

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Kellergarage  
Knappenstraße 44 in 51570 Windeck-Kohlberg

- 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

57489 Drolshagen, 07.12.24

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 002 K 015/24**

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem

**Einfamilienhaus mit Kellergarage  
und überdachter Terrasse bebauten Grundstücks**



**Knappenstraße 44**

in

**Windeck-Kohlberg**

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Kellergarage  
und überdachter Terrasse  
bebauten Grundstücks**

**Knappenstraße 44**

in

**Windeck-Kohlberg**

wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 13.11.2024

zu:

**340.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 11 Anlagen  
mit 14 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 .....	6
2.3	Planungs- und Baurecht .....	7
2.4	Erschließung .....	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstück .....	9
2.6.2	Gebäude .....	10
3.	Wertermittlung .....	11
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	11
3.2	Sachwertverfahren .....	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwerts.....	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	14
3.2.2.1	Einfamilienhaus mit überdachter Terrasse.....	14
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	15
3.2.3	Vorläufiger Sachwert .....	15
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 .....	21
3.4	Vergleichswertverfahren .....	22
3.4.1	Gebäundefaktor .....	22
3.4.2	Rohertragsfaktor .....	23
3.4.3	Vergleichswert .....	23
4.	Verkehrswert.....	23
5.	Allgemeine Hinweise .....	25
6.	Anlagen .....	26

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage, überdachter Terrasse und Schuppenanbau  
Knappenstraße 44  
in  
51570 Windeck-Kohlberg

- **Nutzung:** eigengenutzt

- **Sachwert:** **340.000 €**

Bodenwert:	44.000 €
Gebäudewert:	309.000 €
Wert der Außenanlagen:	19.000 €
vorläufiger Sachwert:	372.000 €

- **Ertragswert:** **343.000 €**

Wohnfläche:	rd. 147 m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag:	11.124 €
Liegenschaftszinssatz:	1,50 %

- **Vergleichswert:** **346.000 €**

Gebäudefaktor:	2.600 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor:	29

- **Verkehrswert:** **340.000 €**

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 01.10.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 015/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage, überdachter Terrasse und Schuppenanbau bebauten Grundstücks Knappenstraße 44 in Windeck-Kohlberg erstellt werden. 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 und wie diese zu bewerten sind
- 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
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 13.11.2024 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**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Kohlberg auf dem Blatt 1580 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Kohlberg, Flur 10, Flurstück 268,  
Gebäude- und Freifläche, Knappenstr. 44,  
Größe 730 m<sup>2</sup>“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Knappenstraße 44 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

### **2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges**

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 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl.

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

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 11.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 07.11.2024 besteht für das Bewertungsobjekt *„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, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem zu bewertenden, eigengenutzten Wohnhaus wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Windeck liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Der schlichte Bebauungsplan 1/13 *„Kohlberg“* trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- II-geschossig als Höchstgrenze
- Geschossflächenzahl 0,4

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

## **2.4 Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Knappenstraße (4,0 m breite, bisher nicht erstmalig endgültig hergestellte Anliegerstraße mit Schwarzdecke und Beleuchtung, ohne Gehwege) 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 Kohlberg der Gemeinde Windeck in unmittelbarer Nähe der Landesgrenze Nordrhein-Westfalen / Rheinland-Pfalz und der Grenze zur Verbandsgemeinde Hamm, rd. 4 km nordöstlich des Zentrums von Windeck (Windeck-Rosbach) bzw. rd. 7 km nördlich bzw. nordwestlich der Zentren von Hamm bzw. von Wissen (Rheinland-Pfalz), jeweils in Luftlinie gemessen.

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 Kohlberg mit rd. 300 Einwohnern liegt

im Nordosten von Windeck auf einer Höhe von rd. 300 m über NN an der Landstraße 333 und an der Kreisstraße 32. In Kohlberg sind keine Einrichtungen der privaten oder öffentlichen Infrastruktur vorhanden. Diese gibt es im nahe gelegenen Ortsteil Rosbach.

