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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 23.05.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 034 K 161/24
beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Vierfamilienhaus mit 5 Pkw-Garagen
bebauten Grundstücks

Friedrich-Offermann-Straße 59
in
Bergisch Gladbach - Kaule

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
Vierfamilienhaus mit 5 Pkw-Garagen
bebauten Grundstücks
Flurstück 1131 in der Flur 2 der
Gemarkung Bensberg-Honschaft

Friedrich-Offermann-Straße 59
in
Bergisch Gladbach - Kaule

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 19.05.2025
zu:

980.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 25 Seiten und ist in 3-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, Mietverhältnisse, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	8
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	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Vierfamilienhaus	15
3.2.2.2	Pkw-Garagen	17
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	18
3.2.4	Sachwert	18
3.3	Ertragswertverfahren	20
3.3.1	Bodenwert	21
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	21
3.3.3	Ertragswert	24
3.4	Vergleichswertverfahren	24
4.	Verkehrswert	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt**: Vierfamilienhaus
  mit 5 Pkw-Garagen
  Friedrich-Offermann-Straße 59
  in
  51429 Bergisch Gladbach
- **Nutzung:** tlw. eigengenutzt, tlw. vermietet
- **Zwangsverwalterin:** Rechtsanwältin Rania Kour
  Merlostraße 2
  50668 Köln

• **Sachwert:**		**970.000 €**
Bodenwert:	422.000 €	
Gebäudewerte insgesamt:	474.000 €	
Wert der Außenanlagen:	33.000 €	
vorläufiger Sachwert:	929.000 €	
• **Ertragswert:**		**995.000 €**
Wohnfläche:	rd. 308 m²	
jährlicher Rohertrag:	49.320 €	
Liegenschaftszinssatz:	3,50 %	
• **Vergleichswert:**		**981.000 €**
Rohertragsfaktor:	20	

- **Verkehrswert:** **980.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 14.02. 2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 161/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Vierfamilienhaus mit 5 Pkw-Garagen bebauten Grundstücks Friedrich-Offermann-Straße 59 in Bergisch Gladbach - Kaule erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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 auch folgende Angabe bzw. Ausführungen enthalten:

- 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:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach
- Stadtverwaltung Bergisch Gladbach
- Kreisverwaltung Oberbergischer Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 19.05.2025 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 Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Bensberg-Honschaft auf dem Blatt 927 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 2, Flurstück 1131,
Hof- und Gebäudefläche, Friedrich-Offermann-Str. (L 288),
Größe 779 m²“

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1131 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Friedrich-Offermann-Straße 59 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, 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 Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Einsichtnahme in die Bauakte Friedrich-Offermann-Straße 59 bei der Stadt Bergisch Gladbach ruhen auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Bergisch Gladbach vom 12.03.2025 gibt es zu dem Haus Friedrich-Offermann-Straße 59 *„keinen Eintrag in unserer Wohnraumdatenbank, somit besteht unseres Wissens 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 und südlichen Grundstücksgrenze besteht durch die Pkw-Garagen Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudebestands 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. Der Bebauungsplan Moderne Stadt Nr. 98 - Friedrich-Offermann-Straße (Ausschnitt s. Anlage 10) trifft in der Fassung seiner 2. Änderung und 1. Ergänzung (Rechtskraft 24.09.1978) für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- offene Bauweise

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

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Friedrich-Offermann-Straße (asphaltierte Landstraße 288 mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bergisch Gladbacher Stadtteil Kaule, rd. 0,8 km in Luftlinie gemessen südlich des Zentrums des Bergisch Gladbacher Stadtteils Bensberg (Schloßstraße) und rd. 4,5 km in Luftlinie gemessen südöstlich des Zentrums von Bergisch Gladbach (Konrad-Adenauer-Platz) - s. 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.

Im statistischen Bezirk V (Lückerath, Bensberg, Bockenberg, Kaule, Moitzfeld) leben rd. 22.000 Einwohner, davon rd. 4.000 Einwohner in Kaule. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Kaule bzw. in den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des Königsforstes auf der östlichen Seite der Friedrich-Offermann-Straße, über die man nach rd. 0,8 km in nördlicher Richtung in das Zentrum von Bensberg und nach rd. 7 km in südlicher Richtung in das Zentrum von Rösrath gelangt. Die Anschlussstelle Bergisch Gladbach-Frankenforst der A 4 ist in rd. 3 km zu erreichen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des zu bewertenden Vierfamilienhauses befinden sich I- bis III-geschossige Wohnhäuser. Die nächste Bushaltestelle an der Friedrich-Offermann-Straße ist vom Bewertungsobjekt nur rd. 0,1 km entfernt. Die Trasse der A 4 verläuft rd. 0,4 km südliche des zu bewertenden Grundstücks.

Die Verkehrslage und die Wohnlage des zu bewertenden Grundstücks sind als gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche,

durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}[1] im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen 55 und 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) 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 zu bewertenden, von vorne nach hinten leicht 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.

