

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand

Burg-Windeck-Straße 57 in 51570 Windeck-Schlatern - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

- Grundstückssachverständiger BDGS -

57489 Drolshagen, 14.08.25

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

## **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 002 K 006/25**

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem

**Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand**

**bebauten Grundstücks**



**Burg-Windeck-Straße 57**

in

**Windeck-Schlatern**

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand  
Burg-Windeck-Straße 57 in 51570 Windeck-Schlader - 2 -

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem  
**Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand  
bebauten Grundstücks**

**Burg-Windeck-Straße 57**

in

**Windeck-Schlader**

wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 25.07.2025  
**inkl. Risikoabschlag**

zu:

**240.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen  
mit 15 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung .....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges .....	7
2.3	Planungs- und Baurecht .....	7
2.4	Erschließung .....	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstücke .....	9
2.6.2	Gebäude .....	10
3.	Wertermittlung.....	12
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	12
3.2	Sachwertverfahren .....	13
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte.....	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	14
3.2.2.1	Einfamilienhaus .....	15
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert .....	16
3.2.4	Sachwert.....	16
3.3	Ertragswertverfahren.....	18
3.3.1	Bodenwert .....	18
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage .....	18
3.3.3	Ertragswert .....	22
3.4	Vergleichswertverfahren .....	22
4.	Verkehrswerte .....	23
4.1	Gesamtverkehrswert .....	23
4.2	Verkehrswert Flurstück 526.....	24
4.3	Verkehrswert Flurstück 527 .....	24
5.	Allgemeine Hinweise .....	25
6.	Anlagen .....	26

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand  
Burg-Windeck-Straße 57  
in  
51570 Windeck-Schladern

- **Nutzung:** eigengenutzt

- **Sachwert:** **278.000 €**

Bodenwert: 106.000 €  
Gebäudewert: 177.000 €  
Wert der Außenanlagen: 10.000 €  
vorläufiger Sachwert: 293.000 €

- **Ertragswert:** **270.000 €**

Wohnfläche: rd. 125 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 11.160 €  
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **274.000 €**

Gebäudefaktor: 2.150 €/m<sup>2</sup>

- **Verkehrswert Flurstück 526**

**inkl. Risikoabschlag: 235.000 €**

- **Verkehrswert Flurstück 527:**

**5.000 €**

- **Gesamtverkehrswert inkl. Risikoabschlag:** **240.000 €**

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 29.04.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 006/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand bebauten Grundstücks Burg-Windeck-Straße 57 in Windeck-Schlader erstellt werden. Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll angegeben werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Das Wertgutachten soll auftragsgemäß 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
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
- zum Bestehen des Denkmalschutzes
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- 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:

- Gemeindeverwaltung Windeck
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sowie im Oberbergischen Kreis
- Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 25.07.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen 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. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

### 2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke, im Folgenden auch als das Bewertungsobjekt bezeichnet, bilden eine **wirtschaftliche Einheit**. Sie sind im Grundbuch von Windeck auf dem Blatt 906 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

„*Gemarkung Windeck, Flur 2, Flurstück 526,  
Gebäude- und Freifläche, Burg-Windeck-Str. 57,  
Größe 1.000 m<sup>2</sup>*“

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

„*Gemarkung Windeck, Flur 2, Flurstück 527,  
Gebäude- u. Freifläche, Burg-Windeck-Str. 57,  
Größe 152 m<sup>2</sup>*“

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 526 und 527 (Gesamtgröße 1.152 m<sup>2</sup>) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Burg-Windeck-Straße 57 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

## 2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke 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.

In der Bauakte zum Grundstück Burg-Windeck-Straße 57 ist kein Hinweis auf eine Baulast zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke enthalten.

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.07.2025 besteht für das Wohnhaus Burg-Windeck-Straße 57 „*keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung.*“

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Windeck eingetragen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt (s.a. unter Ziffer 2.6.1).

Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem eigengenutzten Gebäude kein Gewerbe betrieben wird und kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist.

## 2.3 Planungs- und Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzungssatzung „Schladern“ vom 10.04.2000 (im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 BauGB) - s. Anlage 9 - Ausschnitt aus der Ortlagenkarte. Zu der Satzung gibt es keinen Textteil.

