulast 1246, auf dem Nachbargrundstück Alte Wiese 6 die Baulast 1427, die jedoch beide keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekt haben.

Gemäß Schreiben der Stadt Wiehl vom 04.06.2024 besteht bei dem Bewertungsobjekt „*keine Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz / Wohnraumförderungsgesetz*“.

Gemäß Darstellung des Gebäudes Alte Wiese 4 in der Liegenschaftskarte besteht keine Grenzbebauung. Die örtliche Grenze zwischen den Flurstücken 97 und 98 (Alte Wiese 4 und Alte Wiese 6) weicht vom rechtmäßigen Grenzverlauf tlw. ab. Auch an der Straße Neuklef ist die Grundstücksgrenze zur Straße nicht eindeutig erkennbar. In diesem Bereich befindet sich ein geschotterter Pkw-Stellplatz.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Wiehler Ortschaft Neuklef im reizvollen Oberbergischen Land, einem Bergland mit bewaldeten Höhen, tiefeingeschnittenen Wiesentälern und mehreren Talsperren, rd. 1,2 km in Luftlinie gemessen nordwestlich des Zentrums von Wiehl (Rathaus). In Wiehl, im Jahre 1131 erstmals urkundlich erwähnt, in seinen heutigen Grenzen seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 vorhanden und seit 1999 mittlere kreisangehörige Stadt, leben heute in 51 Stadtteilen bzw. Ortschaften rd. 26.000 Einwohner. Wiehl bietet trotz einer vergleichsweise hohen gewerblichen Betriebsdichte kleinstädtisches Flair mit viel Grün und Freizeitmöglichkeiten, u.a. mit Freibad und Eissporthalle. Die wichtigsten Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur mit allen Schulformen und einem guten Angebot an Geschäften und Dienstleistungen sind vorhanden. Wiehl liegt zentral im Oberbergischen Kreis, direkt an der Autobahn A 4 Köln-Olpe und besitzt damit einen sehr guten Anschluss an den Großraum Köln.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Neuklef (rd. 200 Einwohner, außer Straße und Wegen keine Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur) in dem Dreieck, das gebildet wird durch

die Einmündung der Straße Alte Wiese in die Straße Neuklef auf der östlichen Seite der Straße Alte Wiese und der westlichen Seite der Straße Neuklef, über den man in nordöstlicher Richtung über eine Brücke über die Wiehl nach rd. 0,3 km auf die Landstraße 336 gelangt, die in nördlicher Richtung nach rd. 3 km zur Autobahnanschlussstelle Gummersbach der A 4 und nach rd. 2 km in südlicher Richtung in das Zentrum von Wiehl führt. Die nächste Bushaltestelle (an der L 336) ist vom Bewertungsobjekt in rd. 0,3 km zu erreichen. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend ältere Wohnbebauung in I- bis II-geschossiger Bauweise. Südlich schließt sich ein unbebautes Grundstück (Wiese) an.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist als mäßig zu bezeichnen, es handelt sich um eine gute Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 liegt der mittlere, durch Straßenverkehr auf der L 336 verursachte jährliche Lärmpegel  $L_{den}$  im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen 55 und 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärm-schutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus entstand im Jahr 1958 durch den Umbau einer vorhandenen Scheune (Baugenehmigung „*Ausbau einer Scheune zu einer Wohnung*“ vom 10.10.1957). Die Rohbauabnahme verlief gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 12.09.1960 „*fruchtlos, da in Abweichung vom genehmigten Bauplan ein Vorbau und ein Drempele errichtet wurden.*“ Die Schlussabnahme verlief ebenfalls fruchtlos (Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 19.10.1962). Abweichend von der Baugenehmigung wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut (höherer Drempele, Dachneigung rd. 45° statt rd. 37°, wie in der Bauzeichnung dargestellt). **Vorliegend wird unterstellt, dass alle Abweichungen von der Baugenehmigung nachträglich genehmigungsfähig sind.** Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als

mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- an den Außenwänden Feuchtigkeiterscheinungen im Sockelbereich
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden im Kellergeschoss
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Deckenpaneelen im Bad
- tlw. erneuerungsbedürftige sanitäre Einrichtungen
- instandsetzungsbedürftige Stützmauer am Kellerzugang
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Außenwänden im Kellertürbereich
- außer Betrieb gesetzte Gasheizung
- lichte Höhe der Kellergeschosstreppe tlw. nur 1,3 m
- lichte Türhöhe tlw. nur rd. 1,8 m
- tlw. klemmende Rollläden
- Renovierungsbedarf nach Räumung (Tapeten, Anstrich)
- tlw. fehlende Wandfliesen im Bad

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss zu insgesamt rd. 83 m<sup>2</sup>.

### **Baubeschreibung**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Fundamente, Bodenplatte | Beton   |
| Wände                   | im KG Beton, ansonsten Mauerwerk  |
| Außenwandflächen        | Rauputz, Sockel mit Glattputz, Riemchen an den Gewänden der Hauseingangstür |
| Decken                  | über KG Betondecke,<br>über EG Holzbalkendecke                              |
| Dach                    | Satteldach (rd. 45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung       |
| Schornsteinkopf         | Mauerwerk mit Schieferverkleidung   |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Dachrinnen, Regenfallrohre        | in Kupfer   |
| Hauseingangstür                   | Metalltür mit einfachverglasten<br>Lichtausschnitten  |
| Hauseingangstreppe                | Beton mit Fliesenbelag und Metallstab-<br>geländer  |
| Kellerzugang                      | Betonrampe mit Stützmauer   |
| Kellerausgangstür                 | Holztür mit einfachverglasten Licht-<br>ausschnitten  |
| Treppen                           | Wendeltreppe mit Metallstabgeländer<br>zum DG, Betontreppe zum KG   |
| Türen                             | furnierte Zellsperrtüren mit Futter und<br>Bekleidung, tlw. Holzfüllungstüren   |
| Fußböden                          | mit Fliesen-, Laminat-, Holz- bzw.<br>Teppichbelag  |
| Fenster                           | Kunststofffenster mit Isolierverglasung,<br>Kunststoffrollläden   |
| Dachflächenfenster                | Holzfenster mit Isolierverglasung   |
| Innenwand- und Decken-<br>flächen | Glattputz mit Tapeten und Anstrich,<br>tlw. Rauputz, Wandfliesen im Bad<br>raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche,<br>tlw. Deckenpaneele   |
| Heizung                           | Gaswarmwasserzentralheizung<br>(Vaillant Thermoblock Klassik Brenn-<br>wert VC 196 E), Wärmeausstrahlung<br>durch Wandheizkörper und einen Hand-<br>tuchhalter im Bad, Gasterme im KG |
| Sanitäre Anlagen                  | Bad mit Wanne, WC und Handwasch-<br>becken  |
| Elektrische Installation          | in einfacher Ausführung   |