Das Grundstück besitzt bei einer mittleren Tiefe von rd. 51 m an der Straße eine Breite von rd. 10 m und hinten eine Breite von rd. 17 m.

Die Freiflächen des tlw. mit einer Bruchsteinmauer, tlw. mit einer Mauer mit einer Hecke, tlw. mit einem Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zu den Pkw-Garagen,
- als Grünfläche vor dem Wohnhaus mit Rasen, Sträuchern und Bäumen sowie
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche hinter dem Haus bzw. vor den Pkw-Garagen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersu-

[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.

chung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Mit Schreiben vom 12.03.2025 hat der Rheinisch-Bergische Kreis mitgeteilt: Das zu bewertende Grundstück *„ist nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG 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, II-geschossigen Vierfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit 5 Pkw-Reihengaragen bebaut. Die Gebäude wurden überwiegend im Jahr 1972 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigungen 03.08.1971 für ein Dreifamilienhaus mit 3 Garagen / 06.07.1972 für ein Vierfamilienhaus mit 4 Garagen, Schlussabnahme 02.10.1973). Die Errichtung der Vorgarteneinfriedigung wurde am 07.12.1973 genehmigt. Für eine fünfte Pkw-Garage wurde am 17.12.1991 die Baugenehmigung erteilt (Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 14.07.1992). Der Einbau eines Dachaustritts (Loggia) in der Wohnung im Dachgeschoss wurde am 05.12.1994 genehmigt (Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 14.12.1994).

Auf- und Ausbau des Wohnhauses entsprechen gutem Standard des Errichtungszeitraums. Seit der Erstellung wurden am Wohnhaus einige Modernisierungsmaßnahmen durchführt wie z.B. Fenster und Hauseingangstür (1998), Bodenbeläge, Sanitärobjekte, Heizungsanlage (Wärmepumpe, Photovoltaik).

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss ist vor 2 Jahren komplett saniert worden; einige kleinere Restfertigstellungsarbeiten (tlw. Elektrodosen, Armaturen an der Badewanne, Fensterbank im Bad) stehen noch an.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. instandsetzungsbedürftige Betonkragplatten der Balkone
- tlw. defekte Rollläden
- Glasbruch in einem Lichtausschnitt einer Zimmertür
- leichte Risse im Außenputz
- tlw. instandsetzungsbedürftiger Fliesenbelag (Kellerausgangstreppe, Terrasse)
- tlw. renovierungsbedürftiges Treppenhaus (Anstrich), lichte Höhe der Treppe tlw. nur rd. 1,80 m

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 308 m² (Berechnung s. Anlage 5, Bauzeichnungen s. Anlagen 11):

- Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss: rd. 114 m²
- Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss hinten: rd. 61 m²
- Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss vorne: rd. 48 m²
- Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss: rd. 85 m²

Im Kellergeschoss ist ein Raum zu Wohnzwecken bzw. zur Hobbynutzung ausgebaut (Nutzfläche gemäß örtlichem Aufmaß rd. 23 m²). Trotz der vor dem Fenster vorgenommenen Abböschung kann dieser Raum baurechtlich wegen gemäß Bauordnung unzureichender Belichtung nicht zur Wohnfläche gezählt werden. Desweiteren befindet sich im Kellergeschoss ein Duschbad (Nutzfläche rd. 4 m²).

Die Bruttogrundflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen für das Wohnhaus zu rd. 527 m² und für die Pkw-Garagen, die z.Zt. überwiegend Lagerzwecken dienen, zu rd. 118 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

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

3.2 Sachwertverfahren

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

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II

- Tiefe: 30 m
- Breite: 10 m

zum Stichtag 01.01.2025 zu 660 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bergisch Gladbach in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die größere Grundstückstiefe von rd. 51 m ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Abschlag von 18 % anzubringen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

779 m² * 660 €/m² * 0,82 = 421.595 €

= rd. **422.000 €**

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 Vierfamilienhaus

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach

der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten [2]	=	1.640 €/m²
Bruttogrundfläche	=	527 m²
527 m² * 1.640 €/m²	=	864.280 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1972 erstellt und ist somit rd. 53 Jahre alt. Zwischenzeitlich wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 40 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 40 Jahre) / 80 Jahre	=	0,50
864.280 € * 0,50	=	432.140 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

864.280 € - 432.140 €	=	432.140 €
	=	rd. **432.000 €**

---

[2] vergleichbarer Gebäudetyp	=	1.11
Standardstufe	=	rd. 3,0
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	i.M. 835 €/m²
Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,872
NHK: 835 €/m² * 1,05 * 1,872	=	rd. 1.640 €/m²

3.2.2.2 Pkw-Garagen

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten [3]	=	910 €/m²
Bruttogrundfläche	=	118 m²
118 m² * 910 €/m²	=	107.380 €

b) Wertminderung wegen Alters

4 Garagen wurden zusammen mit dem Wohnhaus erstellt und sind somit 53 Jahre alt, eine Garage wurde im Jahr 1992 erstellt und ist somit 33 Jahre alt, so dass sich ein mittleres Alter von 49 Jahren ergibt. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