## 2.4 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird durch die Burg-Windeck-Straße (rd. 4 m breite, asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege, mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

## 2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Schladern der Gemeinde Windeck, rd. 2 km in Luftlinie gemessen nordwestlich des Zentrums von Windeck-Rosbach.

Windeck mit rd. 20.000 Einwohnern liegt im Osten des Rhein-Sieg-Kreises beiderseits der Sieg. Die Kommune entstand im Jahr 1969 durch Zusammenlegung der Gemeinden Herchen, Dattenfeld und Rosbach. Sie wurde nach der Burgruine Windeck benannt. Die Gemeinde mit insgesamt 66, zum Teil sehr kleinen Ortschaften liegt im Naturpark Bergisches Land im Dreieck Köln-Bonn-Siegen. Nachbargemeinden sind im Westen die Gemeinde Eitorf und im Norden die Gemeinde Ruppichteroth, beide liegen im Rhein-Sieg-Kreis. Im Norden grenzt Windeck weiterhin an die Stadt Waldbröl und die Gemeinde Morsbach, beide liegen im Oberbergischen Kreis; im Osten grenzt Windeck an die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg), im Süden an die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld, beide liegen im Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz.

Der Ortsteil Schladern liegt unterhalb des 296 m hohen Bodenbergs auf einer Höhe von 110 m - 180 m über NN am Rand des Bergischen Landes und direkt nördlich der Sieg. In Schladern gibt es wenige Einkaufsmöglichkeiten; neben Bushaltestellen gibt es auch einen Eisenbahnan schluss an der Bahnstrecke Engers-Au mit dem Bahnhaltelpunkt Schladern, der durch die Linie RB 90 von der Hessischen Landesbahn bedient wird. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen im benachbarten

Ortsteil Rosbach, dem Verwaltungssitz von Windeck. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind in Schladern vorhanden. Die Entfernungungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen der A 4 und der A 45 betragen jeweils rd. 30 km.

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsteilrand von Schladern rd. 1 km nördlich des Bahnhaltepunktes Schladern auf der westlichen Seite der Burg-Windeck-Straße (Sackgasse). Von dort gelangt man über die Bundesstraße 256 entlang der Siegschleife nach rd. 2,5 km in den Ortsteil Rosbach. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend I-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Rd. 0,1 km nördlich beginnt das „*Naturschutzgebiet SU-Eisenthal und angrenzende Wälder*“. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs als mittelmäßig, ansonsten als sehr gut einzustufen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstücke**

Der Zuschnitt der zu bewertenden Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf den Grundstücken und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

Das nach Süden und Westen hin jeweils bis zu 3 m bis 4 m abfallende Gesamtgrundstück besitzt bei einer mittleren Tiefe von rd. 43,5 m eine mittlere Breite von rd. 26,5 m.

Die Grundstücksfreiflächen sind verwildert und im vorderen, von der Straße einsehbaren Grundstücksbereich mit Sträuchern und hohen, dicht am Haus stehenden Bäumen bis auf die Zuwegung zum Pkw-Un-

terstand (Carport) vollkommen zugewachsen; die Hauseingangstür ist offensichtlich länger nicht benutzt worden (Zugang durch Kellereingangstür möglich). Die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zum Pkw-Unterstand sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Gemäß Luftbild befindet sich im hinteren Grundstücksbereich auf dem Flurstück 527 ein Schuppen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 17.07.2025 ist das Bewertungsobjekt „*im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

Gemäß Angabe verläuft hinter dem Gebäude ein Mischwasserkanal von Norden nach Süden; im Grundbuch ist keine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen.

## 2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 526 ist mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem I-geschossigen, teilunterkellerten Anbau bebaut, wobei das Kellergeschoss aufgrund des abschüssigen Geländes tlw. ebenerdig ist. Der nicht unterkellerte Bereich des Anbaus mit Fliesenbelag ist überdeckt, davor befindet sich ein Pkw-Unterstand (Carport) in Holzkonstruktion mit einem Pultdach (Boden mit Betonsteinpflaster).

