

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus mit Schuppen- und
Carportanbauten Tente 114 in Wermelskirchen - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 08.10.25

Telefon: 0151 / 41418630

Tel/Fax: 0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 015/25-A

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Zweifamilienhaus mit
Schuppen- und Carportanbauten
bebauten Grundstücks**



Tente 114 in Wermelskirchen

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Zweifamilienhaus mit
Schuppen- und Carportanbauten
bebauten Grundstücks**

Tente 114

in

Wermelskirchen

wird ermittelt

zum Bewertungsstichtag 21.08.2025 zu:

445.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 18 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	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2.1	Zweifamilienhaus mit Anbauten.....	15
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	19
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	20
3.3.3	Ertragswert	23
4.	Verkehrswert.....	23
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Zweifamilienhaus mit Schuppen- und Carportanbauten Tente 114 in 42929 Wermelskirchen• Nutzung: eigengenutzt	
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: 447.000 € Bodenwert: 115.000 € Gebäudewert: 356.000 € Wert der Außenanlagen: 21.000 € vorläufiger Sachwert: 492.000 €• Ertragswert: 443.000 € Wohnfläche insgesamt: rd. 252 m² jährlicher Rohertrag: 21.168 € Liegenschaftszinssatz: 2,50 %	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 445.000 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 03.07.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 034 K 015/25-A ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus mit Schuppen- und Carportanbauten bebauten Grundstücks Tente 114 in Wermelskirchen erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nrn. 1 und 2 sind lösungsreif, da die Berechtigten nach Behördenauskunft verstorben sind. Ein Wert ist diesbezüglich nicht anzusetzen.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll angegeben werden, welche Grundstücke ggfls. als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. **Vorliegend sind auftragsgemäß zwei Grundstücke im Rechtssinn zu bewerten, die aber keine wirtschaftliche Einheit bilden. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht werden vorliegend die Grundstücke, die jeweils selbständig bebaut sind, in zwei Wertgutachten unter den Geschäftsnummern 034 K 015/25-A und 034 K 015/25-B bewertet. Der Gesamtverkehrswert ergibt sich aus der Summe der in den beiden Wertgutachten abgeleiteten Verkehrswerte.**

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. Das Wertgutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind

- ob etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden sind
- ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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

- Stadtverwaltung Wermelskirchen
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Wermelskirchen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 21.08.2025 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 Niederwermelskirchen auf dem Blatt 443 unter der lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

„Gemarkung Niederwermelskirchen, Flur 12, Flurstück 237, Gebäude- und Freifläche, Tente 114, 114 A, Weidenweg 1, Größe 312 m²“

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 237 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Tente 114 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks. Die in der Liegenschaftskarte dargestellte Hausnummer 114 A existiert nicht, das Haus hat nur 1 Hauseingang.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2: Reallast, für die auftragsgemäß kein Wert anzusetzen ist, da die Berechtigten verstorben sind
- lfd. Nr. 4: Teilungsversteigerungsvermerk

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

Gemäß Auskunft der Stadt Wermelskirchen ruht auf dem zu bewertenden Flurstück keine Baulast. Zu Gunsten des Flurstücks ruht auf dem Nachbargrundstück Flurstück 164 eine Abstandflächenbaulast.

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Wermelskirchen eingetragen.

Die Stadt Wermelskirchen und der Rheinisch-Bergische Kreis konnten keine Auskunft dazu geben, ob das Bewertungsobjekt den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) unterliegt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Wohnungsbindung besteht.

Der Schuppenanbau am Gebäude Tente 114 ist in einer Länge von rd. 10,5 m und einer Tiefe von rd. 0,60 m bis rd. 1,40 m auf das Nachbarflurstück 164 (Weidenweg 1), das ebenfalls im Eigentum der Eigentümer des hier zu bewertenden Grundstücks steht, überbaut (s.a. Foto Anlage 10.3 unten). Es handelt sich somit um einen Eigengrenzüberbau (überbaute Fläche = rd. 10 m²). Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung ist der überbaute Gebäudeteil der Hauptgebäudesubstanz auf dem zu bewertenden Flurstück zuzurechnen.