49 Jahre / 80 Jahre	=	0,61
107.380 € * 0,61	=	65.502 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

107.380 € - 65.502 €	=	41.878 €
	=	rd. **42.000 €**

---

[3] Gebäudetyp = 14.1
Standardstufe = 4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 485 €/m²
Korrektur wegen Baukostenindex = 1,872
NHK: 485 €/m² * 1,872 = rd. 910 €/m²

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 7 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

(432.000 € + 42.000 €) ∗ 0,07 = rd. **33.000 €**

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	422.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Vierfamilienhaus	=	432.000 €
- Pkw-Garagen	=	42.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	33.000 €

Summe	=	**929.000 €**

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der

Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:
Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.
Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre vor 1995 bzw. von 1995 bis 2015 mit einem vorläufigen Sachwert von 929.000 € Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von 0,86 bzw. von 1,04 angegeben; für Vierfamilienhäuser liegt keine Auswertung vor. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart (mit PV-Anlage) und der aktuellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ein Anpassungsfaktor von 1,05 als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach

Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.
Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen noch anstehenden Restfertigstellungsarbeiten und Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt [4] ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von pauschal rd. 5.000 € [5] angesetzt. 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 hier um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

929.000 € * 1,05 - 5.000 € = rd. **970.000 €**

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im

---

[4] 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 *„Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €“* in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

[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.a. Ziff. 5.

Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen 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.

Der Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Bergisch Gladbach vom 01.01.2024 weist für rd. 100 m² große Wohnungen mit Heizung, Bad/WC in Gebäuden, die seit dem 01.01.2018 bezugsfertig wurden (Wohnung Nr. 1), in guter Wohnlage von Bergisch Gladbach Eckwerte von 10,10 €/m² bis 11,30 €/m² aus. Für rd. 60 m² bis rd. 80 m² entsprechende Wohnungen, die von 1961 bis 1976 bzw. von 1977 bis 1989 bezugsfertig wurden, sind Eckwerte von 8,10 €/m² bis 9,70 €/m³ bzw. von 9,10 €/m² bis 10,10 €/m³ angegeben.

Im vorliegenden Fall werden unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe der Wohnungen, der Möglichkeit der Gartennutzung für die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie der Mietpreisentwicklung nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen die folgenden monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen:

- Wohnung im Erdgeschoss: 13,00 €/m²
- Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss: i.M. 12,00 €/m²

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach liegen die durchschnittlichen monatlichen Mieten für Pkw-Garagen im Stadtgebiet zwischen 20 € und 70 €. Auf dem zu bewertenden Grundstück werden die Pkw-Garagen zu 60 €/Monat vermietet.

Berechnung:

Monatlicher Rohertrag:		
114 m² * 13,00 €/m²	=	1.482 €
(61 m² + 48 m² + 85 m²) * i.M. 12,00 €/m²	=	2.328 €
5 * 60 €	=	300 €

Summe	=	4.110 €
Jährlicher Rohertrag:		
4.110 € * 12	=	49.320 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV [6]	=	15,2 %
Reinertrag:		
49.320 € * 0,848	=	41.823 €
Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach für Drei- und Vierfamilienhäuser	=	3,00 %
mit einer Spanne von		1,0 % - 4,0 %

---

[6] Verwaltungskosten: 359 € * 4 + 47 € * 5 = 1.671 €
Instandhaltungskosten: 308 m² * 14,00 €/m² + 5 * 106 € = 4.842 €
Mietausfallwagnis: 49.320 € * 0,02 = 986 €

Summe = 7.499 €
= 15,2 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts	=	3,50 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: 422.000 € * 0,0350	=	14.770 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag: 41.823 € - 14.770 €	=	27.053 €
Restnutzungsdauer der Hauptgebäudesubstanz gemäß Ziffer 3.2.2.1	=	40 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,50 % und einer RND von 40 Jahren	=	21,355
Gebäudeertragswert: 27.053 € * 21,355	=	577.717 €
	=	rd. **578.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	422.000 €
• Gebäudeertragswert	=	578.000 €
• Abschlag wegen der *„boG´s“* gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 5.000 €

Summe	=	**995.000 €**

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum-

oder Flächeninhalt (z.B. Wohnfläche) spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für Vierfamilienhäuser ein Rohertragsfaktor von 20,8 mit einer Spanne von 16,7 bis 31,1 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart der Ertragsfaktor sachverständig geschätzt und mit dem Mittelwert angesetzt. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.3.2 und unter Berücksichtigung der *„boG´s“* gemäß Ziffer 3.2.4 der Vergleichswert überschlägig zu:

49.320 € * 20 - 5.000 € = rd. **981.000 €**

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 = **970.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **995.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **981.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 2,6 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte. Der Verkehrswert des mit einem Vierfamilienhaus mit 5 Pkw-Garagen bebauten Grundstücks Friedrich-Offermann-Straße 59 in Bergisch Gladbach - Kaule wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts und des Ertragswerts ermittelt zu:

