

Wertgutachten Räume Nr. 1 im KG (Wohnung) mit Vorratsraum  
Nr. 1 im KG, Märchenweg 16 in 51515 Kürten - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF** Am Beethovenpark 34  
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 20.02.25  
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630  
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

## **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 034 K 139/24**

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Räume Nr. 1 des Aufteilungsplans  
im Kellergeschoss**

**nebst Vorratsraum Nr. 1 im Kellergeschoss**  
der Dreifamiliendoppelhaushälfte



**Märchenweg 16 in Kürten-Waldmühle**

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Pkw-Stellplatz Nr. 1 im Freien**

Wertgutachten Räume Nr. 1 im KG (Wohnung) mit Vorratsraum  
Nr. 1 im KG, Märchenweg 16 in 51515 Kürten - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

**42,00/230,44 Miteigentumsanteils**

an dem Grundstück Gemarkung Kürten,  
Flur 33, Flurstück 142,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den

**Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplans  
im Kellergeschoss  
nebst Vorratsraum Nr. 1 im Kellergeschoss  
der Dreifamiliendoppelhaushälfte**

**Märchenweg 16 in Kürten-Waldmühle**

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Pkw-Stellplatz Nr. 1 im Freien**

wird ermittelt zum

**Bewertungsstichtag 05.02.2025**

zu:

**75.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 10 Anlagen  
mit 15 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung .....	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster .....	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges .....	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung .....	9
2.5	Lage .....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	9
2.6.1	Grundstück .....	10
2.6.2	Gebäude .....	11
2.6.3	Wohnung .....	11
3.	Wertermittlung .....	13
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	13
3.2	Ertragswertverfahren .....	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage .....	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	19
3.2.4	Ertragswert .....	19
3.3	Vergleichswertverfahren .....	21
3.3.1	Gebädefaktor .....	21
3.3.2	Rohertragsfaktor .....	22
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert .....	23
5.	Allgemeine Hinweise .....	24
6.	Anlagen .....	25

## 0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bewertungsobjekt:</b> Räume Nr. 1 im Kellergeschoss nebst Vorratsraum Nr. 1 im Kellergeschoss der Dreifamiliendoppelhaushälfte Märchenweg 16 in 51515 Kürten-Waldmühle, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 1 im Freien</li><li>• <b>Nutzung:</b> eigengenutzt</li><li>• <b>WEG-Verwalter:</b> Herr Hans-Josef Klug Märchenweg 16 51515 Kürten</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ertragswert:</b> <b>75.000 €</b>  Wohnfläche: rd. 42 m<sup>2</sup> jährlicher Rohertrag: 3.768 € Liegenschaftszinssatz: 1,20 %</li><li>• <b>Vergleichswert:</b> <b>77.000 €</b>  Gebäudefaktor: 1.740 €/m<sup>2</sup> Rohertragsfaktor: 23</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Verkehrswert:</b> <b>75.000 €</b></li></ul>	

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 18.11.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 139/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Räume Nr. 1 des Aufteilungsplans im Kellergeschoss nebst Vorratsraum Nr. 1 im Kellergeschoss der Dreifamiliendoppelhaushälfte Märchenweg 16 in Kürten-Waldmühle, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 1 im Freien.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Name und Anschrift des WEG-Verwalters
- Höhe des Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste und die Bewertung des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
- ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden sind
- ob Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts bestehen
- Lichtbilder der Gebäude und Örtlichkeiten

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:

- Grundbuchamt Bergisch Gladbach
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis
- Gemeindeverwaltung Kürten

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 05.02.2025 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-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung**

### **2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster**

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Kürten auf dem Blatt 785 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„42,00/230,44 (Zweiundvierzig komma null null Zweihundertdreißig komma vierundvierzigstel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kürten, Flur 33, Flurstück 142, Gebäude- und Freifläche, Märchenweg 16, Größe: 375 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an den Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplanes. ... Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Kürten Blätter 0786, 0787) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Hinsichtlich des Gartens und der Pkw-Abstellplätze ist eine Nutzungsregelung getroffen.  
... Eintragungsbewilligung vom 7. Mai 1984 ...“*