Das Einfamilienhaus wurde als Reichsheimstätte zusammen mit insgesamt 12 „*Landarbeiterstellen mit Stallgebäuden*“ im Jahr 1957 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baufreigabebescheid 26.10.1956, Rohbauabnahme 23.07.1957, Gebrauchsabnahme 23.07.1957). Das Dachgeschoss wurde tlw. abweichend von der Baugenehmigung

ausgebaut, örtlich ist auf der Gebäudesüdseite nur ein (bodeniefes) Fenster vorhanden. Am 09.03.1977 wurde die Baugenehmigung für den Anbau einer Garage mit Aufstockung eines Wohnraums erteilt, für die Garage erfolgte am 03.12.1980 die Schlussabnahme. Nach erneuter Baugenehmigung am 24.11.1986 erfolgte die Aufstockung (Bauzustandsbesichtigung Rohbau 17.10.1988, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 10.11.1992). Abweichend von der Baugenehmigung wird die Garage nicht als solche genutzt, wie auf dem Foto in Anlage 11.3 oben zu sehen (u.a. WC-Raum). Für den Pkw-Unterstand (Carport) liegt keine Baugenehmigung vor. Vorliegend wird unterstellt, dass er, falls eine Baugenehmigung erforderlich sein sollte, nachträglich genehmigungsfähig wäre. Im Jahr 1977 erfolgte der Einbau einer Ölheizung.

Nach Angabe wurden seit der Erstellung bis heute - insbesondere um 2010 - Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Duschbäder im Erd- und im Dachgeschoss, Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation, Erneuerung von Fenstern und Innentüren, Erneuerung von Bodenbelägen, Renovierung von Tapeten und Anstrich, Heizungsanlage, Heizkessel im Jahr 2000).

Bei der Außenbesichtigung wurde festgestellt, dass Fenster und die Hauseingangstür streichbedürftig sind; das Holzgeländer des französischen Balkons im Dachgeschoss ist instandsetzungsbedürftig. Der Unterhaltungszustand des Gebäudes konnte nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 291 m<sup>2</sup> ermittelt (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche ergibt sich nach der Bauakte zu rd. 125 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5, Bauzeichnungen s. Anlage 10); die Wohnfläche gemäß Bauakte konnte jedoch nicht überprüft werden.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), 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. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

#### **3.2.1 Ermittlung der Bodenwerte**

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat den Bodenrichtwert für Wohnbau Land für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 130 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>
- Bemerkung: Sonnenhang 38

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Windeck-Schladern bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses sind Baugrundstücke über 900 m<sup>2</sup> sowie übertiefe und/oder überbreite Grundstücke im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten. Vorliegend soll die über die Größe des Richtwertgrundstücks (700 m<sup>2</sup>) hinausgehende Fläche als Gartenland mit 25 % des Bodenrichtwertes bewertet werden.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

**a) Flurstück 526**

$$\begin{aligned} 700 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 + 300 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 * 0,25 &= 100.750 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{101.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

**b) Flurstück 527**

$$\begin{aligned} 152 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 * 0,25 &= 4.940 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

**c) Gesamtbodenwert:**

$$\begin{aligned} 700 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 & \\ + (300 \text{ m}^2 + 152 \text{ m}^2) * 130 \text{ €/m}^2 * 0,25 &= 105.690 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{106.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

### 3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

### **3.2.2.1 Einfamilienhaus**

#### **a) Herstellungskosten**

$$\text{Bruttogrundfläche} = 291 \text{ m}^2$$

$$\text{Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung (inkl. Hauseingangsvorbaus) nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten}^1 = 1.435 \text{ €/m}^2$$

$$291 \text{ m}^2 * 1.435 \text{ €/m}^2 = 417.585 \text{ €}$$

#### **b) Wertminderung wegen Alters**

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1957 errichtet, der Anbau ist rd. 35 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei einem unterstellten mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 34 Jahren. Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,575$$

$$417.585 \text{ €} * 0,575 = 240.111 \text{ €}$$

#### **c) Wert der baulichen Anlage**

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

<sup>1</sup> Gebäudemix = 1.01 und 2.03

Standardstufe = i.M. 2,3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 760 €/m<sup>2</sup>

Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Mai 2025) = 1,886

NHK: 760 €/m<sup>2</sup> \* 1,886 = rd. 1.435 €/m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{rcl} 417.585 \text{ €} - 240.111 \text{ €} & = & 177.474 \text{ €} \\ \\ & = & \text{rd. } \mathbf{177.000 \text{ €}} \end{array}$$

### 3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist vorliegend ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$177.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{10.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sollen die Bodenbefestigungen, der Pkw-Unterstand (Carport), der Schuppen und die Anschlusskosten berücksichtigt sein.

### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

$$\begin{array}{rcl} \bullet \text{ Bodenwert} & = & 106.000 \text{ €} \\ \bullet \text{ Wert der baulichen Anlage} & = & 177.000 \text{ €} \\ \bullet \text{ Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten} & = & 10.000 \text{ €} \\ \\ \hline \text{Summe} & = & \mathbf{293.000 \text{ €}} \end{array}$$

### 3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt  
(Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Lage, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert unter 170 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belas-

tungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Vorliegend konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag, in dem auch die bei der Außenbesichtigung erkannten Schäden (s. Ziffer 2.6.2) sowie der Mischwasserkanal hinter dem Haus berücksichtigt sein sollen.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$293.000 \text{ €} * 0,95 = \text{rd. } \mathbf{278.000 \text{ €}}$$

### **3.3 Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

#### **3.3.1 Bodenwert**

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

#### **3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem

Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Für die Gemeinde Windeck und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine amtlichen Mietspiegel. Nach dem vergleichsweise herangezogenen aktuellen Mietspiegel 2023 des Oberbergischen Kreises ergibt sich für ein dem Bewertungsobjekt entsprechendes Einfamilienhaus (Lage in Morsbach-Lichtenberg als vergleichbare Lage zu Windeck-Schlader) mit einer Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> eine Miete von 5,16 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 4,13 €/m<sup>2</sup> - 6,19 €/m<sup>2</sup>. Für Carports ist eine Miete von 30 € mit einer Spanne von 15 € bis 55 € angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ist für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Windeck eine durchschnittliche Miete von 6,65 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von ± 1,94 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Marktbericht 2024 der Kreissparkasse Köln gibt für Bestandswohnungen in Windeck mit einer Wohnfläche ab 121 m<sup>2</sup> eine Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> und für Bestandswohnungen der Baujahre 1950 bis 1989 Mieten von 7,57 €/m<sup>2</sup> bis 7,81 €/m<sup>2</sup> an. Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich der Burg-Windeck-Straße 57 in Windeck-Schlader z.Zt. im Mittel bei 8,75 €/m<sup>2</sup> bzw. bei 7,85 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und der Art des zu bewertenden Gebäudes sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 900 €, das sind 7,20 €/m<sup>2</sup> plus 30 € für den Pkw-Unterstand als marktüblich angesehen.

Jährlicher Rohertrag:  
 $(900 \text{ €} + 30 \text{ €}) * 12 = 11.160 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV<sup>2</sup> = 21 %

Reinertrag:

11.160 € \* 0,79 = 8.816 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-  
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der  
Stadt Troisdorf für Einfamilienhäuser = 2,0 % ± 0,4 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-  
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-  
tungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

106.000 € \* 0,0200 = 2.120 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

8.816 € - 2.120 € = 6.696 €

Restnutzungsdauer = 34 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz  
von 2,00 % und der Restnutzungsdauer von 34  
Jahren = 24,499

Gebäudeertragswert:

6.696 € \* 24,499 = 164.045 €

= rd. **164.000 €**

<sup>2</sup> Verwaltungskosten = 359 €

Instandhaltungskosten: 125 m<sup>2</sup> \* 14,00 €/m<sup>2</sup> = 1.750 €

Mietausfallwagnis: 11.160 € \* 0,02 = 223 €

Summe = 2.332 €

= rd. 21 %

### 3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	106.000 €
• Gebäudeertragswert	=	164.000 €
	-----	
Summe	=	<b>270.000 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für weiterverkaufte, freistehende Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.710 €/m<sup>2</sup> ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Häuser mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Wohnlage                gut
- Gebäudestandard:    einfach
- Baujahr:                1955
- Wohnfläche:            91 m<sup>2</sup> - 110 m<sup>2</sup>
- Keller:                  vorhanden
- Grundstücksgröße    801 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup>
- Mietsituation:          vermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts (fiktives Baujahr: 2025 + 34 Jahre - 80 Jahre = 1979) ein Immobilienpreis von rd. 2.150 €/m<sup>2</sup>:

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand  
Burg-Windeck-Straße 57 in 51570 Windeck-Schladern - 23 -