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

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

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Es liegt innerhalb der Klarstellungssatzung „*Döllersweg-Tente-Unterstraße-Neuenhaus*“ vom 20.11.1992. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 1 zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Straße Tente (asphaltierte Bundesstraße 51 mit starkem Durchgangsverkehr, beidseitigen Geh-/Radwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Wermelskirchen im Rheinisch-Bergischen Kreis rd. 3 km südwestlich des Stadtzentrums (Rathaus).

Das Stadtgebiet Wermelskirchen besteht aus drei Stadtteilen: dem Gebiet des ursprünglichen Wermelskirchen und den beiden 1975 hinzugekommenen, damals noch eigenständigen Gemeinden Dabringhausen und Dhünn. Wermelskirchen ist durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 1 Köln-Dortmund (Anschlussstellen Schloss Burg / Wermelskirchen und Burscheid) von den nahe gelegenen Großstädten aus gut zu erreichen (Düsseldorf 45 km, Köln 35 km, Leverkusen 25 km, Wuppertal 20 km). Altbergische Fachwerk- und Schieferhäuser - insbesondere in den Ortsteilen Dabringhausen und Dhünn - prägen das Bild der rd. 35.000 Einwohner zählenden Stadt. Das Stadtgebiet Wermelskirchens erstreckt sich über 7.465 ha (davon 2.100 ha Waldfläche). Es bestehen zahlreiche Freizeitangebote (u.a. zwei Freibäder, Hallenbad, Sterngolf, Reiten). Den Wanderern steht ein gut ausgebautes Wanderwegenetz von mehr als 200 km Länge zur Verfügung. In der Kernstadt von Wermelskirchen (Innenstadt) sind alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt als Eckgrundstück auf südlichen Seite des Weidenwegs und der nordwestlichen Seite der Bundesstraße 51, über die man in nordöstlicher Richtung nach rd. 3 km in das Zentrum von Wermelskirchen mit dem Rathaus und Geschäften, in südwestlicher Richtung nach rd. 6 km in den Nachbarort Burscheid gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekt an der Bundesstraße befindet sich überwiegend ältere I- bis II-geschossige Bebauung. Die nächste Bushaltestelle ist in rd. 0,4 km zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Wermelskirchen der A 1 ist rd. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen, es handelt sich um eine mittlere bis einfache Wohnlage.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 8) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen 60 und 74 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 64 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) entnommen werden.

Das trapezförmig geschnittene Grundstück (Flurstück 237) besitzt bei einer Breite von im Mittel rd. 13 m eine mittlere Tiefe von rd. 24 m.

Die nicht bebaute Fläche des zu den Straßen mit einer Hecke bzw. mit einem Metallgitterzaun eingefriedigten Eckgrundstücks werden genutzt

- als geschotterte, asphaltierte bzw. mit Betonplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zum Carportanbau, die auch als Pkw-Stellplatzfläche genutzt werden kann,
- als Grünfläche mit Rasen und einem zugewachsenen Holztor sowie
- als mit Betonplatten befestigte Zuwegung zum Schuppenanbau.

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 05.08.2025 ist das zu bewertende Grundstück „*nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBod SchG erfasst. Es liegen mir keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.*“ 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, nur geringfügig (unter der Küche) unterkellerten, II-geschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit Schuppen- und Carportanbauten bebaut. Nach Eigentümerangabe sollen die Teilunterkellerung und das Erdgeschoss fast 400 Jahre alt sein; die Bauakte bei der Stadt Wermelskirchen enthält hierzu keine Angaben. Im Jahr 1991 wurde das Gebäude im Erdgeschoss geringfügig erweitert und mit einem Obergeschoss mit Satteldach aufgestockt (Baugenehmigung ohne Wohnraum im Dachgeschoss 11.06.1991/17.07.1991), Bauzustandsbesichtigung Rohbau 24.10.1991, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 25.12.1991). Im Rahmen der Aufstockung erhielt das Gebäude eine Gaszentralheizung. Im Erdgeschoss wurden neue Kunststoffenster eingesetzt (2009). In der Folge wurde auch das Dachgeschoss (ohne Baugenehmigung) ausgebaut. **Vorliegend wird ohne Prüfung unterstellt, dass der Dachgeschossausbau nachträglich genehmigungsfähig ist.**

