

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Doppelgarage
Moltkestraße 2 a in 53819 Neunkirchen-Seelscheid - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 25.07.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 009/24

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamilienhaus (Fertighaus)

mit Pkw-Doppelgarage

bebauten Grundstücks



Moltkestraße 2 a
in
Neunkirchen-Seelscheid

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
**Einfamilienhaus (Fertighaus)
mit Pkw-Doppelgarage
bebauten Grundstücks**

Moltkestraße 2 a
in
Neunkirchen-Seelscheid
im Ortsteil Neunkirchen

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 19.07.2024

zu:

350.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 26 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	10
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Sachwertverfahren	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	14
3.2.2.1	Einfamilienhaus (Fertighaus).....	14
3.2.2.2	Pkw-Doppelgarage.....	15
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	16
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	19
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	19
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert.....	24
5.	Allgemeine Hinweise	25
6.	Anlagen	26

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) und einer Pkw-Doppelgarage Moltkestraße 2 a in 53819 Neunkirchen-Seelscheid im Ortsteil Neunkirchen• Nutzung: leerstehend	
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert:	350.000 €
Bodenwert:	183.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	273.000 €
Wert der Außenanlagen:	11.000 €
vorläufiger Sachwert:	467.000 €
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert:	348.000 €
Wohnfläche (inkl. Terrassenanteil):	rd. 156 m ²
jährlicher Rohertrag:	14.976 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
<ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert:	355.000 €
Gebäundefaktor:	2.725 €/m ²
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert:	350.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 08.04.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 009/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) mit Pkw-Doppelgarage bebauten Grundstücks Moltkestraße 2 a in Neunkirchen-Seelscheid im Ortsteil Neunkirchen erstellt werden.

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

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

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

- Gemeindeverwaltung Neunkirchen-Seelscheid
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 19.07.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Wolperath auf dem Blatt 2717 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Wolperath, Flur 30, Flurstück 495,
Gebäude- und Freifläche, Moltkestr. 2 A,
Größe 472 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 495 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Moltkestraße 2 a ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

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

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 25.07.2024 sind im Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.06.2024 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine eingetragene Wohnungsbindung.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht durch die Pkw-Doppelgarage Grenzbebauung. Gemäß Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau vorhanden.

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.

Das Einfamilienhaus steht seit ca. 2 Jahren leer, das Erdgeschoss ist noch möbliert. In dem Haus wird kein Gewerbe betrieben, Zubehör ist nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt innerhalb der Abgrenzungskarte Nr. 7 (allgemeines Wohngebiet). Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Bebauung ergeben sich die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl jeweils zu 0,24.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Moltkestraße (asphaltierte Gemeindestraße ohne Gehwege, mit Entwässerung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Randlage des Ortsteils Neunkirchen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, rd. 0,4 km östlich der Hauptstraße und rd. 0,3 km nördlich der Bundesstraße 507 (Zur Bröl).

Die rd. 21.000 Einwohner zählende Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (davon leben rd. 5.000 Einwohner im Ortsteil Neunkirchen), zu der zahlreiche kleinere Ortschaften und Weiler gehören, liegt im südlichen Teil des Bergischen Landes. Die Zeithstraße (B 56) und die Köln-Siegener Landstraße sind von alters her die wichtigsten Verkehrsverbindungen für die Gemeinde. Sie werden ergänzt durch die Bundesstraße 507 und die Landstraßen 352, 189 und 318. Der Flughafen Köln-Bonn ist rd. 20 km entfernt. Zu den Bahnstationen in Siegburg und Hennef bestehen regelmäßige Busverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten sind in Seelscheid und in Neunkirchen (mit Sitz der Gemeindeverwaltung) vorhanden. Den Bürgern der Gemeinde stehen Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, ein privates Gymnasium, Sport- und Turnhallen, Sportplätze und ein Hallenbad zur Verfügung. Die Entfernung von Neunkirchen nach Siegburg beträgt rd. 12 km.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der östlichen Seite der Moltkestraße, die in nördlicher Richtung nach rd. 50 m auf die Straße Am Hang führt; über diese Straße und die Ohlertstraße gelangt man nach rd. 0,5 km in westlicher Richtung auf die Hauptstraße und in das Zen-

trum von Neunkirchen. In der Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude in offener, überwiegend I-geschossiger Bauweise. Die nächste Bushaltestelle ist in rd. 0,5 km am Antoniusplatz an der Hauptstraße zu erreichen.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; es handelt sich um eine mittlere, ruhige Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Das leicht trapezförmig geschnittene Grundstück besitzt bei einer Straßenfront von rd. 19 m eine mittlere Breite von rd. 21 m und eine Tiefe von rd. 22 m.

