

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Kellergarage und
Anbau Krebsaueler Straße 29 in Lohmar-Neuhonrath - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 14.03.23

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 042/22

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau,
mit einer überdachten Terrasse
und mit einem Schuppen
bebauten Grundstücks**



Krebsaueler Straße 29

in

Lohmar-Neuhonrath

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau,
mit einer überdachten Terrasse
und mit einem Schuppen
bebauten Grundstücks**

Krebsauer Straße 29

in

Lohmar-Neuhonrath

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 27.02.2023

zu:

400.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 41 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- und Gebäudebeschreibung | 6 |
| 2.1 | Grundbuch und Liegenschaftskataster | 6 |
| 2.2 | Rechte, Lasten, Sonstiges | 6 |
| 2.3 | Planungs- und Baurecht | 8 |
| 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 | 12 |
| 3.1 | Wertermittlungsverfahren | 12 |
| 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 | Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau..... | 15 |
| 3.2.2.2 | Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen..... | 16 |
| 3.2.3 | Vorläufiger Sachwert | 17 |
| 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 | 22 |
| 4. | Verkehrswert | 24 |
| 5. | Ersatzwertermittlung | 24 |
| 6. | Allgemeine Hinweise | 25 |
| 7. | Anlagen | 26 |

0. Zusammenstellung

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau, mit einer überdachten Terrasse und mit einem Schuppen Krebsauer Straße 29 in 53797 Lohmar-Neuhonrath• Nutzung: eigengenutzt |
| <ul style="list-style-type: none">• Sachwert: 401.000 € Bodenwert: 179.000 € Gebäudewert: 166.000 € Wert der Außenanlagen: 8.000 € vorläufiger Sachwert: 353.000 €• Ertragswert: 400.000 € Wohnfläche (inkl. ¼ Terrassenanteil): rd. 88 m² jährlicher Rohertrag: 12.000 € Liegenschaftszinssatz: 1,75 %• Vergleichswert: 400.000 € Gebäundefaktor: 4.600 €/m² |
| <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 400.000 € |

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 29.12.2022 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 042/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau, mit einer überdachten Terrasse und mit einem Schuppen bebauten Grundstücks Krebsauer Straße 29 in Lohmar-Neuhonrath erstellt werden.

Auftragsgemäß sind in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Reallasten oder Dienstbarkeiten gesondert zu bewerten. Diese Werte sind nicht vom Verkehrswert abzusetzen, sondern dienen dem Amtsgericht vornehmlich der Festsetzung eines Ersatzwertes gemäß § 51 ZVG.

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:

- Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Stadtverwaltung Lohmar
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 27.02.2023 vorgenommen.

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

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Honrath auf dem Blatt 1.148 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Honrath, Flur 11, Flurstück 704,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
Krebsaueler Straße 29, Größe 474 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 704 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Krebsaueler Straße 29 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 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:

„Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalmitbenutzungsrecht nebst Grundstücksbetretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Honrath Flur 11 Nr. 703 (Blatt 01471). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. Februar / 26. April 1985 ...“

lfd. Nr. 4:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 2 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung (Ersatzwert gemäß § 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Lohmar bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Im Schreiben vom 17.01.2023 bescheinigt die Stadt Lohmar zu dem Bewertungsobjekt, *„dass es sich bei dem oben genannten Objekt nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) handelt.“*

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht durch einen Schuppen Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

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

Mitzubewertendes Zubehör ist in dem zu bewertenden Wohnhaus nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 „*Neuhonrath*“ Teilplan 1. Er trifft für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- I-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- offene Bauweise
- Dachneigung 20° - 30°

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

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Krebsaueler Straße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Lohmarer Ortsteil Neuhonrath, in Luftlinie gemessen rd. 7 km nordöstlich des Zentrums von Lohmar.