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kohlberg in einer Tempo 30-Zone rd. 80 m südöstlich der K 32 und rd. 150 m südwestlich der L 333, über die man nach rd. 7 km in südwestlicher Richtung nach Rosbach, dem Verwaltungssitz von Windeck gelangt. Die nächsten Bushaltestellen sind rd. 0,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen der A 4 und der A 45 betragen jeweils rd. 35 km. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich ältere und neuere, I- und II-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise.

Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs als mäßig, ansonsten als ruhig und zufriedenstellend 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 Grundstück**

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6 und 7) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Das rechteckig geschnittene, zum hinteren Grundstücksbereich nach Süden ansteigende Grundstück besitzt bei einer Tiefe von rd. 38,5 m eine Breite von rd. 19 m.

Die Freiflächen des tlw. mit Pflanztrögen, tlw. mit einem Metallgitterzaun (des Nachbarn), tlw. mit einer Hecke eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Haus als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zur Kellergarage bzw. Pkw-Stellplatzfläche,
- links neben dem Haus als Betonsteintreppe zum seitlich liegenden Hauseingang,
- rechts neben dem Haus als Zuwegung mit einer Betontreppe zum hinteren Grundstücksbereich und als Grünfläche mit Sträuchern sowie
- hinter dem Haus als Grünfläche (Geländeabsatz mit Betontreppe) mit einzelnen Sträuchern bzw. Bäumen.

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 07.11.2024 ist das zu bewertende Grundstück *„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.

## 2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit überdachter Terrasse (mit Holzschuppenanbau) und einer Kellergarage (durch Geländeanstieg ebenerdig) bebaut, das in den Jahren 2002/2003 errichtet wurde (Baugenehmigung 12.11.2002, Rohbauabnahme 12.11.2002, bezugsfertig 01.08.2003). Später wurde die Terrassenüberdachung mit dem Schuppenanbau erstellt; hierfür liegt in der Bauakte bei der Gemeinde Windeck keine Baugenehmigung vor. **Vorliegend wird unterstellt, dass die Errichtung der Terrassenüberdachung mit dem Schuppenanbau nachträglich genehmigungsfähig ist.** Ein Energieausweis für das Haus liegt nicht vor.

Der Ausbau des Gebäudes entspricht durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums, der Unterhaltungszustand ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. streichbedürftiger Außenputz
- streichbedürftiges Garagentor
- streichbedürftige Dachüberstände
- bodentiefe, zu öffnende Fenster vor der überdachten Terrasse ohne Außenschutz (Gittervorsatz)
- geringfügig fehlender Bodenbelag
- Putzrisse im Bereich der Kellertreppe
- geringfügig fehlende Wandfliesen
- tlw. abgesacktes Hauseingangspodest

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 278 m<sup>2</sup> ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich nach der Bauakte und dem tlw. durchgeführten kontrollierenden örtlichen Aufmaß inkl. der überdachten Terrasse (zu ¼ angerechnet) zu rd. 147 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5, Bauzeichnungen s. Anlage 10). Die überdachte Terrasse besitzt nach dem örtlichen Aufmaß eine Nutzfläche von rd. 26 m<sup>2</sup>.

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 tat-

sächlichen 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 des Bodenwerts

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 Wohnbauland für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 80 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

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

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Windeck-Kohlberg bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick die Größe des zu bewertenden Grundstücks und die nicht bestehende Erschließungsbeitragsfreiheit wird vorliegend ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 €/m<sup>2</sup> als marktangemessen angesehen. Somit ergibt folgender Bodenwert:

$$730 \text{ m}^2 * (80 \text{ €/m}^2 - 20 \text{ €/m}^2) = 43.800 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } \mathbf{44.000 \text{ €}}$$