980.000 €

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 Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Bergisch Gladbach
7. Übersichtskarten
8. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 98
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 23.05.2025

(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 – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff
Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:
Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

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

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung [7]

a) Freistehendes, voll unterkellertes, II-geschossiges Vierfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Münchner Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (42°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Dachgauben	Holzkonstruktion mit Schiefer- bzw. Kunstschieferverkleidung
Hauseingangstür / Seitenteil	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Kellerausgangstür	Kunststofftür mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Kellerausgangstreppe	Betontreppe mit Metall-/Holzgeländer

[7] Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Treppenhaus	Boden und Betontreppen mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit kunststoffummantelten Handläufen, Belichtung durch Glasbausteine, Wände mit Kratzputz
Innentüren	furnierte, im EG weiß lackierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. in Stahlzargen, tlw. mit Lichtausschnitt
Fußböden	schwimmender Estrich mit Naturstein-, Parkett-, Fliesen- bzw. Laminatbelag, tlw. Holzboden
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden (im KG vorgesetzt), im EG mit Elektroantrieb, ein schmiedeeisernes Außengitter
Balkon- und Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. als Schiebetür
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich bzw. Tapeten, Wandfliesen (tlw. Naturstein) in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Außenwände im EG mit Gipskartonplatten verkleidet, Decken tlw. mit integrierter Beleuchtung
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

noch Anlage 3

Heizung	Wärmepumpe der Firma Heliotherm, Photovoltaikanlage, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Bodenkonvektor im Wohnzimmer im EG
Sanitäre Anlagen	- KG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken - EG: Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken; Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken - OG: Wohnung Nr. 2: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken Wohnung Nr. 3: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken - DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Balkone	Betonkragplatten mit Fliesenbelag, Metallstabgeländer, Markise mit Handkurbel
Loggia	Betonplattenbelag, Mauerbrüstung mit Metall-/Glasgeländer
Terrasse	Boden mit Fliesenbelag, Markise, Betontreppenabgang zum Garten

noch Anlage 3

b) I-geschossige, nicht unterkellerte Pkw-Garagen

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassaden	Klinker
Dächer	Holzflachdächer mit Bitumenabdeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Tore	Metalldeckenschwingtore

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.5) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

a) Vierfamilienhaus

KG, EG, OG, DG:

(10,25 * 14,00 - 4,80 * 0,15) * 4	=	571,12 m²
	=	rd. **527 m²**

b) Pkw-Garagen

13,25 * 6,50 + 8,50 * 3,75	=	118,00 m²
	=	rd. **118 m²**

Anlage 5

Wohnflächenberechnung [8] nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss:

Wohnzimmer / Küche	3,45 * 2,77 - 0,28 * 0,15		
	+ 9,43 * 3,07 + 1,38 * 5,82	=	46,50 m²
Schlafzimmer I	3,95 * 4,12 - 0,45 * 0,62	=	16,00 m²
Schlafzimmer II	3,95 * 4,21	=	16,63 m²
Kinderzimmer	3,57 * 2,98	=	10,64 m²
Bad	2,45 * 2,92	=	7,15 m²
Gäste-WC	0,74 * 1,87	=	1,38 m²
Diele	1,11 * 0,63 + 1,37 * 3,90		
	+ 0,97 * 2,28 + 1,24 * 0,65		
	+ 1,14 * 0,63	=	9,78 m²
Terrasse (zu ¼)	5,00 * 5,00 * 0,25	=	6,25 m²
		---	---
Summe		=	114,33 m²
		=	rd. **114 m²**

Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss hinten:

Wohnzimmer	4,13 * 3,96 - 0,45 * 0,64	=	16,07 m²
Schlafzimmer	4,21 * 3,94	=	16,59 m²
Küche	2,93 * 3,56	=	10,43 m²
Bad	2,46 * 2,89	=	7,11 m²
Gäste-WC	0,92 * 1,83	=	1,68 m²
Diele	1,22 * 2,66 + 1,60 * 3,60		
	- 0,68 * 1,14	=	8,23 m²
Balkon (zu ¼)	1,24 * 2,40 * 0,25	=	0,74 m²
		---	---
Summe		=	60,85 m²
		=	rd. **61 m²**

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

noch Anlage 5

Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss vorne:

Wohnzimmer / Küche	3,83 * 3,08 + 0,62 * 2,08		
	+ 4,92 * 4,49 - 0,33 * 1,28	=	34,75 m²
Duschbad	2,43 * 2,55	=	6,20 m²
Diele	1,97 * 1,12 + 0,25 * 1,57		
	+ 1,11 * 2,84	=	5,75 m²
Balkon (zu ¼)	1,20 * 4,89 * 0,25	=	1,47 m²