Die Stadt Lohmar, rd. 20 km südwestlich von Köln bzw. nordöstlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist in der heutigen Abgrenzung im Rahmen der kommunalen Gebietsreform im Jahre 1969 aus den Gemeinden Breidt, Honrath, Inger, Lohmar, Scheiderhöhe und Wahlscheid entstanden, erhielt im Jahre 1991 die Stadtrechte und hat heute mit seinen 130 Ortschaften und Weilern rd. 31.000 Einwohner. Lohmar ist eine große Flächengemeinde mit 65,5 km² und der typischen Streusiedlung des bergischen Landes. Siedlungsschwerpunkt ist der Stadtteil Lohmar mit rd. 10.000 Einwohnern. Gute Verkehrsverbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg sowie zum Flughafen Köln/Bonn bilden den Standortvorteil der Stadt. Lohmar bietet sowohl Arbeitsplätze als auch viel Raum für Freizeit und Erholung. Die kommunale Infrastruktur (u.a. mit Realschule und Gymnasium), die landschaftlich reizvolle Lage, vielfältige Freizeiteinrichtungen und ein ausgebautes 170 km-Wanderwegenetz machen Lohmar zu einem beliebten Wohnort und Ausflugsziel.

Im Stadtteil Neuhonrath (rd. 2.000 Einwohner) sind an Infrastruktureinrichtungen ein Kindergarten, eine Gemeinschaftsgrundschule, ein Sportplatz sowie ein Bäcker vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Stadtteil Wahlscheid bzw. in den Zentren von Overath und Lohmar.

Das zu bewertende Grundstück liegt in Neuhonrath auf der östlichen Seite der Krebsauer Straße, rd. 0,3 km südlich der Abzweigung der Krebsauer Straße von der Straße Bachermühle, die nach rd. 0,2 km in westlicher Richtung auf die Bundesstraße 484 stößt, über die man in nördlicher Richtung nach rd. 4 km in das Zentrum von Overath und in südlicher Richtung nach rd. 8 km in das Zentrum von Lohmar gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend I- und II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof Honrath (Verbindungen nach Gummersbach bzw. Köln) beträgt rd. 2 km. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe am Rotdornweg. Die Anschlussstelle Overath der A 4 Köln-Olpe ist rd. 7 km entfernt.

Die Verkehrslage und die Geschäftslage des Bewertungsobjekts sind als mittelmäßig, die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen. 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 überwiegend 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 beiliegenden Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Das zu bewertende Grundstück besitzt eine mittlere Breite von rd. 18,5 m und eine Tiefe von rd. 26 m. Die Freiflächen des zur Straße mit einer Sockelmauer mit einem Metallstabzaun und einem Metallstabtor sowie einem doppelflügeligen Metallgittertor zwischen Bruchsteinmauerwerkspfählen, seitlich und hinten durch einen Maschendraht- bzw. Kunststoffzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als Grünfläche (Rasen, Sträucher), als mit Bruchsteinen befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Rampe zu einer Kellergarage, die jedoch wegen des großen Gefälles bis zum Garagentor und der damit verbundenen Gefahr des Aufsetzens des Pkw's sowie wegen der geringen Breite im Kellergeschoss (tlw. nur rd. 2,40 m) kaum zu nutzen ist, und als mit Betonplatten befestigte seitliche Zuwegung sowie
- hinter und neben dem Wohnhaus als Garten mit Rasen und einer betonierten Fläche sowie einem Holzschuppen (Betonboden, Stromanschluss, Nutzfläche rd. 17 m²) und einer aufgeständerten (freitragende Betonbodendecke mit Bruchsteinbelag), überdachten