### 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 mit überdachter Terrasse

##### a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 278 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung} \\ &\text{der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4} \\ &\text{zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^1 = 1.535 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$278 \text{ m}^2 * 1.535 \text{ €/m}^2 = 426.730 \text{ €}$$

##### b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2002 / 2003 errichtet und ist somit 22 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich

---

<sup>1</sup> Gebäudemix	=	1.01
Standardstufe	=	3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	835 €/m <sup>2</sup>
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,840
NHK: 835 €/m <sup>2</sup> * 1,840	=	rd. 1.535 €/m <sup>2</sup>

bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß Immo-WertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu 58 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:  $(80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,275$

$$426.730 \text{ €} * 0,275 = 117.351 \text{ €}$$

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$426.730 \text{ €} - 117.351 \text{ €} = 309.379 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 309.000 \text{ €}$$

#### 3.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

$$309.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } 19.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Terrassenüberdachung
- der Schuppenanbau
- die Anschlusskosten

#### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

$$\bullet \text{ Bodenwert} = 44.000 \text{ €}$$

$$\bullet \text{ Wert der baulichen Anlage} = 309.000 \text{ €}$$

• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	19.000 €
		-----
Summe	=	<b>372.000 €</b>

### 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 zu  
bewertenden Grundstücks („*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 Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 171 €/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,93 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, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen 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. Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt <sup>2</sup> ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 6.000 € <sup>3</sup> für erfor-

---

<sup>2</sup> Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Schaden“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

<sup>3</sup> Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziff. 5.

derlich gehalten. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$372.000 \text{ €} * 0,93 - 6.000 \text{ €} = \text{rd. } 340.000 \text{ €}$$

### **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 gemäß Ziffer 3.2.1 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 abziehen, 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 (Baujahr 1991, Lage in Morsbach-Überholz, Kohlberger Straße, rd. 0,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt als vergleichbare Lage zu Windeck-Kohlberg, Knappenstraße) mit einer Wohnfläche von 147 m<sup>2</sup>, Baujahr 2003 eine Miete von 4,91 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 3,93 €/m<sup>2</sup> - 5,89 €/m<sup>2</sup>. Für Garagen ist in diesem Mietspiegel ein Wert von 45 € mit einer Spanne von 25 € - 65 € angegeben.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des zu bewertenden Gebäudes sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens, der Terrasse und des Schuppens wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 6,00 €/m<sup>2</sup> plus 45 € für die Kellergarage als marktüblich angesehen.

### **Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$(147 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 + 45,00 \text{ €}) * 12 = 11.124 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 23 \%$$

Reinertrag:

$$11.124 \text{ €} * 0,77 = 8.565 \text{ €}$$

---

$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 147 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 2.029 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 11.124 \text{ €} * 0,02 = 222 \text{ €}$$

---

$$\text{Summe} = 2.602 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 23 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Einfamilienhäuser = 1,8 %  $\pm$  0,3 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung = 1,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
44.000 € \* 0,0150 = 660 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
8.565 € - 660 € = 7.905 €

Restnutzungsdauer = 58 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,50 % und der Restnutzungsdauer von 58 Jahren = 38,556

Gebäudeertragswert:  
7.905 € \* 38,556 = 304.785 €

= rd. **305.000 €**

### 3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 44.000 €
- Gebäudeertragswert = 305.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 = - 6.000 €

Summe = **343.000 €**

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

#### 3.4.1 Gebädefaktor

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 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 2.010 €/m<sup>2</sup> ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Wohnlage: einfach
- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1981
- Wohnfläche: 201 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup>
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 1.201 m<sup>2</sup> - 20.000 m<sup>2</sup>
- Mietsituation: vermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von rd. 2.600 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2010 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Windeck		
Immobilienrichtwertnummer	21725		
Baujahr	1981	2002	5 %
Wohnfläche	201-250 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	31 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	1201-20000 m <sup>2</sup>	729 m <sup>2</sup>	-5 %
Wohnlage	einfach	einfach	0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.610 €/m<sup>2</sup></b>	

Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$147 * 2.600 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 382.000 \text{ €}$$

### 3.4.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ist für Einfamilienhäuser kein Rohertragsfaktor veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des benachbarten Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, der auch für das unmittelbar benachbarte Morsbach-Überholz zuständig ist, ist für Einfamilienhäuser ein Rohertragsfaktor von  $32,3 \pm 6,7$  angegeben. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und die Art des Bewertungsobjektes ein Rohertragsfaktor von 29 (10 % unter dem Mittelwert) als marktangemessen angesehen. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 errechnet sich folgender Wert:

$$11.124 \text{ €} * 29 = \text{rd. } 323.000 \text{ €}$$

### 3.4.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.4.1 und 3.4.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ in Höhe von 6.000 € überschlägig zu:

$$(382.000 \text{ €} + 323.000 \text{ €}) : 2 - 6.000 \text{ €} = \text{rd. } 346.000 \text{ €}$$

## 4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **340.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **343.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = **346.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,9 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage und überdachter Terrasse bebauten Grundstücks Knappenstraße 44 in Windeck-Kohlberg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

**340.000 €**

## **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 Mietern 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. Übersichtskarte 1 : 50.000
7. Übersichtskarte 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte
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 07.12.2024



(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 – WoFIV) 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

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und  
des Verkehrswertes von Grundstücken

**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

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

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung <sup>5</sup>**

**Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes  
Einfamilienhaus mit Kellergarage und überdachter Terrasse**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk bzw. Leichtbetonelemente
Fassaden	Wärmedämmputz mit hellgelbem Anstrich, KG mit Glattputz mit grauem Anstrich
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Schieferverkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangspodest	Betonsteinpflaster
Kellergaragentor	Sektionaltor mit Elektroantrieb und mit integrierter Tür
Treppe zum DG	freitragende Holztreppe
Treppe zum KG	Betontreppe mit Fliesenbelag

---

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

Fenster, Terrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, im EG und DG mit innenliegenden Sprossen, Kunststoffrollläden, tlw. mit Handkurbel
Dachflächenfenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Schiebetür
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen- bzw. Teppichbelag, im KG Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Duschbad und im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. Deckenpaneele
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung (2003), Niedertemperaturkessel Viessmann Vitola 100, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, tlw. Fußbodenheizung; Heizöllagerung im KG in 3 Kunststoff-tanks a 2.000 Liter
Sanitäre Anlagen	EG: Duschbad mit Dusche, WC, Handwaschbecken und Urinal DG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
Terrasse	„Wände“ (s. Fotos) und Überdachung in Holzkonstruktion, Waschbetonboden
Schuppenanbau	Holzkonstruktion; 2,60 m * 4,90 m

**Anlage 4**

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

$$9,35 * 9,90 * 3 = 277,70 \text{ m}^2$$
$$= \text{rd. } 278 \text{ m}^2$$

**Anlage 5**

**Wohnflächenzusammenstellung<sup>6</sup>**  
nach der Bauakte bzw. dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß

**Erdgeschoss:**

Wohnen / Essen	=	rd. 41 m <sup>2</sup>
Arbeiten	=	rd. 13 m <sup>2</sup>
Kochen	=	rd. 7 m <sup>2</sup>
Duschbad	=	rd. 5 m <sup>2</sup>
Diele	=	rd. 12 m <sup>2</sup>
überdachte Terrasse (zu ¼)	=	rd. 6 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

Schlafen	=	rd. 17 m <sup>2</sup>
Kind	=	rd. 15 m <sup>2</sup>
Kind 1	=	rd. 13 m <sup>2</sup>
Bad	=	rd. 11 m <sup>2</sup>
Empore	=	rd. 7 m <sup>2</sup>

---

Summe = rd. **147 m<sup>2</sup>**

<sup>6</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Kellergarage  
Knappenstraße 44 in 51570 Windeck-Kohlberg