In der Teilungserklärung vom 07.05.1984 (UR-Nr. 833/1984 des Notars Hubert Kreuzwald in Bergisch Gladbach) ist für das Bewertungsobjekt das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 1 begründet und zugeordnet worden. Gemäß dieser Teilungserklärung ist der jeweilige Eigentümer „des Ladenlokals Nr. 1“ auch berechtigt, dieses als Wohnung zu nutzen, wenn dies nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist. Die baurechtliche Zulässigkeit wird vorliegend unterstellt.

Gemäß Teilungserklärung ist dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss das Recht zur ausschließlichen Nutzung der im Lageplan zur Teilungserklärung schraffierten Gartenfläche (s. Anlage 8) eingeräumt worden. Der Eigentümer dieser Wohnung ist berechtigt, bis an die nördliche Grundstücksgrenze eine Garage so zu errichten, dass das Fenster der Einheit Nr. 1 nicht zugebaut wird. Dies ist so durchgeführt worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 142 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Märchenweg 16.

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

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekt 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.

Für das Bewertungsobjekt liegt und lag gemäß dem Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 07.01.2025 keine öffentliche Bindung vor.

Im Baulastenverzeichnis des Rheinisch-Bergischen Kreises bestehen keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts beeinflussende Baulasten.

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.

WEG-Verwalter für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist Herr Hans-Josef Klug, Märchenweg 16 in 51515 Kürten. Das Wohn-geld für das Bewertungsobjekt beträgt nach Angabe des WEG-Verwalters aktuell monatlich 41 €; hierin ist keine Heizkostenvoraus-zahlung enthalten.

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt. Mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden; in der Wohnung wird kein Unternehmen betrieben.

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

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten liegt das Grund-stück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbau-fläche*“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan Kürten Waldmühle br. 14 (Rechtskraft 16.04.1968) trifft in der Fassung seiner 5. Änderung (Rechtskraft 13.03.2013) für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- bergseitig I-geschossig, talseitig II-geschossig
- Dachneigung 45° - 50°
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,7
- offene Bauweise

Die auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt vorhandene Be-bauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

## 2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch den Märchenweg (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Versorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

## 2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in dem kleinen Kürtener Ortsteil Waldmühle, rd. 1 km in Luftlinie gemessen südlich des Zentrums von Kürten.

Kürten mit rd. 20.000 Einwohnern liegt eingebettet zwischen Wasserflächen, Wiesen und Wäldern abseits der Hauptverkehrswege in einer reizvollen Hügellandschaft mitten im Bergischen Land und besitzt eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Jugendeinrichtungen, Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten (u.a. ein Wanderwegenetz mit über 240 km markierten Wegen) und mit einem abwechslungsreichen Gastronomieangebot. Städte wie Bergisch Gladbach, Leverkusen, Wermelskirchen und Wipperfürth sind von Kürten aus schnell zu erreichen. Zu den Autobahnen A 1, A 3 und A 4 gelangt man in etwa 15 - 25 Minuten; mit öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt die Fahrzeit beispielsweise nach Köln weniger als eine Stunde. Köln/Bonn ist der nächstgelegene Flughafen.

Im Ortsteil Waldmühle, benannt nach der dort im Jahr 1862 erbauten Wassermühle <sup>1</sup>, sind keine öffentlichen oder privaten Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

---

<sup>1</sup> Wikipedia: „Die komplett erhaltenen Mahlgänge mit reich verzierten Bütten und der massive Eichenmahlboden der 1862 erbauten Mühle befinden sich noch heute im Inneren der 1978 modern umgebauten Bäckerei und Gaststätte. Durch das Eishaus fließt auch heute noch der Kalsbach.“