Terrasse (Überdachung in Metall-/Holzkonstruktion, zur Straße eine Betonwabenwand) mit einer Treppe zum Garten.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.01.2023 ist das Grundstück „im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst“. 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-geschossigen, überwiegend unterkellerten Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau bebaut. Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1952/1953 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 08.04.1952, Baufertigstellung 30.01.1953, Gebrauchsabnahme 08.07.1954). Am 05.07.2018 wurde von der Stadt Lohmar die „nachträgliche Genehmigung eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung“ erteilt. Auf alten Luftbildern ist zu erkennen, dass dieser Anbau bereits im Jahr 2004 fertiggestellt war. Die Baugenehmigung enthielt folgenden Hinweis: „Bestandteil der Baugenehmigung ist ein unbeheizter Wintergarten, der zur bestehenden Wohnfläche thermisch abgeschlossen ist (Fenstertür). Bei diesbezüglichen späteren Änderungen sind die entsprechenden erforderlichen Nachweise gemäß der Energieeinsparverordnung der Bauaufsicht vorzulegen.“ Der Wintergarten (nicht unterkellertes Anbau mit Flachdach) wurde als Wohnzimmer mit Heizung ausgebaut; die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind überwiegend als mittelmäßig zu bezeichnen. Seit der Erstellung des Wohnhauses, insbesondere nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2018

wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt: z.B. Fenster, Türen, Heizungsanlage, Duschbad, Bodenbeläge, Strom- und Wasserleitungen, Dacheindeckung. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streich- bzw. instandsetzungsbedürftige Tore (zum Hauseingang und zur Kellergarage)
- streichbedürftiges Garagentor
- tlw. Putzrisse außen
- undichtes Anbaudach, provisorische Abdeckung
- Kellergeschosshöhe nur 1,88 m
- tlw. fehlende bzw. lockere Sockelleisten
- instandsetzungsbedürftiger Elektrorollladenantrieb
- nicht ordnungsgemäß verschlossene Wanddurchbrüche
- nicht nutzbare Badewanne / Dusche im Kellergeschoss

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 88 m² (Wohnflächenberechnung siehe Anlage 4, Grundrisse s. Anlage 9).

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus mit Anbau aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 269 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 5).

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 tat-

sächlichen 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 01.01.2023 zu 360 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

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

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Lohmar-Neuhonrath bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses

ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$474 \text{ m}^2 * 360 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 179.172 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{179.000 \text{ €}}$$

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 mit Kellergarage und Anbau

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 269 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\ &\text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^1 = 1.100 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$269 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 = 295.900 \text{ €}$$

| | | |
|--|---|------------------------|
| ¹ überwiegender Gebäudetyp | = | 1,02 |
| Standardstufe | = | 2,4 |
| Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 | = | 640 €/m ² |
| Korrektur wegen Baupreisindex | = | 1,718 |
| NHK: 640 €/m ² * 1,718 | = | 1.100 €/m ² |

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1953 erstellt und überwiegend nach 2018 modernisiert. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem überwiegenden Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 45 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,438$$

$$295.900 \text{ €} * 0,438 = 129.604 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$295.900 \text{ €} - 129.604 \text{ €} = 166.296 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{166.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 5 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$166.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{8.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die überdachte Terrassen, der Schuppen, die Grundstückseinfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

| | | |
|--|---|------------------|
| • Bodenwert | = | 179.000 € |
| • Wert der baulichen Anlage | = | 166.000 € |
| • Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten | = | 8.000 € |
| | | ----- |
| Summe | = | 353.000 € |

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“) zu berücksichtigen. 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 von vorhandenen „*boG's*“ 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 Bauart, der geringen Wohnfläche, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ein Sachwertfaktor von 1,15 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt für erforderlich und ausreichend gehalten.

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 Grundstücksmarkt² ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 5.000 €³ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht

² 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.

³ 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.

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 der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$353.000 \text{ €} * 1,15 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 401.000 \text{ €}$$

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 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. Wer-

den 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.