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1710 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Windeck		
Immobilienrichtwertnummer	21228		
Baujahr	1955	1979	4.4 %
Wohnfläche	91-110 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	-7.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	einfach	mittel	14.9 %
Mietsituation	vermietet	vermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	801-1000 m <sup>2</sup>	1152 m <sup>2</sup>	1.4 %
Wohnlage	gut	sehr gut	11.1 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.150 €/m<sup>2</sup></b>	

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für den Pkw-Unterstand in Höhe von pauschal 5.000 € ergibt sich überschlägig folgender Vergleichswert:

$$125 * 2.150 €/m^2 + 5.000 € = \text{rd. } \mathbf{274.000 €}$$

## 4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

### 4.1 Gesamtverkehrswert

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **278.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **270.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **274.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 3,0 %). Der nur überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Gesamtverkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Pkw-Unterstand bebauten Grundstücks Burg-Windeck-Straße 57 in 51570 Windeck-Schladern wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **auf der Grundlage des Sachwerts** nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 38.000 € (= rd. 20 % des Wertes der baulichen Anlage Einfamilienhaus und der Außenanlagen in Höhe von 177.000 € + 10.000 € = 187.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche und des Unterhaltungszustands des Hauses sowie wegen des nach Angabe bestehenden Mischwasserkanals auf dem Grundstück ermittelt zu:

$$278.000 \text{ €} - 38.000 \text{ €} = \\ \mathbf{240.000 \text{ €}}$$

#### **4.2 Verkehrswert Flurstück 526**

Der Verkehrswert des Flurstücks 526 ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert gemäß Ziffer 4.1 abzüglich des Verkehrswertes des Flurstücks 527 gemäß Ziffer 4.3 zu: 240.000 € - 5.000 € =

$$\mathbf{235.000 \text{ €}}$$

#### **4.3 Verkehrswert Flurstück 527**

Als Verkehrswert des Flurstücks 527 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 b) anzusetzen:

$$\mathbf{5.000 \text{ €}}$$

## 5. Allgemeine Hinweise

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

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches 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.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Miatern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

## 6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Ausschnitt aus der Ortslagenkarte Schladern
10. Bauzeichnungen
11. 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 14.08.2025



(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)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

## Anlage 2

### Verwendete Bewertungsliteratur

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Kleiber:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

**Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

**Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts  
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis  
und in der Stadt Troisdorf:**

Grundstücksmarktberichte

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen  
Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung<sup>3</sup>**

**Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus  
mit einem I-geschossigen, teilunterkellerten Anbau**

Fundamente, Bodenplatten Beton

Wände Mauerwerk

Außenwandflächen Rauputz,  
Sockel mit Riemchen verkleidet

Decken Beton- und Holzbalkendecken

Dach Satteldach in Holzkonstruktion mit  
Betondachsteineindeckung,  
Anbau mit Flachdach und  
Schieferattika

Schornsteinköpfe Mauerwerk mit Schieferverkleidung

Dachrinnen, Regenfallrohre Zinkblech

Hauseingangstür Holztür mit einfachverglasten Licht-  
ausschnitten

Hauseingangsüberdachung Holzkonstruktion

Kellerausgangstüren Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt

---

<sup>3</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen,  
Angaben nach der Außenbesichtigung und tlw. nach der Beschreibung in der  
Bauakte.

**noch Anlage 3**

Fenster	in Holz mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden bzw. Jalousien
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Heizöllagerung in 4 Kunststofftanks (Fassungsvermögen je 1.500 Liter), Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 11.1 - 11.3) zu entnehmen.

---

**Anlage 4**

**Ermittlung der Bruttogrundfläche**  
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

**Einfamilienhaus:**

KG:	$8,81 * 12,67$	=	111,62 m <sup>2</sup>
EG:	$8,81 * 12,67$	=	111,62 m <sup>2</sup>
DG:	$8,81 * 7,67$	=	67,57 m <sup>2</sup>

---

Summe	=	290,81 m <sup>2</sup>
	=	rd. <b>291 m<sup>2</sup></b>

**davon Anbau:**

$8,81 * 5,00 * 2$	=	88,10 m <sup>2</sup>
	=	rd. <b>88 m<sup>2</sup></b>
	=	rd. 30 %

**Anlage 5**

**Wohnflächenzusammenstellung  
nach der Bauakte**

Berechnung aus den Unterlagen zur Baugenehmigung vom 26.10.1956:

WOHNFLÄCHEN	
ERDGESCHOSS	
WOHNKÜCHE	13,79 qm
KOCHKÜCHE	7,17 "
ELTERN	13,64 "
KINDER	10,57 "
ABORT	1,57 "
VOR. FLUR	2,28 "
TREPPENHAUS	4,90 "
	<u>53,92 qm</u>
AB. 3%	1,62 -
	<u>52,30 qm</u>
DACHGESCHOSS	
WOHNKÜCHE	13,98 qm
SCHLAFRAUM	10,94 "
AMORT	1,21 "
VORFLUR	1,62 "
TREPPIENFLUR	2,01 "
ABSTELLRAUM	2,21 "
	<u>31,57 qm</u>
AB. 3%	0,95 "
	<u>30,62 qm</u>
SCHALTRAUM	6,87
AB 3%	0,21
	<u>6,67 qm</u>
	<u>82,97 qm</u>

Wohnfläche Wohnraumanbau gemäß Unterlagen zur Baugenehmigung  
vom 09.03.1977: **35,44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche insgesamt = 125,41 m<sup>2</sup>

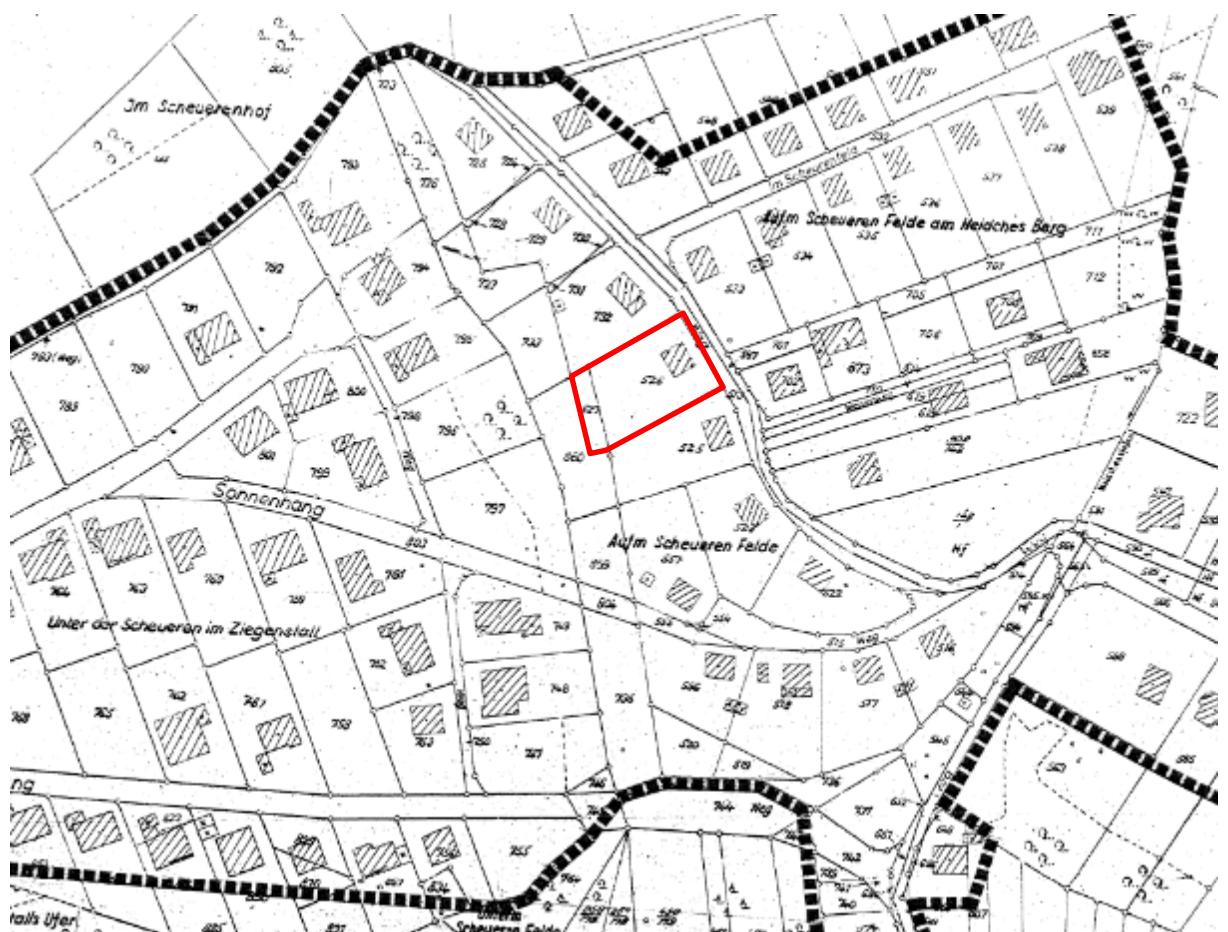
= rd. **125 m<sup>2</sup>**

## Auszug aus der Liegenschaftskarte Anlage 7



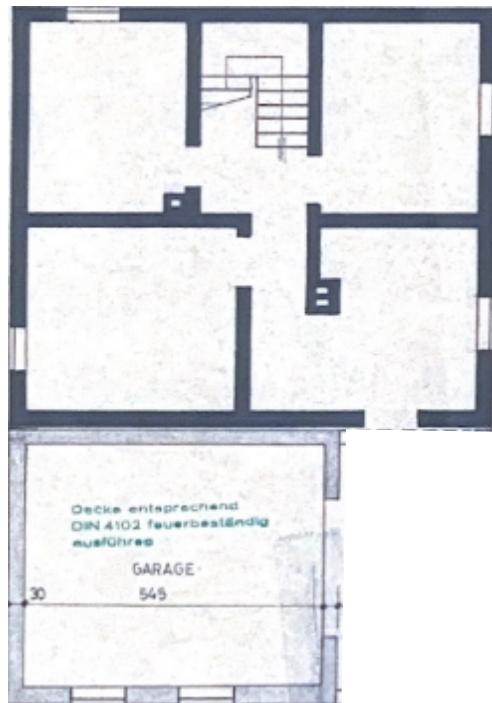
