

Wertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Garage Malteserweg 22
in 51465 Bergisch Gladbach - Herrenstrunden - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 29.04.23
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 048/22

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**



Malteserweg 22

in

Bergisch Gladbach - Herrenstrunden

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**

Flurstück 1200

in der Flur 2 der Gemarkung Sand

Malteserweg 22

in

Bergisch Gladbach - Herrenstrunden

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 24.04.2023

zu:

760.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 21 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	5
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	5
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	10
3.	Wertermittlung	11
4.	Verkehrswert.....	12
5.	Allgemeine Hinweise.....	13
6.	Anlagen	14

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Pkw-Garage Malteserweg 22 in 51465 Bergisch Gladbach• Nutzung: eigengenutzt	
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: <p>Bodenwert: 475.000 € Gebäudewerte insgesamt: 347.000 € Wert der Außenanlagen: 28.000 € vorläufiger Sachwert: 850.000 €</p>	760.000 €
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: <p>Wohnfläche: rd. 199 m² jährlicher Rohertrag: 23.880 € Liegenschaftszinssatz: 2,00 %</p>	777.000 €
<ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert: <p>Gebäudefaktor: 4.000 €/m² Rohertragsfaktor: 31</p>	763.000 €
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert:	760.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 26.01.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 048/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Malteserweg 22 in Bergisch Gladbach - Herrenstrunden erstellt werden.

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:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach
- Stadtverwaltung Bergisch Gladbach

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 24.04.2023 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 Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Sand auf dem Blatt 748 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Sand, Flur 2, Flurstück 1200,
Gebäude- und Freifläche, Malteserweg 22,
Größe 1.153 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1200 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Malteserweg 22 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

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 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Einsichtnahme in die Bauakte Malteserweg 22 bei der Stadt Bergisch Gladbach ruhen auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Bergisch Gladbach vom 13.02.2023 gibt es zu dem Haus Malteserweg 22 *„keinen Eintrag in meiner Wohnraumdatenbank, somit besteht keine Zweckbindung aufgrund der Bewilligung von öffentlichen Mitteln oder einer Förderzusage.“* Das zu bewertende Wohnhaus unterliegt somit nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

An der östlichen Grundstücksgrenze besteht durch die Pkw-Garage Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

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

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter gemäß Bauakte: reines Wohngebiet, I-geschossig, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,5). Die Grundflächenzahl ergibt sich für das Bewertungsobjekt zu 0,15 und die Geschossflächenzahl zu 0,21.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch den Malteserweg (asphaltierte, rd. 5 m breite Sackgasse mit Entwässerung und Beleuchtung, tlw. mit einem einseitigen Gehweg) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bergisch Gladbacher Stadtteil Herrenstrunden, rd. 4 km in Luftlinie gemessen nordöstlich des Stadtzentrums von Bergisch Gladbach und rd. 2,5 km nordwestlich des Stadtteils Bergisch Gladbacher Stadtteils Herkenrath (siehe Stadtteilübersicht Bergisch Gladbach - Anlage 6).

Bergisch Gladbach mit rd. 114.000 Einwohnern auf rd. 83 km² ist Wirtschafts-, Verwaltungs-, Einkaufs- und Kulturzentrum des Rheinisch-Bergischen Kreises und ein bevorzugter Wohnort in der Nähe des Ballungsraumes Köln/Leverkusen. Die Großstadt Bergisch Gladbach ist in ihrer heutigen Ausdehnung im Jahr 1975 entstanden, als im Rahmen der kommunalen Gebietsreform die beiden bergischen Städte Bergisch Gladbach und Bensberg vereinigt wurden. Rundum von Grün umgeben, bietet Bergisch Gladbach vielfältige Wohnmöglichkeiten, vom Villenviertel bis zur ländlichen Abgeschiedenheit bergischer Streusiedlungen. In Bergisch Gladbach sind alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden. Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung wie Kreisverwaltung, Arbeitsamt, Finanzamt, Amtsgericht und Krankenhäuser. Die Stadt bietet in ihren verschiedenen Stadtteilen, insbesondere in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath, ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie an Freizeit- und Kultureinrichtungen. Durch die A 4, die B 506, die S-Bahnlinie von Köln nach Bergisch Gladbach - Stadtmitte, die Straßenbahnlinie von Köln nach Bergisch Gladbach - Bensberg, das innerstädtische und überörtliche Busliniennetz und den in rd. 15 km erreichbaren Flughafen Köln/Bonn ist Bergisch Gladbach an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in nördlicher Randlage von Herrenstrunden (rd. 1.000 Einwohner), dessen Ortsbild vor allem durch die Malteserkomturei und die alte Johanniterkirche geprägt wird, im Ortsteil Großbüchel am Ende (Wendehammer) der Sackgasse Malteserweg und rd. 0,3 km nordwestlich der Landstraße 286 (Herrenstrunden, Kür-