Die Freiflächen des tlw. mit einem Jägerzaun (mit einem Törchen) und einer Hecke, tlw. mit Betonwabenelementen eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung (links vom Haus) zum Hauseingang bzw. Zufahrt zur Pkw-Doppelgarage,
- als mit Betonplatten befestigte Zuwegung (rechts vom Haus),
- als mit Waschbetonplatten befestigte, instandsetzungsbedürftige Terrasse (tlw. abgesackt) sowie

- als kleine Vorgarten- und Gartenflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Gemäß dem Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 07.06.2024 ist das zu bewertende Grundstück *„im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen 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, I-geschosigen Einfamilienhaus (Fertighaus mit Massivkeller) mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer angebauten Pkw-Doppelgarage bebaut (Baubeschreibung s. Anlage 3).

Die Gebäude wurden im Jahr 1984 errichtet (Baugenehmigung 19.09.1983, Rohbauabnahme 08.08.1984, Schlussabnahme 29.11.1984). Am 08.10.1986 wurde die Baugenehmigung für die tlw. Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erteilt (Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 15.12.1986). **Abweichend von der Baugenehmigung wurde das ganze Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Vorliegend wird unterstellt, dass dies nachträglich baugenehmigungsfähig ist.**

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als mäßig zu bezeichnen; die Heizungsanlage ist im Jahr 2018 erneuert worden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. Instandsetzungsbedürftiges Dachrandprofil
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Laibungen der Kellerausgangstür
- Feuchtigkeiterscheinungen in einem Fensterbereich im Wohnzimmer im Erdgeschoss
- erhebliche Feuchtigkeiterscheinungen an der Decke und den Wänden sowie am Rollladenkasten in der Küche im Erdgeschoss
- erneuerungsbedürftiges WC im Gäste-WC im Erdgeschoss
- tlw. Instandsetzungsbedürftige Rollläden
- tlw. erneuerungsbedürftige Tapeten
- tlw. erneuerungsbedürftiger Bodenbelag (Teppich)
- Renovierungsbedarf im Dachgeschoss (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, tlw. fehlende Fußleisten)
- Feuchtigkeiterscheinungen an der Decke und in einem Fensterbereich im Dachgeschoss
- eine „blinde“ Fensterscheibe im Dachgeschoss
- starke Feuchtigkeiterscheinungen an der Decke im Treppenbereich zum Kellergeschoss
- starke Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden im Kellergeschoss
- lichte Höhe der Schienen der Deckenschwingtore in der Pkw-Doppelgarage nur 1,85 m
- Feuchtigkeiterscheinungen im Garagenboden
- streichbedürftiger Garagenaußenputz

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 354 m² und für die Pkw-Doppelgarage zu rd. 34 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 156 m² (inkl. Terrassenanteil, Wohnflächenberechnung siehe Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 9.1 und 9.2).

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

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes 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 im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 370 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I
- Fläche: rd. 500 m² bis 700 m²
- Bemerkung: Moltkestraße

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Neunkirchen-Seelscheid bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den

Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$472 \text{ m}^2 * 370 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 183.372 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{183.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienhaus (Fertighaus)

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 354 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\ &\text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^1 = 1.425 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$354 \text{ m}^2 * 1.425 \text{ €/m}^2 = 504.450 \text{ €}$$

¹ Gebäudetyp	=	1,01
Standardstufe	=	2,5
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	780 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,827
NHK: 780 €/m ² * 1,827	=	1.425 €/m ²

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1984 erstellt und ist somit rd. 40 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu 41 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt: $(80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,488$

$$504.450 \text{ €} * 0,488 = 246.172 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$504.450 \text{ €} - 246.172 \text{ €} = 258.278 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 258.000 \text{ €}$$

3.2.2.2 Pkw-Doppelgarage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 34 \text{ m}^2$$

$$\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 \% Baunebenkosten}^2 = 885 \text{ €/m}^2$$

² Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m ²
Korrektur wegen Baukostenindex	=	1,827
NHK: 485 €/m ² * 1,827	=	rd. 885 €/m ²

$$34 \text{ m}^2 * 885 \text{ €/m}^2 = 30.090 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Doppelgarage wurde zusammen mit dem Einfamilienhaus erstellt. Die Altersabschreibung wird mit der des Wohnhauses gleichgesetzt:

$$30.090 \text{ €} * 0,488 = 14.684 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$30.090 \text{ €} - 14.684 \text{ €} = 15.406 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 4 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(258.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } \mathbf{11.000 \text{ €}}$$