Das Wohnhaus besitzt einen dem jeweiligen Alter entsprechenden Auf- und Ausbau. Der Unterhaltungszustand ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- lichte Höhe der Eingangstür zur Wohnung im EG nur 1,83 m
- feuchte Wände in der Teilunterkellerung

- 3 Stufen zum Wohnzimmer im EG
- lichte Höhe im Wohnzimmer und im Kinderzimmer im EG nur rd. 2,1 m
- streichbedürftige Treppe
- instandsetzungsbedürftige Tür im OG
- fehlende Schalterabdeckung im OG
- tlw. instandsetzungsbedürftiger Fußboden im DG
- gemäß Bescheinigung des Installateurs vom 15.11.1997 nur ein Wasserzähler
- demnächst wohl zu erneuernde Heizungsanlage

Es wurden keine Untersuchungen am Fachwerk hinsichtlich Holzschädlingsbefall oder anderer Schäden und auch keine statischen Untersuchungen durchgeführt. Auf dem Foto Anlage 10.4 Mitte ist zu erkennen, dass die Decke über der Teilunterkellerung abgestützt werden musste. Im Hinblick auf das Baujahr der Teilunterkellerung und des Erdgeschosses wird ein Risikoabschlag für erforderlich gehalten.

Die Bruttogrundfläche (inkl. Teilunterkellerung) wurde aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen in der Bauakte zu rd. 389 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Das Aufmaß der Wohnflächen erbrachte folgende Ergebnisse (Wohnflächen jeweils mit Fluren, WC-Räumen und Abstellräumen im Treppenhaus, Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse Erd- und Obergeschoss s. Anlage 9):

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| • Erdgeschoss: | rd. 98 m ² |
| • Obergeschoss und Dachgeschoss: | rd. 154 m ² |
| | ----- |
| • Summe: | rd. 252 m ² |

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), 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 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 zur Anwendung. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderliche Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten konnten nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis in seinem Grundstücksmarktbericht aufgrund der Individualität und Eigenart der Objekte sowie deren räumlicher Verteilung nicht abgeleitet werden.

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 (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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 der zu bewertenden Grundstücke übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 zu 320 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 m² - 600 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in Wermelskirchen in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die kleinere Grundstücksfläche ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 1,15 anzubringen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

$$312 \text{ m}^2 * 320 \text{ €/m}^2 * 1,15 = 114.816 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 115.000 \text{ €}$$

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 Zweifamilienhaus mit Anbauten

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 389 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach

der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 1.665 €/m²

389 m² * 1.665 €/m² = 647.685 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Erdgeschoss des Wohnhauses ist weit über 100 Jahre alt. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude aufgestockt und modernisiert.

Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ (13 Punkte nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) die Restnutzungsdauer zu 44 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt: $(80 - 44) / 80 = 0,450$

647.685 € * 0,450 = 291.458 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Stichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

647.685 € - 291.458 € = 356.227 €

= rd. **356.000 €**

³ Gebäudetyp	=	1.31
Standardstufe	=	i.M. 2,35
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	840 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Mai 2025)	=	1,886
Korrekturfaktor für „Zweifamilienhäuser“	=	1,05
NHK: 840 €/m ² * 1,886 * 1,05	=	rd. 1.665 €/m ²

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach örtlicher Besichtigung ein Ansatz von rd. 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$356.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } 21.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind der Schuppen- und Carportanbau, die Bodenbefestigungen, die Einfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	115.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	356.000 €
• Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	21.000 €

Summe	=	492.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (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.

Vorliegend wird unter Berücksichtigung der Lage und der Bauart des Bewertungsobjekts sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis ein Sachwertfaktor von 1,00 zur Anpassung an die Lage auf dem 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.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein

⁴ 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 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 10.000 €⁵ angesetzt. Da das Fachwerk nicht untersucht werden konnte, wird gemäß Erläuterung unter Ziffer 2.6.2 ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % des Wertes der baulichen Anlage als marktangemessen angesehen: 356.000 € * 0,10 = rd. 35.000 €.