- 32 -

**Übersichtskarte 1 : 50.000**

**Anlage 6**

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Kellergarage  
Knappenstraße 44 in 51570 Windeck-Kohlberg

- 33 -

**Übersichtskarte 1 : 5.000**

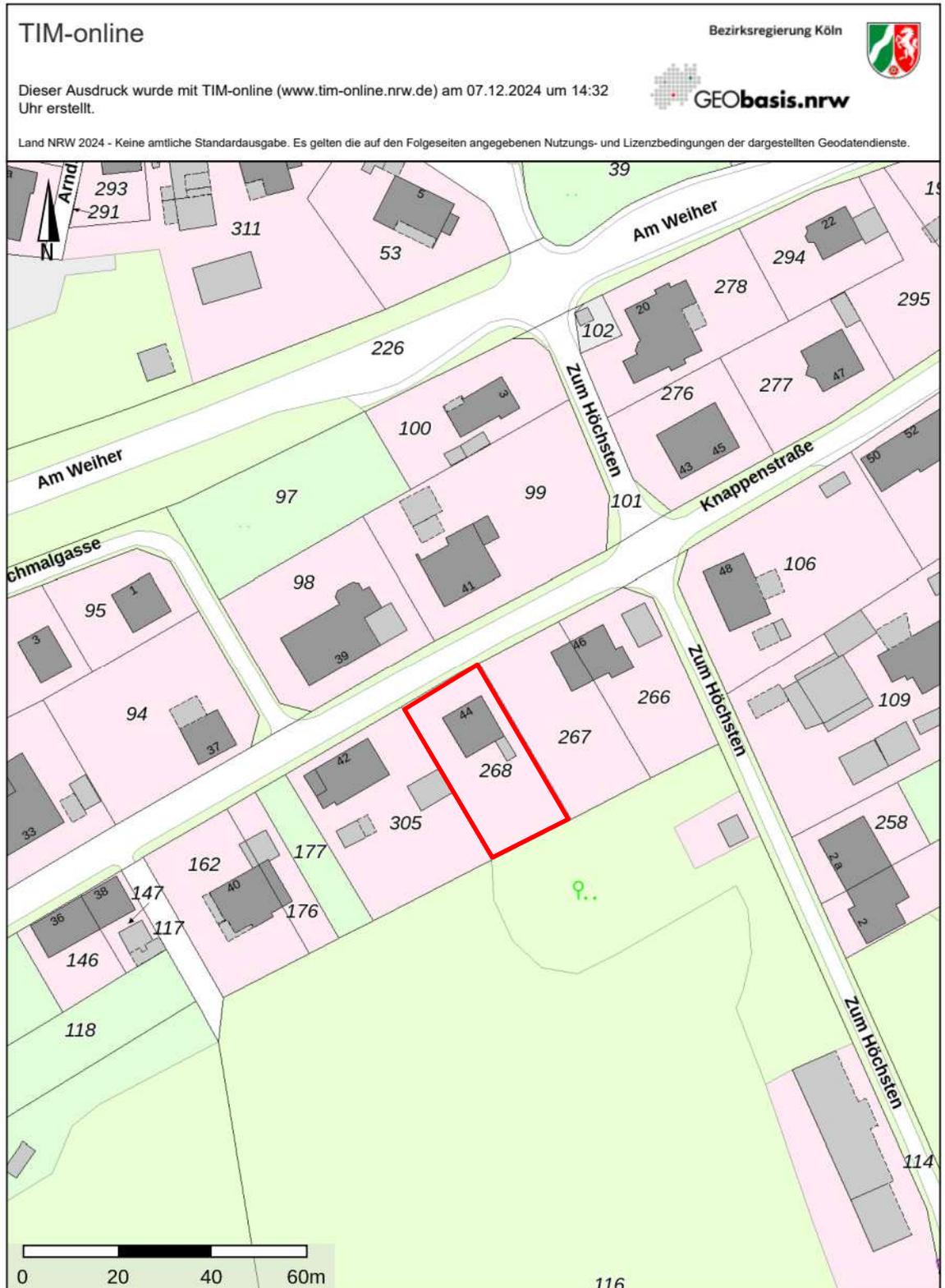
**Anlage 7**

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Kellergarage  
Knappenstraße 44 in 51570 Windeck-Kohlberg