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

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

- Bodenwert = 183.000 €
- Wert der baulichen Anlagen
 - Einfamilienhaus (Fertighaus) = 258.000 €
 - Pkw-Doppelgarage = 15.000 €

• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	11.000 €

Summe	=	467.000 €

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 vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Wohnfläche, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser in Fertigbauweise bei einem Bodenwert über 300 €/m² ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt³ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 70.000 €⁴ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht ge-

³ 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 rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁴ 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. unter Ziffer 5.

boten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$467.000 \text{ €} * 0,90 - 70.000 \text{ €} = \text{rd. } 350.000 \text{ €}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen 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 abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

Für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine Mietspiegel. Vergleichsweise sollen auch Mietspiegel für benachbarte Städte und Gemeinden herangezogen werden.

Der Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für ein Einfamilienhaus des Baujahrs 1984 mit 156 m² Wohnfläche und Vergleichbarkeit hinsichtlich Ausstattung und Lage in Nümbrecht und Wiehl Vergleichsmieten von rd. 6,00 €/m² - rd. 6,25 €/m² aus. Für Pkw-Garagen ist hier eine Miete von 45 € angegeben, was bei einer Wohnfläche von 156 m² einem Zuschlag von 0,58 €/m² entsprechen würde.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout.24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich Moltkestraße 2 a und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 9,60 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Häuser in Neunkirchen-Seelscheid z.Zt. im Mittel bei rd. 7,80 €/m². Nach immoportal.com liegen die Mieten für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche bis 150 m² in Neunkirchen-Seelscheid bei rd. 8,50 €/m². Für das Baujahr des Bewertungsobjekts ist hier eine mittlere Miete von rd. 8,65 €/m², für eine über 90 m² große Wohnung ist eine mittlere Miete von rd. 8,55 €/m² angegeben.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, der Art und der Ausstattung des Fertighauses sowie der Nutzungsmöglichkeit der Pkw-Garagen und des Gartens wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 8,00 €/m² als marktüblich angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$156 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 14.976 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^5 = 19 \%$$

$$^5 \text{ Verwaltungskosten} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 156 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 2.153 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 14.976 \text{ €} * 0,02 = 300 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.804 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 19 \%$$

Reinertrag:
 $14.976 \text{ €} * 0,81 = 12.131 \text{ €}$

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

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung
 $= 2,00 \%$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $183.000 \text{ €} * 0,0200 = 3.660 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $12.131 \text{ €} - 3.660 \text{ €} = 8.471 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und der Restnutzungsdauer von 41 Jahren
 $= 27,799$

Gebäudeertragswert:
 $8.471 \text{ €} * 27,799 = 235.485 \text{ €}$
 $= \text{rd. } 235.000 \text{ €}$

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert $= 183.000 \text{ €}$
 - Gebäudeertragswert $= 235.000 \text{ €}$
 - Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 $= - 70.000 \text{ €}$
-
- Summe $= 348.000 \text{ €}$

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.400 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: einfach
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: 131 m² - 150 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 601 m² - 800 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 2.870 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3400 €/m ²		
Gemeinde	Neunkirchen-Seelscheid		
Immobilienrichtwertnummer	22532		
Baujahr	1970	1984	5 %
Wohnfläche	131-150 m ²	156 m ²	-8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Gebäudestandard	einfach	einfach	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	470 m ²	-4 %
Wohnlage	gut	mittel	-10 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.870 €/m²	

Im Hinblick auf die Gebäudeart (Fertighaus) wird im vorliegenden Fall ein Abschlag von 5 % von diesem Immobilienpreis als marktangemessen angesehen: $2.870 \text{ €/m}^2 * 0,95 = \text{rd. } 2.725 \text{ €/m}^2$. Hiermit errechnet sich unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 folgender Wert:

$$156 \text{ m}^2 * 2.725 \text{ €/m}^2 - 70.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{355.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

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

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **350.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **348.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **355.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,6 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) mit Pkw-Doppelgarage bebauten Grundstücks Moltkestraße 2 a in Neunkirchen-Seelscheid im Ortsteil Neunkirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

350.000 €

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. Übersichtskarten
7. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild Google Earth
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 verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 25.07.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁶

**a) Freistehendes, I-geschossiges, Einfamilienhaus (Fertighaus)
mit Massivkeller und ausgebautem Dachgeschoss**

Massivkeller:

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fußboden	Verbundestrich
Decke	Beton
Kellertreppe	Beton mit Fliesenbelag, Holzgeländer
Kelleraußentreppe	Betonplatten
Kelleraußentür	Metalltür
Türen	Holztüren

Kampa-Fertighaus:

Außenwände	Fachwerkrahmen mit 80 mm Mineral- wolldämmung innen und außen mit Spanplatten beplankt, innen mit Dampf- sperre und Gipskartonplatten
------------	--

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen;
Beschreibung tlw. nach der Bauakte

noch Anlage 3

Außenwandflächen	tlw. Profilhartfaser- bzw. Profilholz- verkleidung, tlw. Klinker, Sockel (KG) mit Glattputz
Innenwände	analog den Außenwänden beidseitig mit Gipskartonplatten
Decke	Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (Dachneigung 38°) in Holzkonstruktion mit Betondachstein- eindeckung
Dachrinnen	innenliegende Zinkkastenrinnen
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Verkleidung
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Hauseingangspodest	Natursteinbelag
Innentreppen	freitragende Stahltreppe mit Holztritt- stufen und Holzgeländer zum DG, Metallharfe, Einschubtreppe zum Spitzboden
Fenster, Terrassentür	in Holz mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden im EG, Fenster im Gäste-WC außen mit Metall- gittervorsatz
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung

noch Anlage 3

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Raufaser und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern und im Gäste-WC, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. sichtbare Deckenbalken
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen-, Laminat-, PVC- bzw. Teppichbelag; im KG Fliesenbelag
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Vitorondens 200-T Öl-Brennwert-Gussheizkessel von Viessmann, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, verklinkerter offener Kamin mit Glastür im Wohnzimmer im EG
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage, Warmwasserspeicher Vitocell 100 von Viessmann
Heizöllagerung	in 2 Kunststoffanks (je 1.500 Liter)
Sanitäre Anlagen	EG: Bad mit Wanne, Dusche, Bidet, WC und 2 Handwaschbecken; Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken DG: Bad mit Wanne, Bidet, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

noch Anlage 3

b) Pkw-Doppelgarage

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Glattputz
Dach	Holzflachdach mit Bitumenbelag
Tore	Holzdeckenschwingtore
Gartentür	Zinkaltür

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.11) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

Einfamilienhaus:

$$10,23 * 11,53 * 3 = 353,86 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{354 \text{ m}^2}$$

Pkw-Doppelgarage:

$$5,60 * 5,99 = 33,54 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{34 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ⁷
 nach dem örtlichen Aufmaß
 und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$5,42 * 7,31 - 2,02 * 0,79$	=	38,02 m ²
Schlafzimmer	$4,19 * 4,96$	=	20,78 m ²
Gästezimmer	$2,35 * 4,20$	=	9,87 m ²
Küche	$3,58 * 2,37$	=	8,48 m ²
Bad	$3,56 * 2,74$	=	9,75 m ²
Gäste-WC	$0,93 * 1,98$	=	1,84 m ²
Flur / Garderobe	$1,25 * 2,71 + 2,33 * 1,51$ $+ 0,95 * 0,54 + 1,16 * 1,19$	=	8,80 m ²
Terrasse (zu ¼)	$6,35 * 2,93 * 0,25$	=	4,65 m ²

Dachgeschoss:

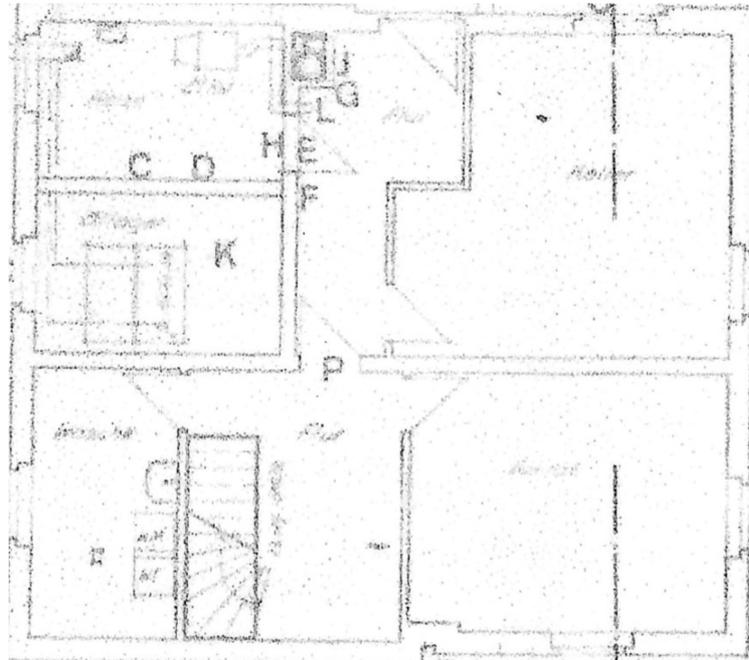
Wohnzimmer	$4,97 * 5,23 + 1,23 * 1,99$	=	28,44 m ²
Schlafzimmer	$4,97 * 1,93 + 2,47 * 3,20$	=	17,50 m ²
Bad	$2,38 * (2,03 - 0,80/2)$	=	3,88 m ²
Flur	$1,08 * 0,36 + 1,00 * 3,61$	=	4,00 m ²