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 des Abschlags.

Die Nutzung der durch den Schuppenanbau überbauten Grundstücksfläche wird im Hinblick auf die Bauart und die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Überbaus nicht als gesondert zu berücksichtigender Wertvorteil gesehen.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$492.000 \text{ €} * 1,00 - 10.000 \text{ €} - 35.000 \text{ €} = \mathbf{447.000 \text{ €}}$$

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.

⁵ 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. Ziffer 6.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

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.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Wermelskirchen (Stand 05.2025) weist für rd. 90 m² - 110 m² große Wohnungen, die bis 1960 bezugsfertig wurden, bzw. für rd. 110 m² - 130 m² große Wohnungen, die von 1990 - 2004 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage von Wermelskirchen Mietwertspannen von 5,50 €/m² - 6,50 €/m² bzw. von 8,00 €/m² - 9,10 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahrs und des Zeitpunkts der Aufstockung und der Modernisierung, der Lage und der Größe der Wohnungen sowie der Nutzungsmöglichkeit des Schuppen- und Carportanbaus wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von im Mittel 7,00 €/m² als marktüblich angesehen:

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$252 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 21.168 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV⁶ = 20 %

Reinertrag:

21.168 € * 0,80 = 16.934 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, **abgeleitet aus nur 5 Kauffällen** = (1,40 %) ± 0,40 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und Art des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung = 2,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
115.000 € * 0,0250 = 2.875 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
16.934 € - 2.875 € = 14.059 €

Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 b) = 44 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer RND von 44 Jahren = 26,504

Gebäudeertragswert:
14.059 € * 26,504 = 372.620 €

= rd. **373.000 €**

⁶ Verwaltungskosten: = 359 €

Instandhaltungskosten: 252 m² * 14,00 €/m² = 3.528 €

Mietausfallwagnis: 21.168 € * 0,02 = 423 €

Summe = 4.310 €

= rd. 20 %

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	115.000 €
• Gebäudeertragswert	=	373.000 €
• Abschläge wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4: 10.000 € + 35.000 €	=	- 45.000 €

Summe	=	443.000 €

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	=	447.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	443.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,9 %).

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus mit Schuppen- und Carportanbauten bebauten Grundstücks Tente 114 in Wermelskirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

445.000 €

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. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarten 1: 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW
9. Bauzeichnungen zur Baugenehmigung 17.07.1991
10. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 08.10.2025



(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

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 über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

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

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

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-
Bergischen Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**Freistehendes, geringfügig unterkellertes, II-geschossiges
Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	massiv
Außen- und Innenwände	Holzfachwerk bzw. Ständerwerk, Fachwerk der Aufstockung gemäß Bauakte mit Gasbetonsteinen aus- gemauert
Außenwandflächen	Schieferverkleidung, im EG auf der Hauseingangsseite Glattputz
Dach	Satteldach (33°) in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Schornstein	Edelstahlrohr
Dachrinnen, Regenfallrohre	Kupferblech
Decken	Holzbalkendecken
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Pulldach in Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung und integrierter Beleuchtung
Innentreppen	Holztreppen mit Holzgeländern

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, tlw. Kratzputz, in den Sanitärräumen Wand- fliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet
Fußböden	tlw. Kunststeinboden, ansonsten Holz- böden mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Elektrische Installation	in durchschnittlicher Ausführung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, tlw. alte Holztüren im Landhausstil
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Viessmann Rexola-biferral (1990) steht im Dachgeschoss, Wärme- ausstrahlung durch Wandheizkörper, Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	- EG: Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken; Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken - OG Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken

noch Anlage 3

- DG: Duschbad mit Dusche, WC und
Handwaschbecken

Teilunterkellerung zugänglich durch eine Bodenklappe
(Falltür) in der Küche, Holzstiege