tener Straße), über die man in südwestlicher Richtung nach rd. 4 km in das Stadtzentrum von Bergisch Gladbach gelangt. In Herrenstrunden selbst gibt es nur wenige Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich I-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Nordwestlich und nordöstlich an das zu bewertende Grundstück schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) an. Die nächste Bushaltestelle (Herrenstrunden 9) ist rd. 0,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Entfernung zur nächsten Anschlussstelle der A 4 beträgt rd. 7 km.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als mäßig, die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des zu bewertenden, von Südosten nach Nordwesten rd. 5 m ansteigenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) entnommen werden.

Die Freiflächen des zu bewertenden, im Mittel rd. 50 m tiefen, straßenseitig mit einer Bruchsteinmauer mit einem schmiedeeisernen Zaun, linksseitig und hinten mit einem Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Natursteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zur Pkw-Garage (verzinktes kleines Metallstabor und verzinktes breites Metallstabor mit Elektroantrieb; Stützmauern in

Bruchstein mit einem schmiedeeisernen Zaun bzw. in Mauerwerk mit Putz - hier Instandsetzungsbedarf -; am Tor eine Sprechanlage in der Stützmauer; kleine, instandsetzungsbedürftige Treppe zum Vorgarten) sowie

- als Grünfläche vor und hinter dem Wohnhaus mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und einem kleinen Zierteich.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Abtablagerungen durchgeführt. Mit Schreiben vom 08.02.2023 hat die Stadt Bergisch Gladbach mitgeteilt, dass sich das zu bewertende Grundstück *„derzeit nicht auf einer registrierten Altlastenverdachtsfläche befindet. Des Weiteren liegen hier keine Erkenntnisse über sonstige Bodenbelastungen 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 straßenseitig II-geschossigen, rückseitig I-geschossigen Einfamilienhaus und mit einer Pkw-Garage mit 2 Einstellplätzen bebaut. Die Gebäude wurden in den Jahren 1982/1983 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 26.04.1982). Auf- und Ausbau des Wohnhauses entsprechen gutem Standard des Errichtungszeitraums. Seit der Erstellung wurden am Wohnhaus wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Einbau einer neuen Heizungsanlage nach Eigentümerangabe vor ca. 7 Jahren). Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- instandsetzungsbedürftige Betonkragplatten der Balkone
- ein fehlender Rollladengurt
- tlw. offen bzw. auf Putz liegende Stromleitungen
- Putzschäden in der Pkw-Garage

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 199 m², davon entfallen auf die Wohnräume im Erdgeschoss rd. 149 m² und auf die Wohnräume im Untergeschoss (inkl. Flur) rd. 50 m² (Berechnung s. Anlage 5, Bauzeichnungen s. Anlagen 9.1 und 9.2). Im Untergeschoss ist ein Hobbyraum ausgebaut mit einer Nutzfläche gemäß örtlichem Aufmaß von rd. 41 m².

Die Pkw-Garage befindet sich auf Untergeschossebene, besitzt eine Nutzfläche von rd. 37 m² und bietet Platz für einen 2. Kleinwagen (s. Bauzeichnung Anlage 9.1). Sie ist rd. 2 m weiter nach hinten errichtet worden als in der Bauzeichnung zur Baugenehmigung dargestellt. Das Garagendach erstreckt sich bis rd. 3,5 m vor die Garage, so dass eine überdachte Garageneinfahrt (rd. 15 m²) entstanden ist; auch im hinteren Bereich sowie zwischen dem Wohnhaus und der Garage sind durch das verlängerte Garagendach überdachte Abstellflächen entstanden (s. Fotos Anlage 10.4 oben und Anlage 10.6 oben). Von der Garage gelangt man durch den überdachten „*Innenhof*“ zur Untergeschossausgangstür.

Die Bruttogrundflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen für das Wohnhaus zu rd. 527 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 33 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

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 = **760.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **777.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = **763.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 2,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Malteserweg 22 in Bergisch Gladbach - Herrenstrunden wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

760.000 €

7. 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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall 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.

8. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Bergisch Gladbach
7. Übersichtskarten
8. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Bauzeichnungen
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 29.04.2023



(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

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

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

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 in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ¹

**a) Straßenseitig II-geschossiges, rückseitig I-geschossiges
Einfamilienhaus**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Klinker, tlw. Kunstschiefer
Decken	Beton
Dach	Walmdach (26°) in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Schornsteinkopf	mit Kunstschieferverkleidung und Blechabdeckung
Hauseingangstreppe	Betonbalken mittig mit aufbetonierten Trittstufen, Metallgeländer mit Kunststoffplatten- füllung
Hauseingangstür	in Metall mit isolierverglasten Lichtaus- schnitten
Hauseingangsüberdachung	vorhanden
Untergeschossausgangstür	Metalltür

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innentreppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und Metallstabgeländern mit kunststoffummantelten Handläufen, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden in Metall mit Elektroantrieb
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung und Aufleistungen, Ganzglastür zum Bad
Fußböden	schwimmender Estrich (auch in den Wohnräumen im Untergeschoss) mit Naturstein-, Parkett-, Fliesen- bzw. Teppichbelag
Fenster	Metallfenster mit Isolierverglasung, tlw. Kunststoffrollläden, tlw. schmiedeeiserne Außengitter
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad, im Gäste-WC und im Duschbad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Heizöllagerung unter der Terrasse (Tank mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Litern gemäß Eigentümerangabe), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper (auch in den Kelleräumen); offener Kamin im Wohnzimmer

noch Anlage 3

Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken- UG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkone	Betonkragplatten mit Fliesenbelag, Metallgeländer mit Kunststoffplattenfüllung, linksseitiger Balkon mit Markise mit Handkurbel
Terrasse	überdacht durch Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten, seitlich Fenster mit Einfachverglasung, Boden mit Fliesenbelag
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">- Dachschrägen im Dachboden mit Holzverkleidung- Sauna und Dusche im Dachboden (ohne Baugenehmigung)- Wandheizkörper im Dachboden- überdachter Mülltonnenunterstand (rd. 18 m²) in Holzkonstruktion, Boden mit Natursteinpflaster

noch Anlage 3

b) I-geschossige, nicht unterkellerte Pkw-Garage

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassade	Klinker
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Anstrich
Dach	flaches Walmdach in Holzkonstruktion mit Metaldachpfannen in Ziegeloptik
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Tor vorn	Rolltor mit Elektroantrieb
Tor hinten	Metalldeckenschwingtor
Tür	Metalltür
Boden	Fliesenbelag
Vordach	in Holzkonstruktion, überdachte Fläche rd. 15 m ²

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.6) zu entnehmen.

Anlage 4

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

a) Einfamilienhaus

KG, EG, DG:

$$(17,50 * 8,75 - 4,25 * 1,75 + 6,25 * 5,00 - 1,50 * 1,50 * 0,50) * 3 = 527,44 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 527 \text{ m}^2$$

b) Pkw-Garage

$$(4,00 + 6,50)/2 * 6,00 + 0,30 * 3,65 = 32,60 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 33 \text{ m}^2$$

Anlage 5

Wohnflächenberechnung² nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer I	$8,54 * 2,83 + 2,25 * 0,50$ $+ 4,83 * 1,69 + 5,46 * 2,36$ $+ (5,46 + 3,24)/2 * 1,60$	=	53,30 m ²
Wohnzimmer II	$3,84 * 4,49 - 0,49 * 2,69$	=	15,92 m ²
Schlafzimmer	$4,81 * 4,51 - 0,69 * 3,27$	=	19,44 m ²
Gästezimmer	$2,48 * 3,05$	=	7,56 m ²
Küche	$2,98 * 4,06$	=	12,10 m ²
Bad	$2,20 * 3,07$	=	6,75 m ²
Gäste-WC	$1,34 * 1,24$	=	1,66 m ²
Flur I	$1,27 * 0,79 + 3,01 * 5,80$ $- 1,64 * 3,22 + 2,47 * 0,62$	=	14,71 m ²
Flur II	$1,27 * 3,74$	=	4,75 m ²
Windfang	$1,62 * 2,58$	=	4,18 m ²
Balkon I (zu ¼)	$(2,75 * 1,30 - 0,50 * 0,50/2)/4$	=	0,86 m ²
Balkon II (zu ¼)	$(3,70 * 2,30 - 1,15 * 1,15/2)/4$	=	1,96 m ²
Terrasse (zu ¼)	$(5,50 * 3,90 - 0,80 * 1,35/2)/4$	=	5,23 m ²

Untergeschoss:

Kinderzimmer I	$4,56 * 3,87$	=	17,65 m ²
Kinderzimmer II	$3,95 * 3,99 - 1,27 * 0,94$	=	14,57 m ²
Duschbad	$2,72 * 2,20$	=	5,98 m ²
Flur	$0,63 * 1,89 + 2,51 * 5,30$ $- 2,26 * 1,03$	=	12,17 m ²