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt in Luftlinie gemessen rd. 50 m westlich der Wipperfürther Straße (L 286) auf der westlichen Seite des Märchenwegs und rd. 0,2 km südlich dessen Abzweigung von der Wipperfürther Straße, über die man in nördlicher Richtung nach rd. 1 km in das Zentrum von Kürten und nach rd. 10 km in südwestlicher Richtung nach Bergisch Gladbach gelangt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- bis III-geschossige Wohnbebauung. Die nächste Bushaltestelle ist in einer Entfernung von rd. 0,3 km an der Wipperfürther Straße zu erreichen. Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als mittelmäßig zu bezeichnen, die Wohnlage ist zufriedenstellend. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Beeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

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

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des nach hinten ansteigenden Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5.1 - 5.3) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6 und 7) entnommen werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden als asphaltierte Zuwegung zum Hauseingang und als asphaltierte Pkw-Stellplatzfläche vor dem Haus (3 Sondernutzungsrechte) sowie als Grün- und Gartenfläche genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anhaltspunkte vor. Gemäß Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 07.01.2025 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*nicht im Kataster über Altlasten und altlast-*

*verdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen mir keine Hinweise für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.*“  
Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei dem Grundstück um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### **2.6.2 Gebäude**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist mit einer straßenseitig II-geschossigen, rückseitig I-geschossigen Dreifamiliendoppelhaus-hälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und tlw. ausgebautem Kellergeschoss (3 Wohneinheiten) sowie einer Pkw-Garage bebaut. Das Doppelhaus Märchenweg 16, 16a wurde im Jahr 1974 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts mindernden Mängel oder Schäden festgestellt. Sonderumlagen sind nach Angabe der WEG-Verwaltung z.Zt. nicht geplant. Allerdings habe es in der Vergangenheit öfter Probleme mit dem Kanalabfluss gegeben, die Kanalisierung im Haus sei nicht so optimal, wie man es erwarten würde. Hier sei durch den unteren Knick im Fundamentbereich das Risiko von Verstopfungen, zu denen es in der Vergangenheit mehrfach gekommen sei, größer als üblich bei anderen Kanalabgängen in Häusern. Nach Aussage eines Dachdeckers stände in den nächsten 10 - 12 Jahren die Sanierung des Hausdaches an; hierzu habe aber noch kein Beschluss gefasst werden können. Auch zur Erneuerung der Heizungsanlage (z.Zt. noch Nachtspeicheröfen) gebe es keine Beschlusslage. Die letzte Eigentümerversammlung habe am 31.01.2025 stattgefunden, das Protokoll liege noch nicht vor.

### **2.6.3 Wohnung**

Am 27.05.1983 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG erteilt.

Die zu bewertenden Räume Nr. 1 des Aufteilungsplans befinden sich im Kellergeschoss vorne und werden als Wohnung genutzt. Das Wohnzimmer mit der Terrasse ist nach Osten zur Straße hin ausgerichtet. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist mangelhaft. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- erheblicher Renovierungsbedarf (Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich)
- tlw. erneuerungsbedürftige Fenster

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 42 m<sup>2</sup> (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9):

- Wohn-/Schlafzimmer: 19 m<sup>2</sup>
- Küche; 12 m<sup>2</sup>
- Duschbad: 4 m<sup>2</sup>
- Flur: 6 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1 m<sup>2</sup>

Zum Bewertungsobjekt gehören der Vorratsraum Nr. 1 im Kellergeschoss (Mauerwerksabtrennung, Holztür, rd. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9) und als Sondernutzungsrecht der Pkw-Stellplatz Nr. 1 vor dem Haus (s. Lageplan Anlage 8).

Nicht zum Bewertungsobjekt gehört gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan (Anlage 9) die Terrasse vor dem Wohnzimmer (Nutzfläche rd. 8 m<sup>2</sup>, abgetrennt von den Pkw-Stellplätzen vor dem Haus durch eine Mauer mit einem instandsetzungsbedürftigen Holztörrchen und darauf stehenden Holzelementen sowie mit einer Hecke, Bitumenbelag).