Schuppenanbau Holzkonstruktion, Dach mit Kunststoff-
wellplatten bzw. mit Bitumenabdeckung,
Boden mit Betonplatten,
Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Kunststofftür mit Isolierverglasung und
Kunststoffrolllade zum Garten auf dem
Nachbargrundstück Weidenweg 1,
insgesamt rd. 20 m² Nutzfläche

Carportanbau Holzkonstruktion, zur Grenzseite licht-
durchlässige Kunststoffwellplatten,
Dach mit Bitumenabdeckung,
Boden mit Betonplatten,
rd. 25 m² Nutzfläche (Breite rd. 5,0 bis
rd. 4,5 m), dahinter ein Fahrradabstell-
raum

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnah-
men (Anlagen 10.1 - 10.4) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
nach den Bauzeichnungen**

KG: rd. 4,5 * rd. 4,3	=	19,35 m ²
EG: 12,65 * 9,75	=	123,34 m ²
OG: 12,65 * 9,75	=	123,34 m ²
DG: 12,65 * 9,75	=	123,34 m ²

Summe	=	389,37 m ²
	=	rd. 389 m²

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ⁸
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

a) Erdgeschoss

Wohnzimmer	5,19 * 3,92	=	20,34 m ²
Schlafzimmer	3,92 * 5,04	=	19,76 m ²
Kinderzimmer	2,43 * 5,02	=	12,20 m ²
Küche	3,75 * 4,21	=	15,79 m ²
Bad	2,96 * 2,54	=	7,52 m ²
Gäste-WC	0,96 * 1,42	=	1,36 m ²
Flur	1,30 * 2,50 + 0,80 * 0,23	=	3,43 m ²
Flur	4,90 * 1,73 + 0,23 * 1,25 + 0,85 * 1,18	=	9,77 m ²
Abstellraum	1,75 * 2,66	=	4,66 m ²
Abstellraum	0,93 * 2,12	=	1,97 m ²
Abstellraum	1,04 * 1,22	=	1,27 m ²

Summe		=	98,07 m ²
		=	rd. 98 m²

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

b) Obergeschoss

Wohnzimmer	4,22 * 5,17	=	21,82 m ²
Schlafzimmer	5,10 * 3,63	=	18,51 m ²
Kinderzimmer	2,86 * 3,94	=	11,27 m ²
Arbeitszimmer	2,73 * 3,92	=	10,70 m ²
Küche / Vorrat	4,19 * 3,81 - 3,36 * 0,40 + 0,90 * 2,44	=	16,82 m ²
Bad	2,86 * 2,72 + 0,96 * 1,20	=	8,93 m ²
Gäste-WC	0,96 * 1,73	=	1,66 m ²
Flur	5,21 * 1,54 - 1,62 * 0,50 + 1,75 * 1,14	=	9,21 m ²
Flur	5,77 * 1,10 + 1,22 * 1,76	=	8,49 m ²