Summe		=	48,17 m²
		=	rd. **48 m²**

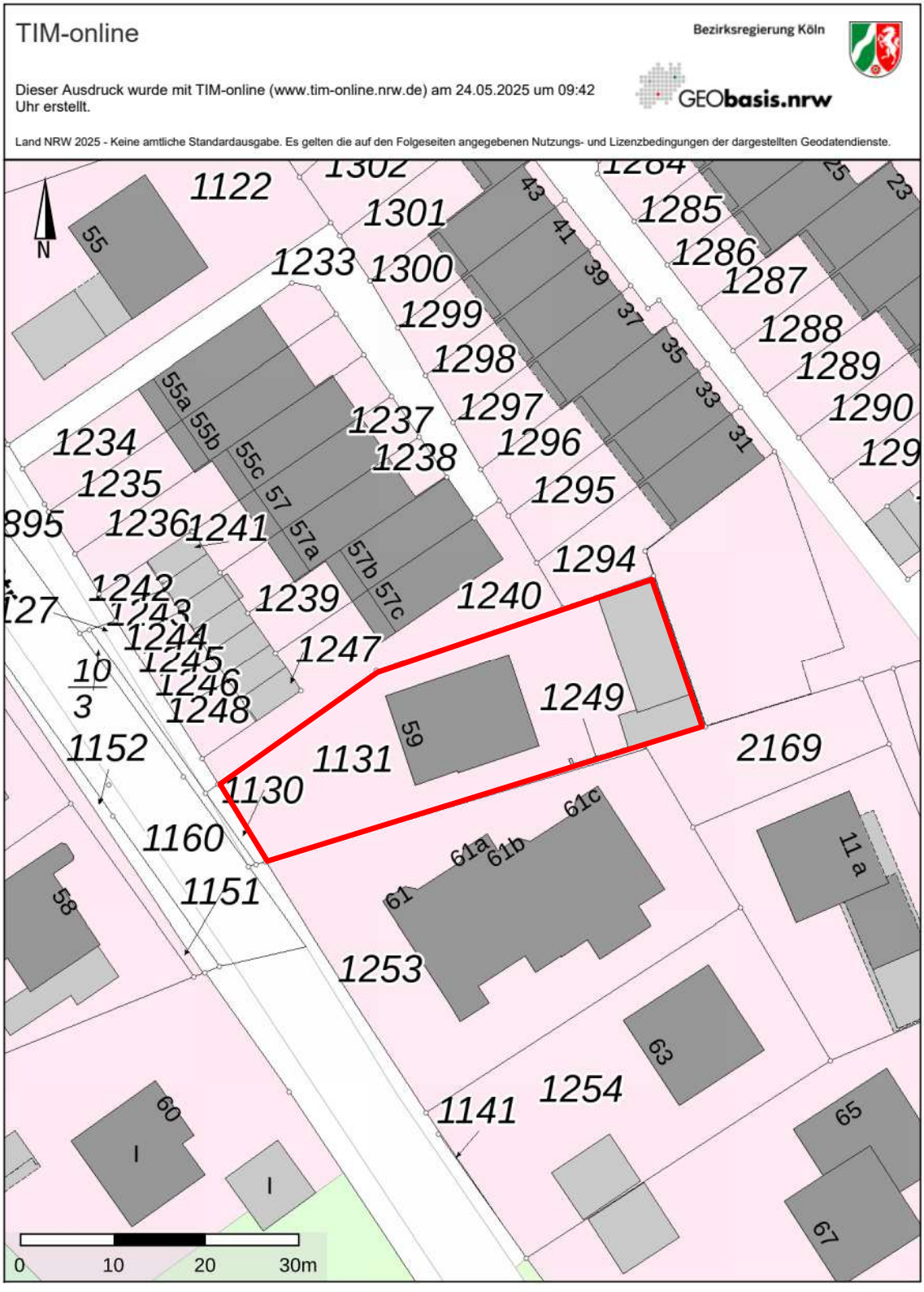
Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss:

Wohnzimmer	3,19 * 1,24 + 2,11 * 0,15		
	4,56 * (4,93 - 1,48/2)	=	23,38 m²
Schlafzimmer	4,71 * 5,02		
	- (1,11 + 1,12) * 1,48/2	=	21,99 m²
Kinderzimmer	3,23 * 3,07		
	+ 1,66 * (3,07 - 1,48/2)	=	13,78 m²
Küche	3,63 * 3,12 - 0,40 * 1,48/2	=	11,03 m²
Diele	3,79 * 1,20 + 0,82 * 1,14	=	5,48 m²
Bad	2,45 * 2,82	=	6,91 m²
Loggia (zu ½)	2,27 * 2,27 * 0,50	=	2,58 m²