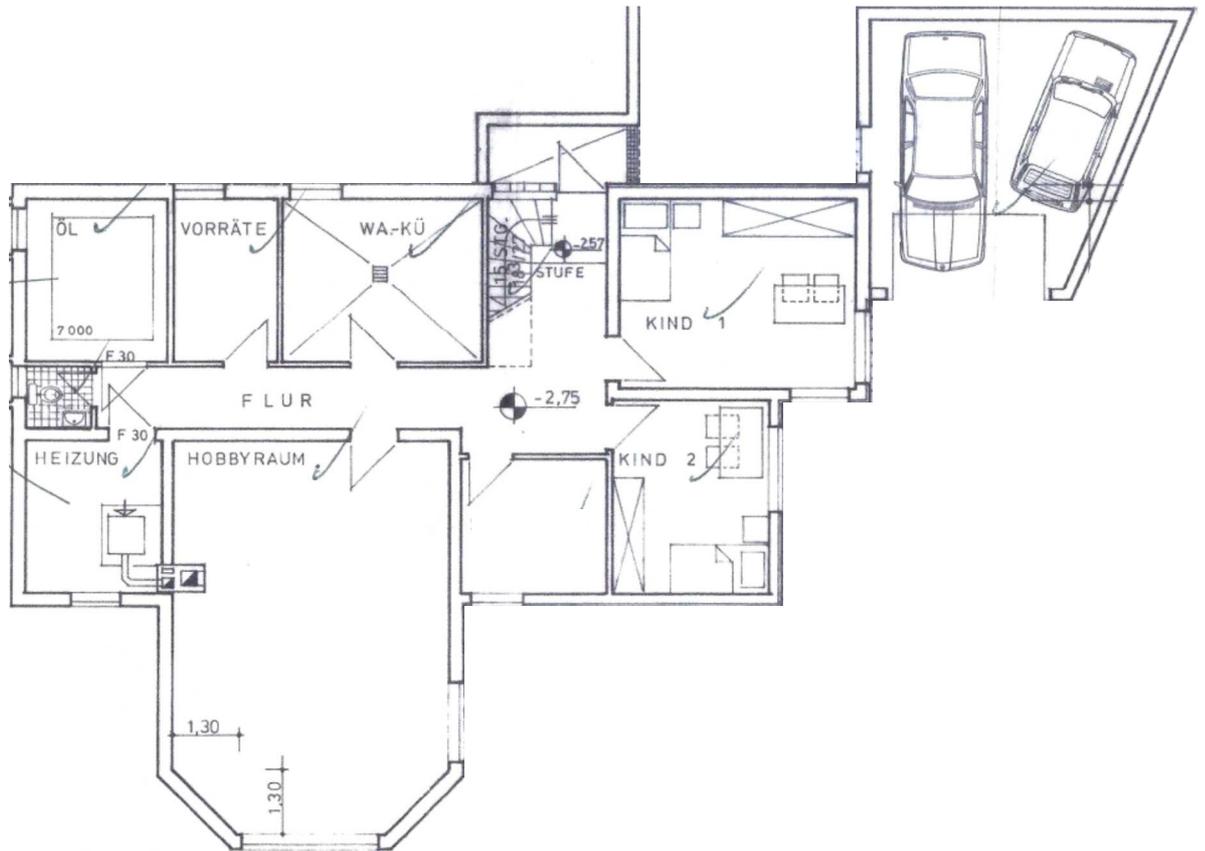
Summe		=	198,79 m ²
		=	rd. 199 m ²

² Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Bauzeichnung

Anlage 9.1

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -

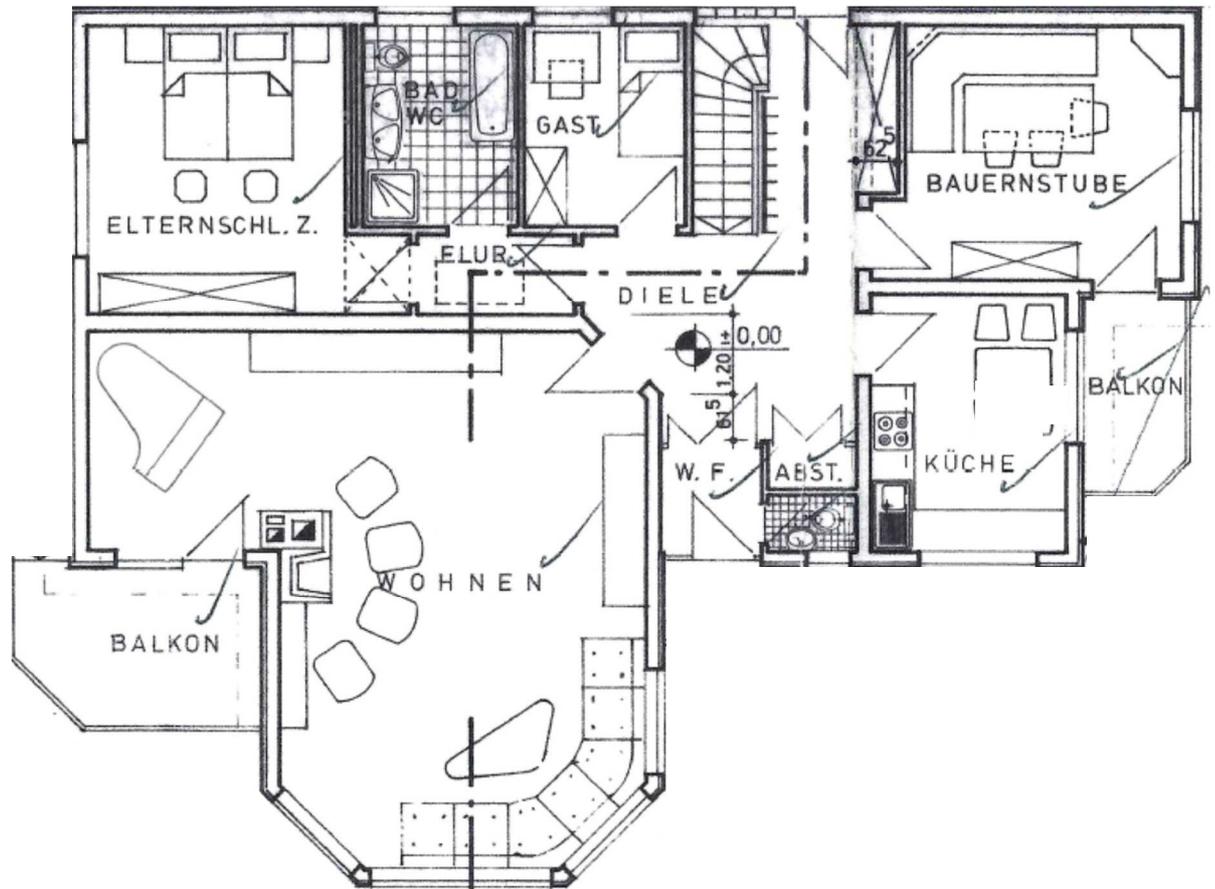


Grundriss Untergeschoss

Bauzeichnung

Anlage 9.2

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Grundriss Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

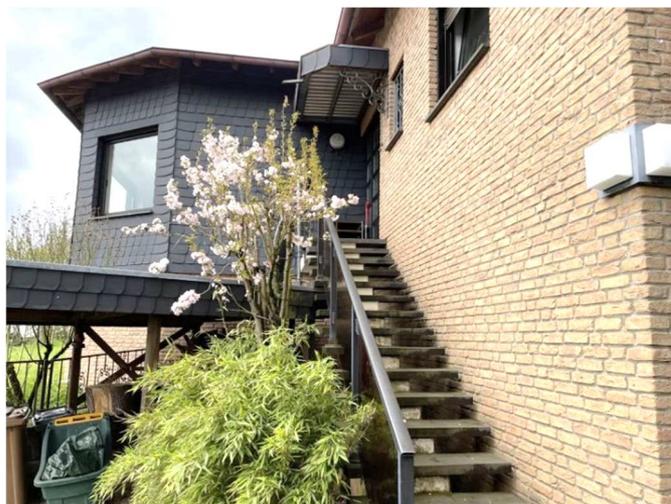
Anlage 10.1



Einfamilienhaus mit Pkw-Garage Malteserweg 22



Hauseingangsbereich mit überdachtem Mülltonnenplatz



Hauseingangstreppe

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Pkw-Garage



Rechtsseitiger Balkon



Linksseitiger Balkon

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Rückwärtige Ansicht mit überdachter Terrasse



Garten



Rückwärtige Ansicht Wohnhaus und Pkw-Garage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.4



Rückwärtige Ansicht Pkw-Garage und überdachte Abstellfläche



Terrasse und Garten



Kamin im Wohnzimmer

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.5



Dachgeschoss



Sauna und Dusche im Dachgeschoss



Heizungsanlage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.6



Überdachte Fläche zwischen Garage und UG des Wohnhauses



Tür in der Pkw-Garage



Pkw-Garage