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 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 Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 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.

#### **3.2.1 Bodenwertanteil**

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>

zum Stichtag 01.01.2024 zu 250 €/m<sup>2</sup> ermittelt; der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Kürten im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die kleinere Grundstücksfläche ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Korrekturfaktor von 1,15 anzusetzen. Somit errechnet sich der Bodenwert insgesamt zu:

$$375 \text{ m}^2 * 250 \text{ €/m}^2 * 1,15 = 107.812 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils ergibt sich demnach zu:

$$107.812 \text{ €} * 42,00/230,44 = 19.650 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20.000 \text{ €}$$

### 3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der 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. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 8,40 €/m<sup>2</sup> (Mix aus Neubau- und Bestandsmieten). Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Kürten z.Zt. im Mittel bei 8,30 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes (Stand: 01.01.2024) gilt auch für Kürten unter Abzug eines Abschlags von 10 %. Er weist für rd. 40 m<sup>2</sup> große Wohnungen mit Bad und Heizung in Gebäuden, die von 1961 - 1976 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage von Kürten Eckwerte von 7,02 €/m<sup>2</sup> - 7,20 €/m<sup>2</sup> aus. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis liegen die Mieten für Außenstellplätze im Zuständigkeitsbereich bei 25 € (Spanne von 10 € - 50 €).

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, des Alters, der Bauart und der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz erfolgt ein Zuschlag von 20 €/Monat.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$(42 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 + 20 \text{ €}) * 12 = 3.768 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 28 \%$$

---


$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 42 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 580 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 3.768 \text{ €} * 0,02 = 75 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.075 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 28 \%$$

Reinertrag:		
3.768 € * 0,72	=	2.713 €
Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis	=	1,2 % ± 1,2 %
Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts	=	1,20 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:		
20.000 € * 0,0120	=	240 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
2.713 € - 240 €	=	2.473 €
Baujahr	=	1974
Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: nicht modernisiert)	=	29 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,20 % und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren	=	24,370
Gebäudewertanteil:		
2.473 € * 24,370	=	60.267 €
	=	rd. <b>60.000 €</b>

### 3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	20.000 €
• Gebäudewertanteil	=	60.000 €
		-----
Summe	=	<b>80.000 €</b>

### 3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

#### **Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

#### **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 Er-

fahrungswerten, 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>3</sup> ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert als „boG´s“ in Höhe von pauschal rd. 5.000€<sup>4</sup> angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten 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.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	80.000 €
• „boG´s“	=	- 5.000€
		-----
	=	<b>75.000 €</b>

---

<sup>3</sup> Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (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 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

<sup>4</sup> Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 5.

### 3.3 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 Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

#### 3.3.1 Gebäudefaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für weiterverkaufte Eigentumswohnungen keinen Immobilienrichtwert veröffentlicht, wohl dagegen für die vergleichbare Lage im Kürtener Ortsteil Sülze (rd. 2 km südöstlich des Bewertungsobjekts). Er hat für diese Lage zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.800 €/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:

- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Baujahr: 1965
- Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>
- Balkon: vorhanden
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 6
- Anzahl der Geschosse: 2
- Anzahl der Einheiten im Gebäude: 6
- Aufzug: nicht vorhanden
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 1.740 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1800 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Kürten		
Immobilienrichtwertnummer	20001		
Baujahr	1965	1974	10.2 %
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	-12.5 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>1.740 €/m<sup>2</sup></b>	

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses liegen die Durchschnittspreise für weiterverkaufte Außenstellplätze im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses bei 7.000 € (Spanne von 3.000 € - 15.000 €).