Summe		=	85,15 m²
		=	rd. **85 m²**

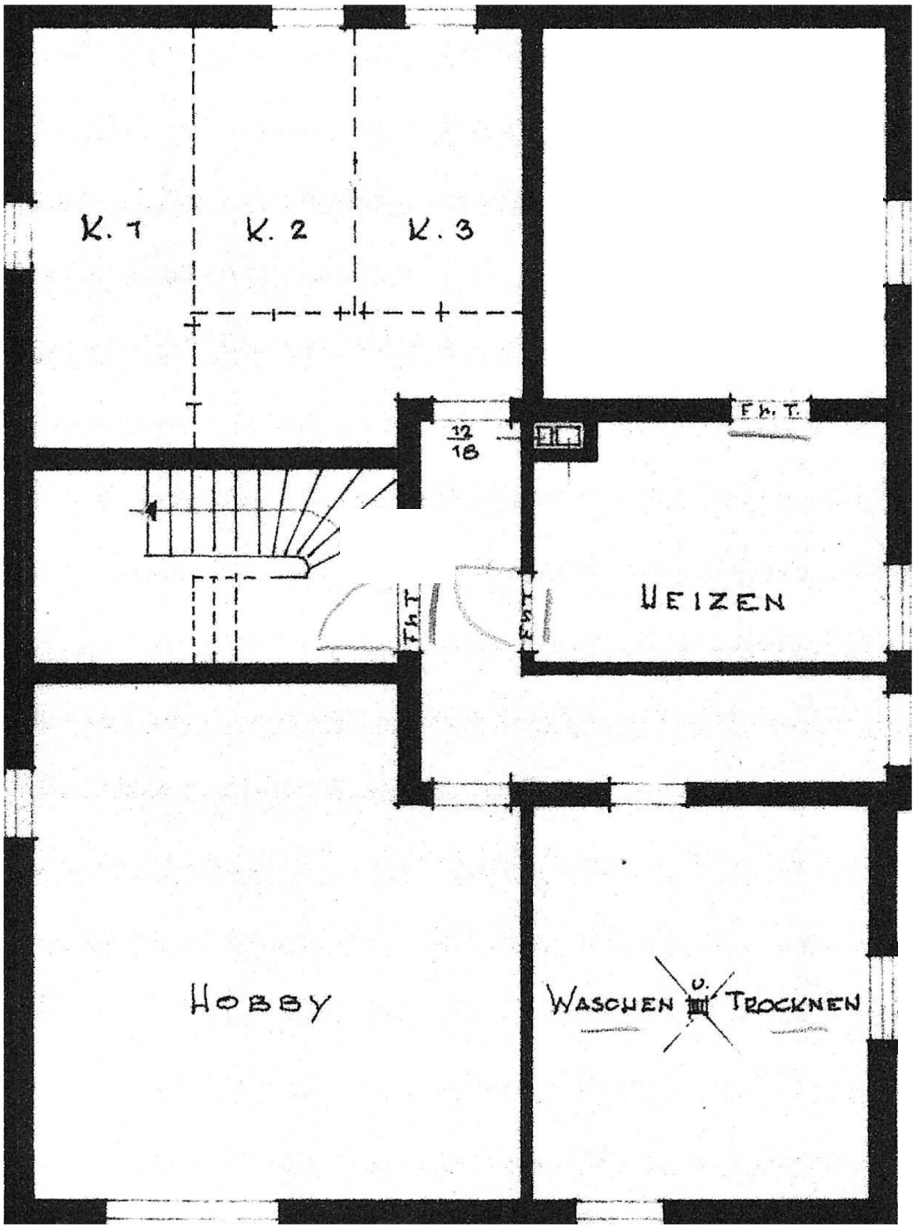
Wohnfläche insgesamt	=	rd. **308 m²**

Auszug aus der Liegenschaftskarte **Anlage 8.1**



Bauzeichnung **Anlage 11.1**

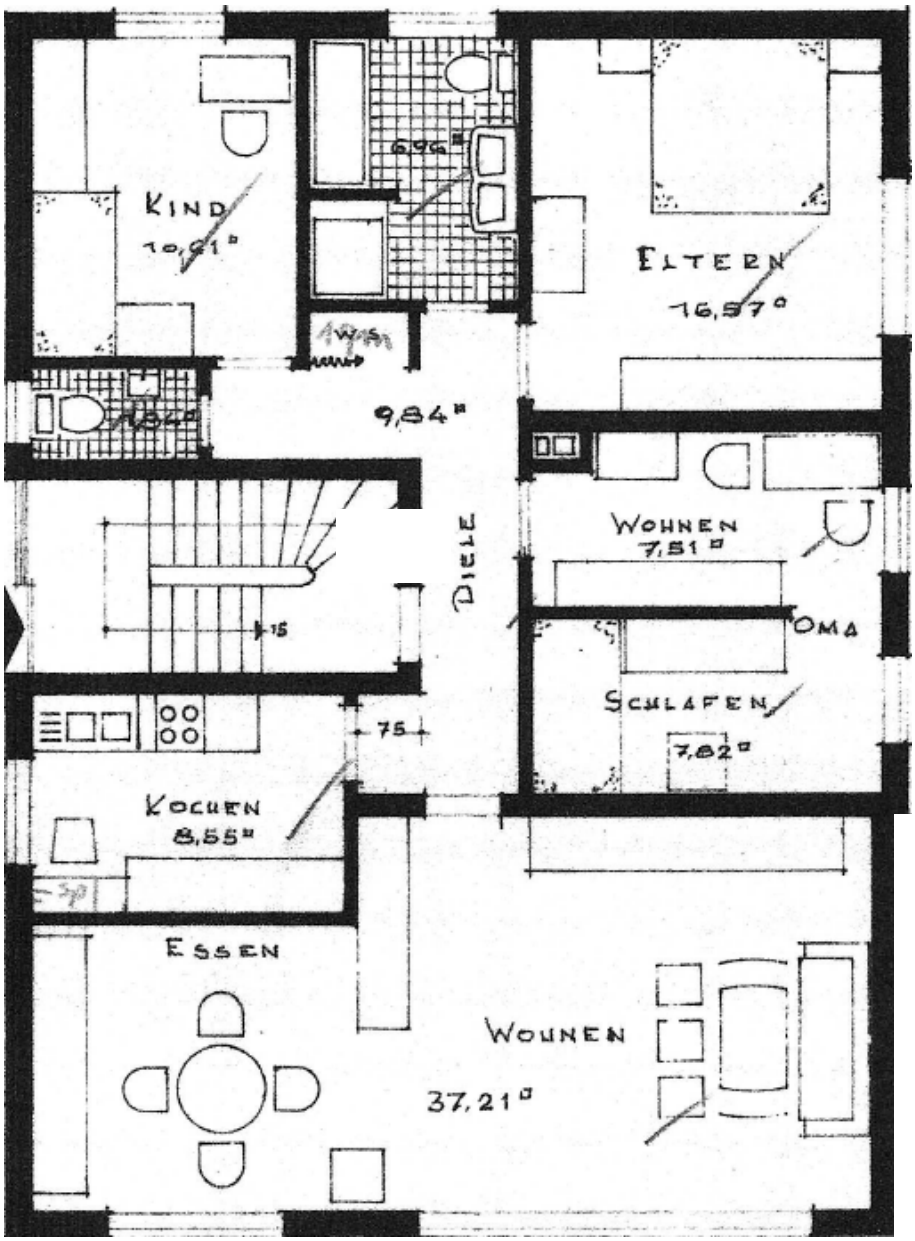