Summe		=	156,01 m ²
		=	rd. 156 m²

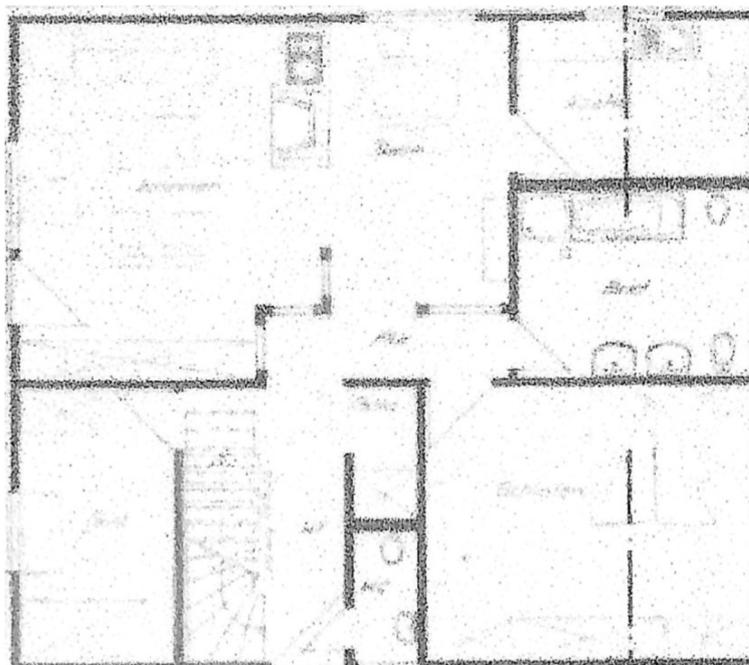
⁷ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Bauzeichnungen Keller- und Erdgeschoss

Anlage 9.1



Kellergeschoss

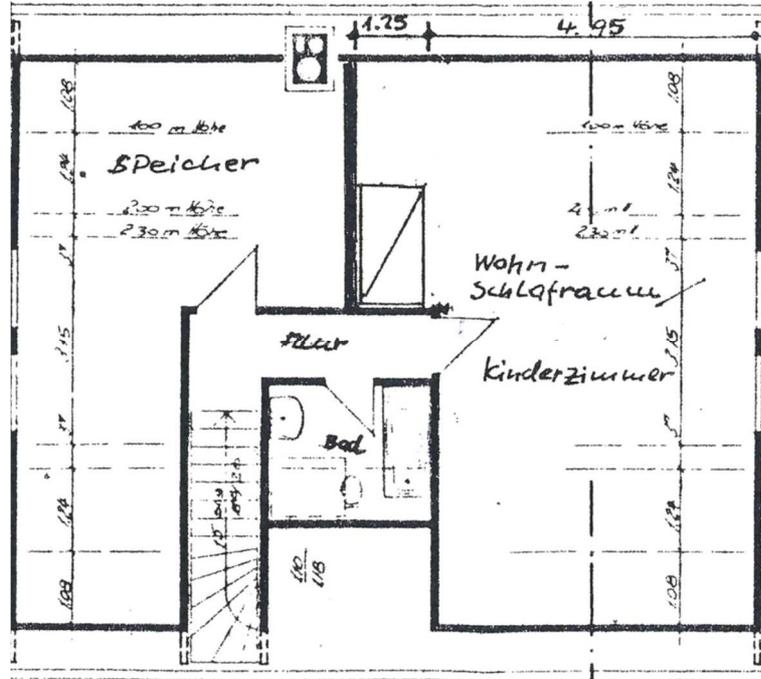


Erdgeschoss

Bauzeichnung Dachgeschoss

Anlage 9.2

- Ausbau und Nutzung tlw. abweichend -



Dachgeschoss