

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 04.03.26

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 068 K 043/25

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert) des

unbebauten Grundstücks

Flurstück 599

in der Flur 10 der Gemarkung Wiedenest

(Bauplatz)



Am Fuchsberg (8)

in

Bergneustadt-Wiedenest

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

**des unbebauten Grundstücks
Flurstück 599
in der Flur 10 der Gemarkung Wiedenest
(Bauplatz)**

Am Fuchsberg (8)

in

Bergneustadt-Wiedenest

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 24.02.2026

zu:

125.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 22 Seiten inkl. 9 Anlagen
mit 10 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung.....	4
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	5
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	6
2.4	Erschließung	7
2.5	Lage	7
2.6	Beschaffenheit und Nutzung.....	8
3.	Wertermittlung.....	9
3.1	Wertermittlungsverfahren.....	9
3.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	10
4.	Verkehrswert.....	11
5.	Allgemeine Hinweise.....	12
6.	Anlagen.....	12

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 08.01.2026 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 043/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 599 in der Flur 10 der Gemarkung Wiedenest (Bauplatz) Am Fuchsberg (8) in Bergneustadt-Wiedenest erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Beginn von Mietverträgen, sofern Objekte vermietet sind
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind
- zum Bestehen des Denkmalschutzes
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- ob ggfls. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Stadtverwaltung Bergneustadt
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Gummersbach

Die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks habe ich am 24.02. 2026 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück, im Folgenden auch als das Bewertungsobjekt bezeichnet, ist im Grundbuch von Wiedenest auf dem Blatt 10.268 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Wiedenest, Flur 10, Flurstück 599,
Gebäude- und Freifläche,
Am Fuchsberg,
Größe 890 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 599 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“* nachgewiesen.

Das Bewertungsobjekt könnte künftig die Hausnummer 8 erhalten, da es zwischen den Grundstücken Am Fuchsberg 10 und 6 liegt.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug vom 27.10.2025 sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß RIO Raum Information Oberberg bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsobjekts. 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.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist, und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „*Ibitschen*“ (Rechtskraft 30.03.1978), der für diesen Bereich folgende Festsetzungen trifft (s. Anlage 8):

- WR = reines Wohngebiet
- I-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,5
- Einzelhäuser
- Dachneigung 28° - 38°
- maximal 2 Wohnungen

Weitere Festsetzungen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird an der nördlichen Grundstücksseite durch die Straße Am Fuchsberg (asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Mit Schreiben vom 26.02.2026 bescheinigt die Stadt Bergneustadt, „*dass das Grundstück Am Fuchsberg Gemarkung Wiedenest Flur 10 Flurstück 599 in Bergneustadt nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Bergneustadt vom 18.11.1991 in der derzeit gültigen Fassung ein Erschließungsbeitrag gem. den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) nach dem derzeit geltenden Recht bereits erhoben und entrichtet wurde. ...*

Kanalanschlussbeiträge sind bereits entrichtet worden.“

Das Flurstück 599 ist somit als erschlossenes, beitragsfreies Baugrundstück zu bewerten.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nordwestlicher Lage des Stadtteils Wiedenest der Stadt Bergneustadt im Oberbergischen Kreis, in Luftlinie gemessen rd. 3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Bergneustadt (s. Stadtteilübersicht Bergneustadt - Anlage 3).

Bergneustadt liegt am Rande des oberbergischen Kreises und grenzt im Osten an die Stadt Drolshagen des Kreises Olpe. Nördlich und westlich grenzt an Bergneustadt das Stadtgebiet von Gummersbach und südlich das der Gemeinde Reichshof. In Bergneustadt - rd. 700 Jahre alt, in der heutigen Abgrenzung seit der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 - mit heute rd. 19.000 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 38 km² in 22 Stadtteilen bzw. Ortschaften (davon leben rd. 10.000 Einwohner in der Kernstadt) sind sämtliche Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden: Kindergärten, Jugendzentren, Schulen inkl. Gymnasium und Realschule, Altenheime, Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen (u.a. Sportplätze, Sporthallen, Reiterhöfe, Tennis-

plätze, Wanderwege, beheiztes Freibad, Aggertalsperre, Segel- und Motorflugplatz Auf dem Dümpel, Skilanglaufloipen) sowie ein leistungsfähiger Einzelhandel mit einem großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Die vorhandene Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau. Bergneustadt liegt verkehrsgünstig an der B 55 Köln-Olpe und in der Nähe der Autobahnen A 4 und A 45.