Summe		=	107,41 m ²
		=	rd. 107 m²

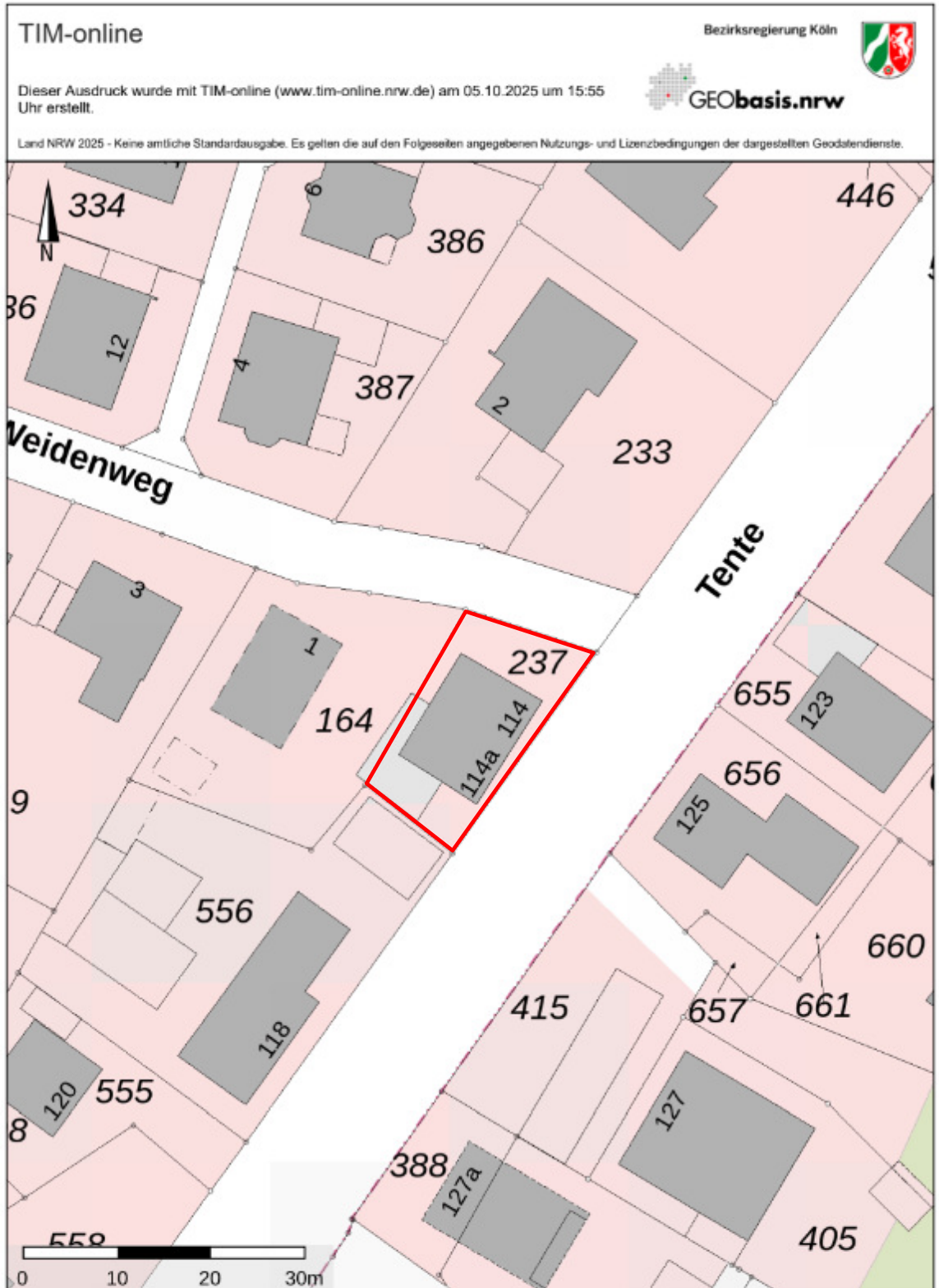
c) Dachgeschoss

Wohnzimmer	5,15 * 4,37	=	22,51 m ²
Zimmer	3,07 * 1,27 + 1,50 * 0,26	=	4,29 m ²
Küche	2,10 * 0,97	=	2,04 m ²
Duschbad	1,32 * 1,86 + 0,95 * 0,79	=	3,21 m ²
Flur	1,97 * 2,51 - 0,92 * 1,20 + 2,00 * 1,14 + 1,06 * 3,07 + 2,45 * 1,10	=	12,07 m ²
Abstellraum	1,80 * ca. 1,50	=	2,70 m ²