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Grundriss Kellergeschoss

Bauzeichnung **Anlage 11.2**

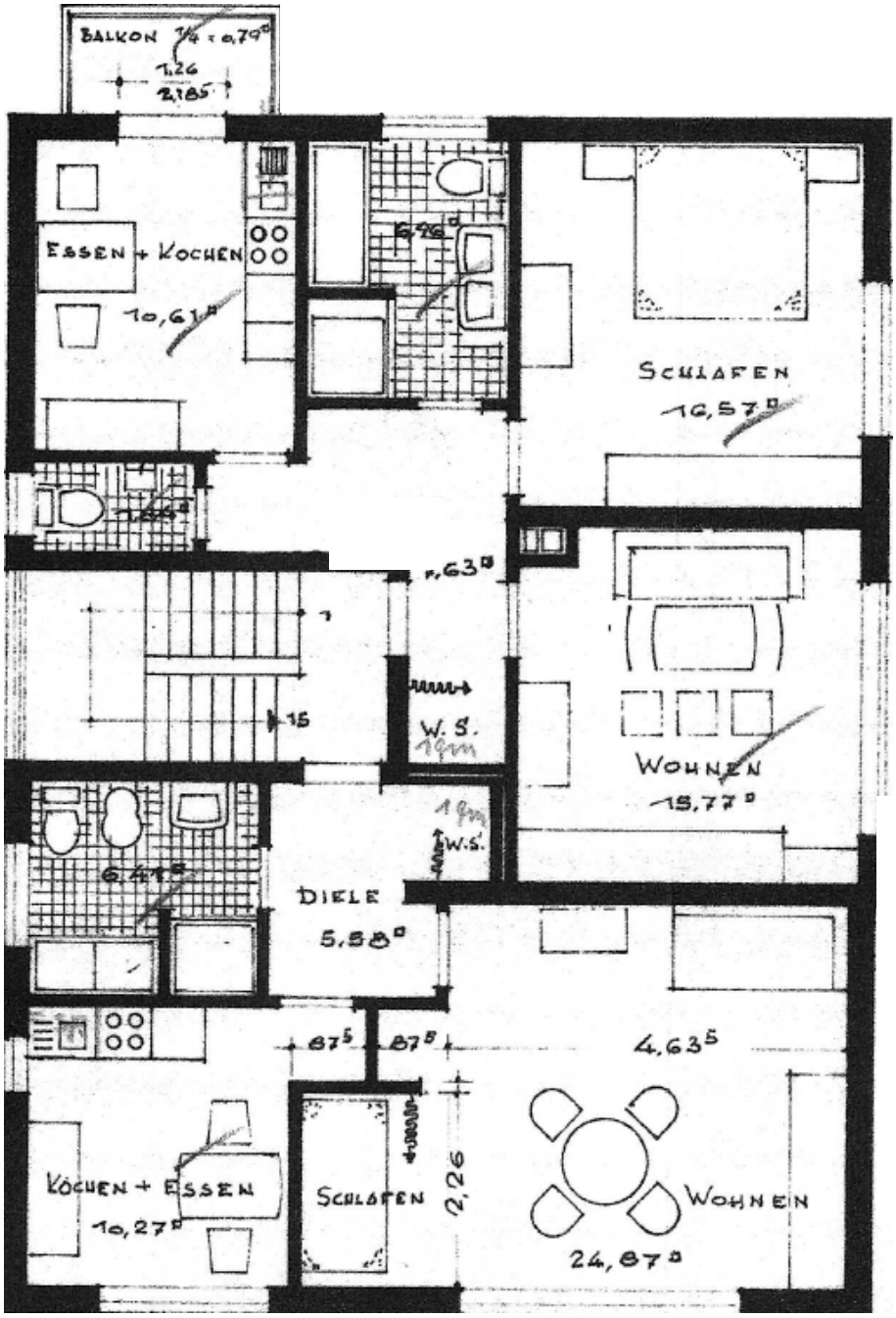
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Grundriss Erdgeschoss