Im Stadtteil Wiedenest mit rd. 3.000 Einwohnern gibt es ein kleines Einkaufszentrum an der Olpener Straße (B 55). Das Bewertungsobjekt liegt in Luftlinie gemessen rd. 0,2 km westlich der B 55 auf der südöstlichen Seite der tlw. steil ansteigenden Sackgasse Am Fuchsberg in einer Tempo 30-Zone in Südhanglage zwischen den Häusern Am Fuchsberg 6 und 10. Mit dem Pkw gelangt man nach rd. 1 km auf die B 55, über die man nach rd. 3 km in südwestlicher Richtung in das Zentrum von Bergneustadt gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend I- bis II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Die nächste Anschlussstelle der Autobahn A 4 Köln-Olpe ist über einen autobahnähnlich ausgebauten Zubringer in rd. 10 km zu erreichen.

Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist als gut, die Verkehrslage ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Olpener Straße. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit und Nutzung

Der Zuschnitt des nach Süden rd. 10 m abfallenden Grundstücks und die Lage des Grundstücks in Bergneustadt sowie zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 4.1 und 4.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 5 und 6)

entnommen werden. Die Höhenlinien sind in der Anlage 7 (Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Höhenlinien) dargestellt.

Das nur zur Straße hin mit einem tlw. instandsetzungsbedürftigen Jägerzaun eingefriedigte Grundstück besitzt bei einer Breite von rd. 20 m eine mittlere Tiefe von rd. 44,5 m.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt sich um eine offensichtlich nicht bzw. kaum genutzte Grünfläche mit tlw. geringem Bewuchs (Nadelbaum, Strauch), tlw. angeschüttet, tlw. mit Schotter befestigt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten sind jedoch keine Anzeichen vorhanden. Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 02.03.2026 liegen für das zu bewertende Flurstück 599 keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

Weitere grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 9) zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

3.2 Ermittlung des Bodenwerts

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für ein Wohnbaugrundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 155 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 700 m²

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in Bergneustadt-Wiedenest im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks von 890 m² am Bodenrichtwert ein Korrekturfaktor von 0,91 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned} 890 \text{ m}^2 * 155 \text{ €/m}^2 * 0,91 &= 125.534 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{125.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 599 in der Flur 10 der Gemarkung Wiedenest (Bauplatz) Am Fuchsberg (8) in Bergneustadt-Wiedenest wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des unter Ziffer 3.2 abgeleiteten Bodenwertes ermittelt zu:

125.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 BauGB keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Stadtteilübersicht Bergneustadt
4. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
5. Auszug aus der Liegenschaftskarte
6. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Höhenlinien
8. Bebauungsplan Nr. 15 „Ibitschen“
9. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 04.03.2026