Mit dem Gebädefaktor von 1.740 €/m<sup>2</sup> errechnet sich bei einem Ansatz von 5.000 € für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien folgender Wert:

$$42 \text{ m}^2 * 1.740 \text{ €/m}^2 + 5.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{78.000 \text{ €}}$$

### 3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis ist für selbstgenutztes Wohnungseigentum ein Rohertragsfaktor von  $28,1 \pm 5,1$  angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage und der Art des Bewertungsobjekts der Ertragsfaktor sachverständig geschätzt und an der unteren Grenze mit 23 angesetzt. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$3.768 \text{ €} * 23 = \text{rd. } \mathbf{86.000 \text{ €}}$$

### 3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebädefaktor und den Rohertragsfaktor ab-

geleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 5.000 € zu:

$$(78.000 \text{ €} + 86.000 \text{ €}) * 0,50 - 5.000\text{€} = \mathbf{77.000 \text{ €}}$$

#### **4. Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **75.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **77.000 €**

Der Ertragswert und der überschlägig ermittelte Vergleichswert stimmen gut überein.

Der Verkehrswert der Räume Nr. 1 des Aufteilungsplans im Kellergeschoss nebst Vorratsraum Nr. 1 im Kellergeschoss der Dreifamilien-doppelhaushälfte Märchenweg 16 in Kürten-Waldmühle wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

**75.000 €**

## **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. Wohnflächenberechnung
5. Übersichtskarten 1 : 100.000 und 1 : 5.000
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
8. Lageplan zur Teilungserklärung
9. Grundrisszeichnung Kellergeschoss
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 20.02.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

**Anlage 1**

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften  
für die Wertermittlung**

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) 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 Rheinisch-Bergischen Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

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

**Straßenseitig II-geschossige, rückseitig I-geschossige  
Dreifamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss  
und tlw. ausgebautem Kellergeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	Kratzputz, Sockel mit Glattputz, Giebel mit Kunstschieferverkleidung
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit Einfachglas (Drahtglas)
Hauseingangstreppe	abwärts führende Betontreppe mit Fliesenbelag und Metallstabgeländer
Treppenhaus	Boden und Treppen mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit kunststoff- ummantelten Handläufen, Belichtung durch Glasbausteine

---

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

**noch Anlage 3**

**Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss**

Fenster und Terrassentür	in Holz bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung, 1 Fenster mit Einfachglas, Kunststoffrollläden
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden	Estrich mit Fliesen- bzw. Teppichbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Duschbad rd. 1,5 m hoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Heizung	Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung	elektrisch

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.3 zu entnehmen).

---

**Anlage 4**

**Wohnflächenberechnung <sup>6</sup>  
nach dem örtlichen Aufmaß  
und der Wohnflächenverordnung**

Wohn-/Schlafzimmer	$3,95 * 4,83$	=	19,08 m <sup>2</sup>
Küche	$2,71 * 3,76 + 1,71 * 1,09$	=	12,05 m <sup>2</sup>
Duschbad	$1,47 * 2,68$	=	3,94 m <sup>2</sup>
Flur	$1,47 * 3,97$	=	5,84 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$0,92 * 0,91$	=	0,84 m <sup>2</sup>
		-----	
Summe		=	41,75 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>42 m<sup>2</sup></b>