- 34 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



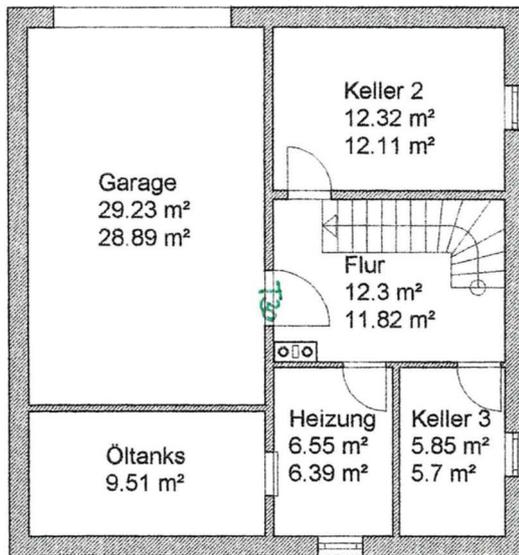
Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Kellergarage  
Knappenstraße 44 in 51570 Windeck-Kohlberg

- 35 -

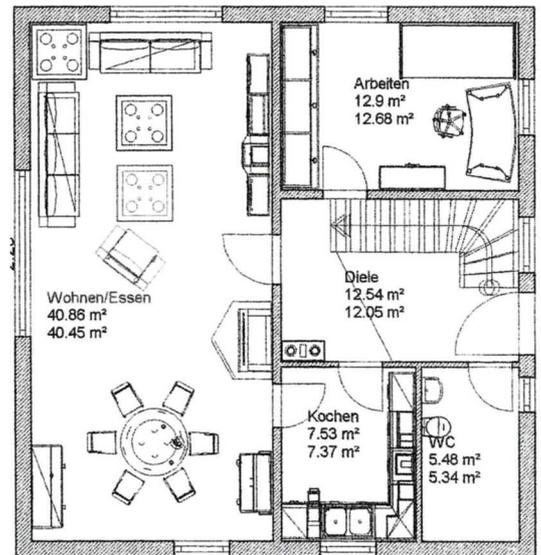
**Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte      Anlage 9**

**Bauzeichnungen**

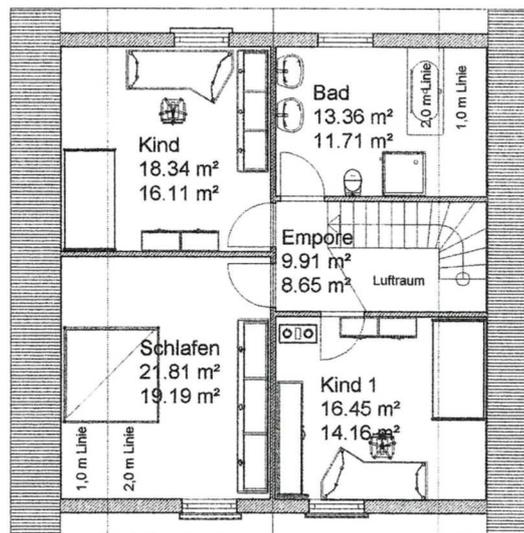
**Anlage 10**



**Kellergeschoss**



**Erdgeschoss**



**Dachgeschoss**

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.1**



Einfamilienhaus Knappenstr. 44 - Ostansicht mit Hauseingang



Nordansicht



Nordwestansicht

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.2**



Südwestansicht



Überdachte Terrasse



Südansicht

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.3**



Garten



Terrassenüberdachung und Garten



Hauseingangspodest (abgesackt)

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.4**



Heizungsanlage



Fehlende Wandfliesen



Putzriss