Summe		=	46,82 m ²
		=	rd. 47 m²
Summe Ober- und Dachgeschoss		=	rd. 154 m²

Auszug aus der Liegenschaftskarte

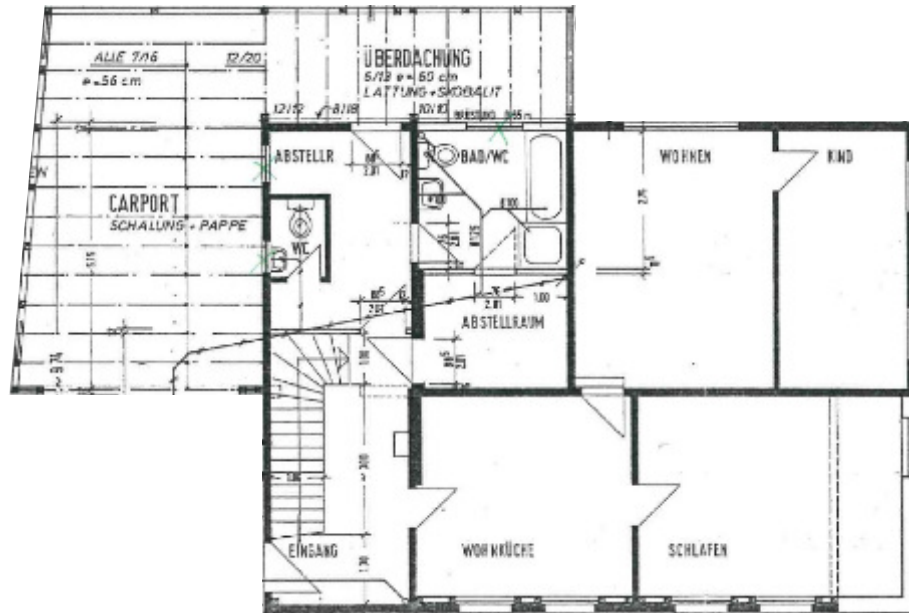
Anlage 7.1



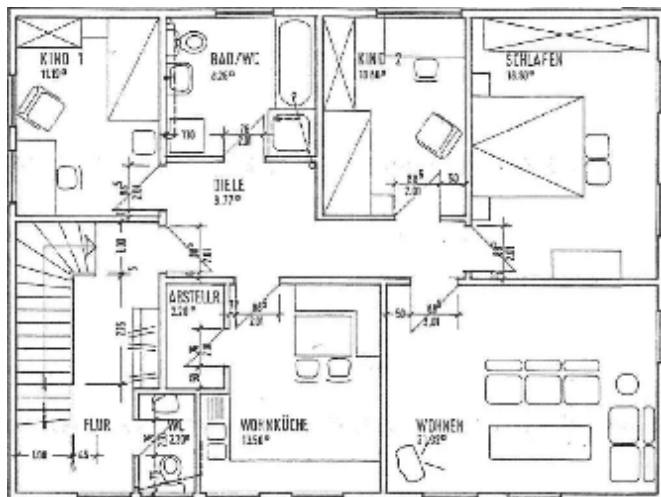
Bauzeichnungen zur Baugenehmigung 17.07.1991

Anlage 9

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Erdgeschoss



Obergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Zweifamilienhaus Tente 114



Hauseingang



Carportanbau mit Zugang zum Schuppenanbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Ansicht von der Bundesstraße 51 (Tente)



Ansicht von der Einmündung des Weidenwegs in die B 51



Ansicht vom Weidenweg

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Südwestansicht mit Schuppen- und Carportanbauten



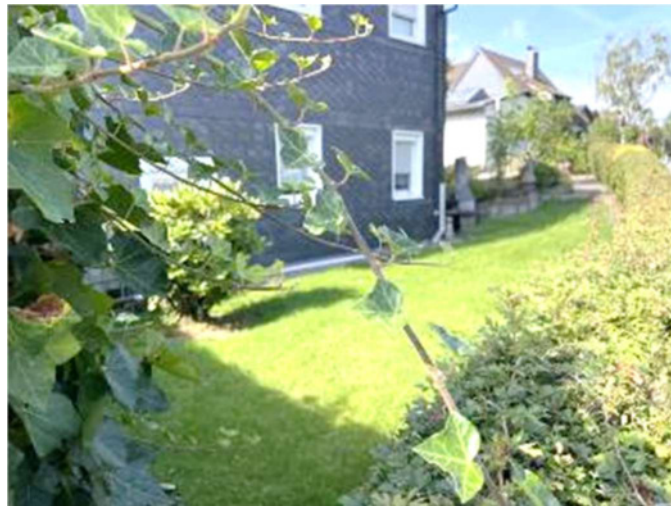
Nordwestansicht



Ungefährer Grenzverlauf im Bereich des Überbaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.4



Garten



Teilunterkellerung



Heizungsanlage im Dachgeschoss