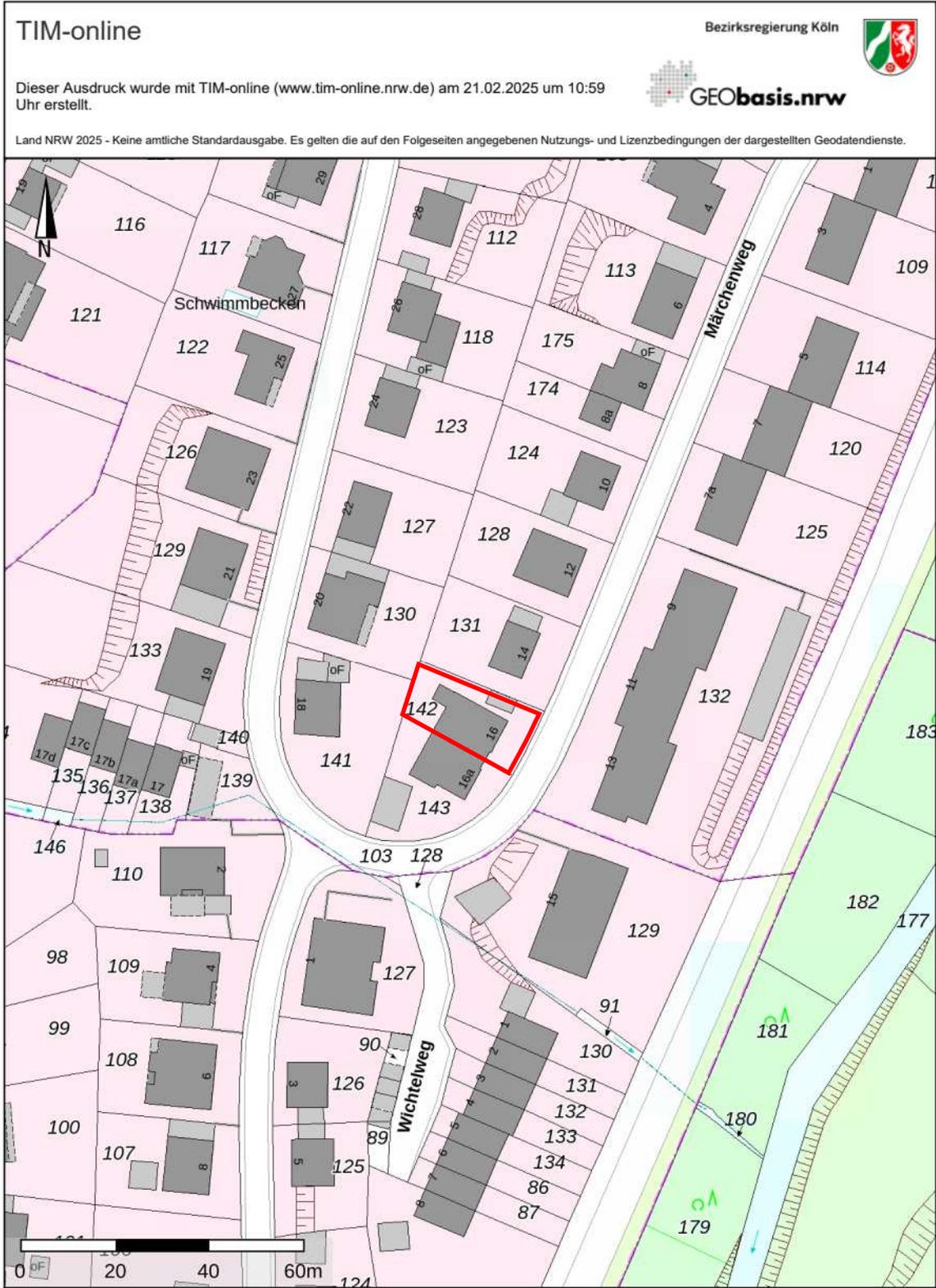
---

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

Wertgutachten Räume Nr. 1 im KG (Wohnung) mit Vorratsraum  
Nr. 1 im KG, Märchenweg 16 in 51515 Kürten - 31 -