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

0

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen

Kreis:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5

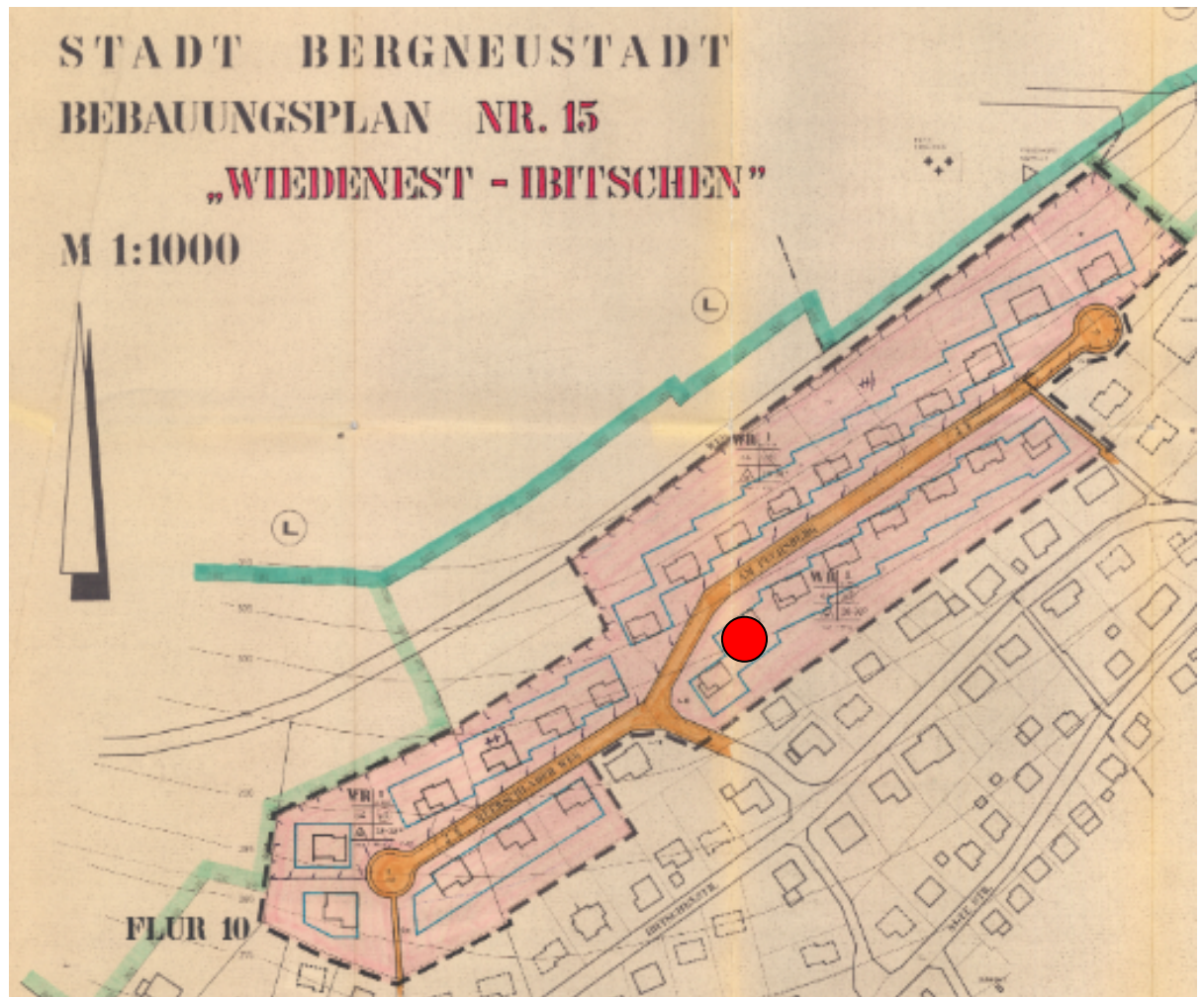


Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 6



Bebauungsplan Nr. 15 „Ibitschen“

Anlage 8



ERLAUTERUNGEN

OFFENE BAUWEISE • KEINE DOPPELHAUSER • SATTELDACHER •
HAUPTFIRSTRICHTUNG WIE HOHENLINIEN • KEINE DREMPEL •
DACHAUSSTICHE NUR AUF BERGSEITE • EINGESCHOSSIG • NUR
DACHGESCHOSS- oder UNTERGESCHOSSAUSBAU ZUSÄTZLICH •
KEINE WALMDACHER • MAXIMAL 2 WOHNUNGEN JE GEBAU-
DE

Fotografische Aufnahmen

Anlage 9



Flurstück 599 - Nordansicht



Flurstück 599 - Westansicht



Flurstück 599 - Südansicht