Bauzeichnung **Anlage 11.3**

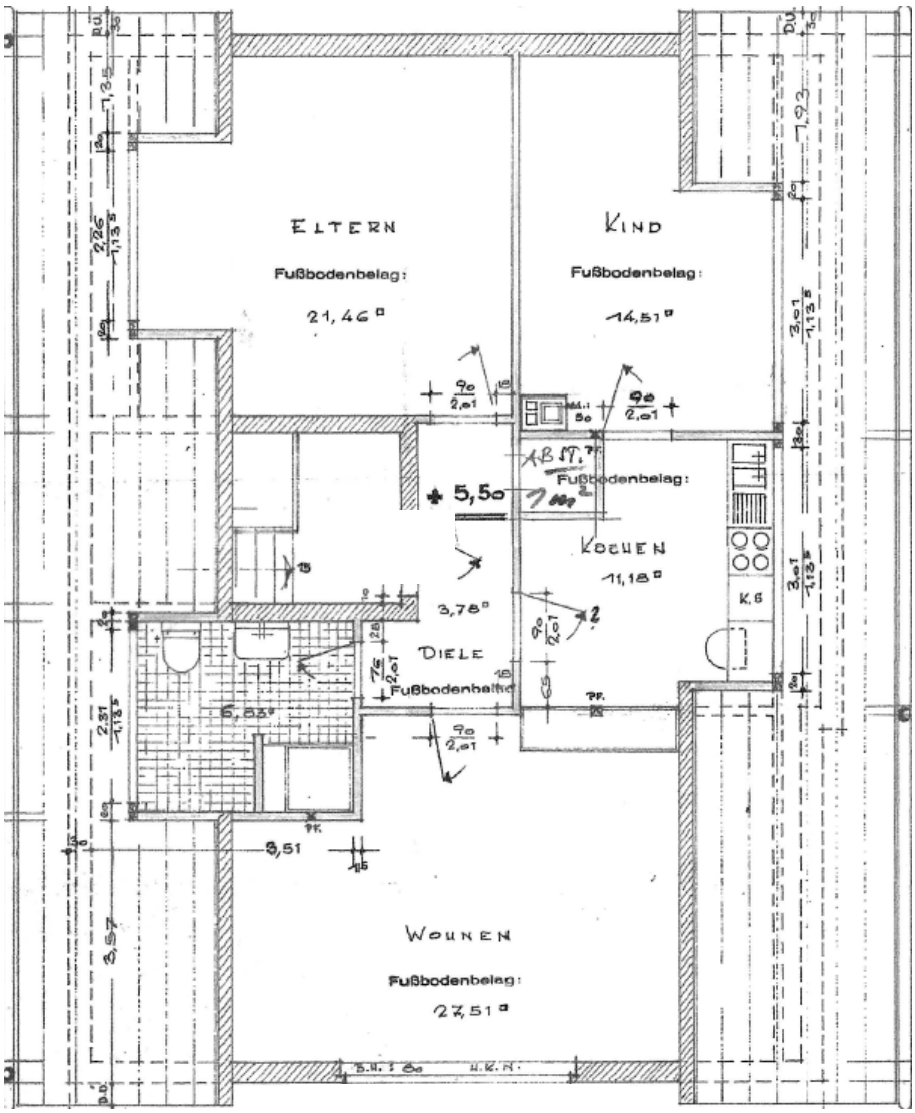
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Grundriss Obergeschoss

Bauzeichnung **Anlage 11.4**

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Grundriss Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.1**

Vierfamilienhaus Friedrich-Offermann-Straße 59

Südwestansicht von der Straße aus

Südansicht

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.2**

Südostansicht

Rückwärtige Ansicht

Hauseingang

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.3**

Kellerausgangstreppe

Garten an der Kellerausgangstreppe mit Blick auf die Garagen

Garten vor dem Haus

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.4**

Treppenhaus

Pkw-Garagen

Pkw-Garagen vom Balkon im Obergeschoss aus gesehen