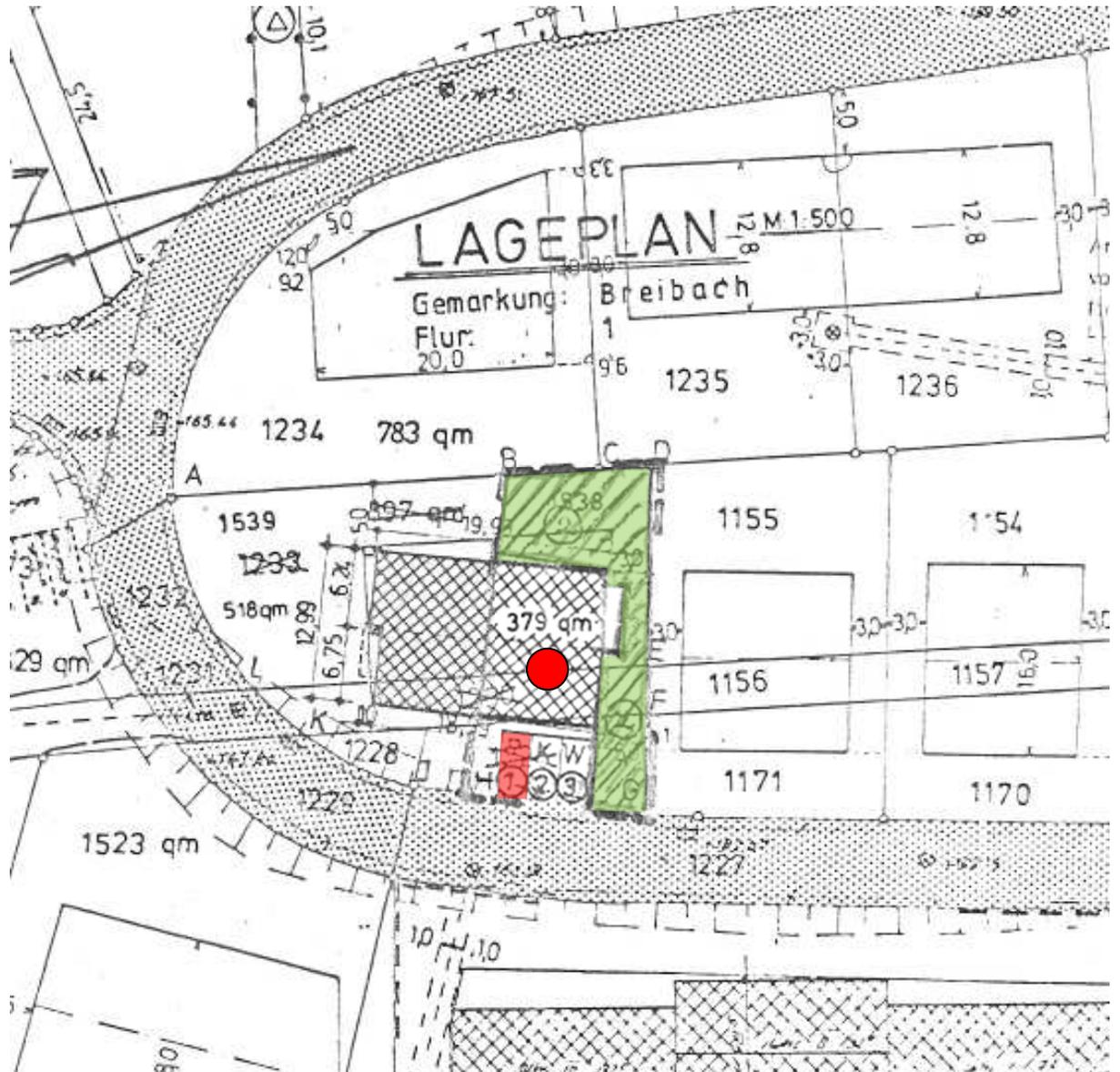
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6