Ausschnitt aus der Ortslagenkarte Schlüdern

Anlage 9

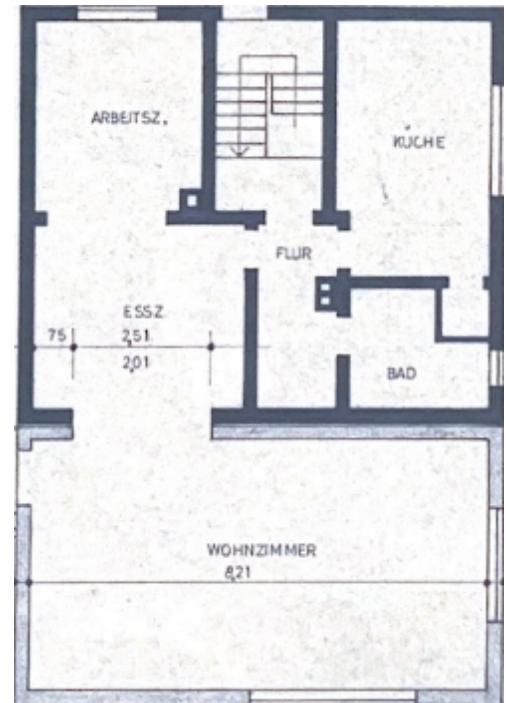


Bauzeichnungen gemäß Baugenehmigungen

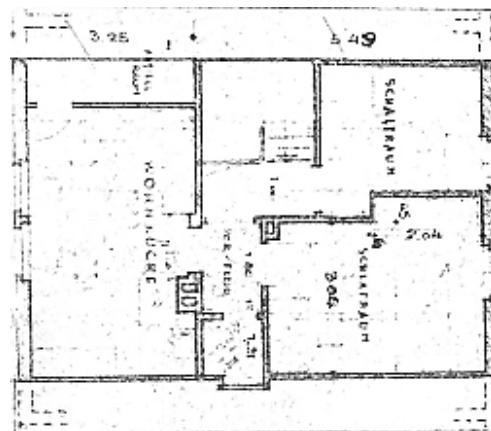
Anlage 10



Kellergeschoß



Erdgeschoss



Dachgeschoß (Ausbau tlw. abweichend)

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.1**



Burg-Windeck-Straße



Einfamilienhaus Burg-Windeck-Straße 57 - Südansicht



Straßenansicht

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.2**



Zufahrt zum Pkw-Unterstand



Wohnraumanbau



Hauseingangstür

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.3**



Kellertüren (Hauseingangstür mit rotem Pfeil)



Kellergeschossfenster



Dachgeschossfenster