**Lageplan zur Teilungserklärung  
mit Sondernutzungsrechten**

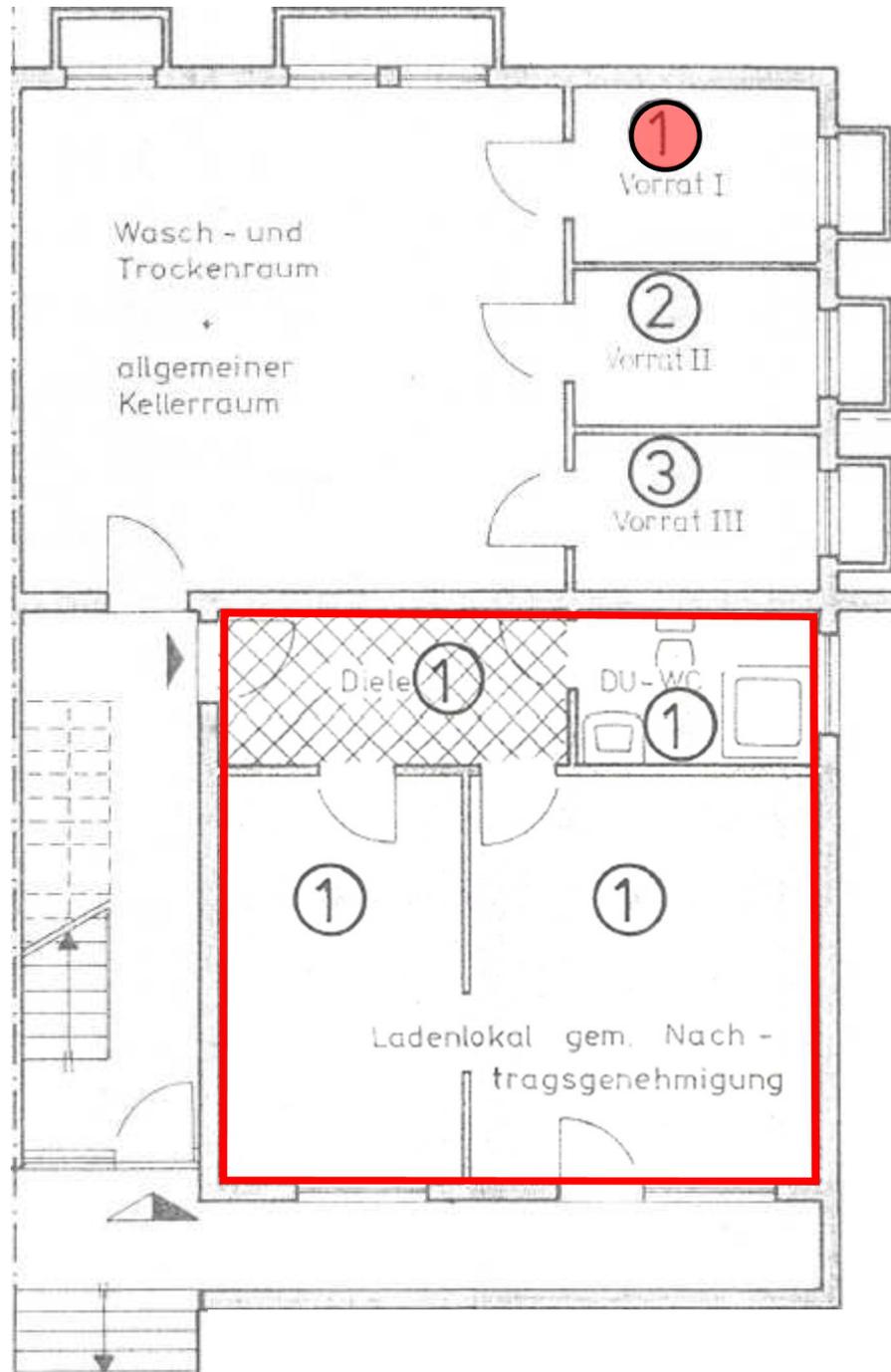
**Anlage 8**



-  Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz zu Wohnung Nr. 1
-  Sondernutzungsrecht Garten zu Wohnung Nr. 2

Grundrisszeichnung Kellergeschoss

Anlage 9



**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 10.1**



Märchenweg mit Doppelhaushälfte Märchenweg 16



Doppelhaus Märchenweg 16, 16a



Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss mit Pkw-Stellplatz Nr. 1

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 10.2**



Nordostansicht



Hauseingang Märchenweg 16



Treppenhaus mit Eingang zur Wohnung Nr. 1

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 10.3**



Terrasse vor der Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss



Duschbadfenster der Wohnung Nr. 1 neben der Pkw-Garage



Eingangstür zum Vorratsraum der Wohnung Nr. 1