Für die Stadt Lohmar und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine Mietspiegel. Vergleichsweise sollen Mietspiegel für benachbarte Städte und Gemeinden herangezogen werden. Der *„Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes“* vom 01.01.2022, der uneingeschränkt auch für das unmittelbar be-

nachbarte Overath gilt, weist für Mietwohnungen in Gebäuden, die umfassend saniert wurden, mit einer Wohnfläche um 90 m² in guten Wohnlagen Vergleichsmieten von 10,05 €/m² - 11,15 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Bewertungsobjekts sowie seines Eigenheimcharakters mit Nutzungsmöglichkeit des Gartens und des Schuppens wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 1.000 € als nachhaltig erzielbar angesehen; das sind rd. 11,35 €/m² bezogen auf die Wohnfläche von 88 m² (inkl. Terrassenanteil).

Jährlicher Rohertrag:

$$1.000 \text{ €} * 12 = 12.000 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 13 \%$$

Reinertrag:

$$12.000 \text{ €} * 0,87 = 10.440 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für freistehenden Einfamilienhäuser

$$= 2,20 \% \pm 0,40 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts

$$= 1,75 \%$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 312 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 83 \text{ m}^2 \text{ (ohne Terrasse)} * 12,20 \text{ €/m}^2 = 1.013 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 12.000 \text{ €} * 0,02 = 240 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.565 \text{ €}$$

$$= 13 \%$$

| | | |
|--|---|----------------------|
| Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: | | |
| 179.000 € * 0,0175 | = | 3.132 € |
| Anteil des Gebäudes am Reinertrag: | | |
| 10.440 € - 3.132 € | = | 7.308 € |
| Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 | = | 45 Jahre |
| Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren | = | 30,966 |
| Gebäudeertragswert: | | |
| 7.308 € * 30,966 | = | 226.300 € |
| | = | rd. 226.000 € |

3.3.3 Ertragswert

| | | |
|---|---|------------------|
| • Bodenwert | = | 179.000 € |
| • Gebäudeertragswert | = | 226.000 € |
| • Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 | = | - 5.000 € |
| | | ----- |
| Summe | = | 400.000 € |

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, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

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 in Lohmar-Neuhonrath zum Stichtag 01.01.2023 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.330 €/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: 1975
- 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 4.820 €/m²:

| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben | Anpassung |
|--|------------------------|------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2023 | | |
| Immobilienrichtwert | 3330 €/m ² | | |
| Gemeinde | Lohmar | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 22309 | | |
| Baujahr | 1975 | 1953 | -4 % |
| Wohnfläche | 131-150 m ² | 88 m ² | 23 % |
| Keller | vorhanden | vorhanden | 0 % |
| Gebäudestandard | einfach | mittel | 15 % |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 0 % |
| Grundstücksgröße | 601-800 m ² | 474 m ² | -4 % |
| Wohnlage | mittel | gut | 11 % |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet) | | 4.820 €/m² | |

Im Hinblick auf die Bauart (tlw. einfacher Gebäudestandard) wird im vorliegenden Fall ein Abschlag von 5 % von diesem Wert als marktangemessen angesehen: 4.820 €/m² * 0,95 = rd. 4.600 €/m². Hiermit errechnet sich unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 folgender Wert:

$$88 \text{ m}^2 * 4.600 \text{ €/m}^2 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 400.000 \text{ €}$$

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 = **401.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **400.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **400.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,3 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage und Anbau, mit einer überdachten Terrasse und mit einem Schuppen bebauten Grundstücks Krebsaueler Straße 29 in Lohmar-Neuhonrath wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

400.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Die im Grundbuch von Honrath auf dem Blatt 1.148 unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalbenutzungsrecht nebst Grundstücksbetretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Ginsterweg 3 stellt für das zu bewertende Grundstück keine Belastung dar.

Der Ersatzwert wird somit angegeben mit:

0 €

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
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 ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 14.03.2023

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

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

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁵

**Freistehendes, I-geschossiges, überwiegend unterkellertes
Einfamilienhaus**

| | |
|----------------------------|--|
| Fundamente, Bodenplatte | Beton, Anbau auf einer freitragenden Beton- bodendecke ⁶ |
| Wände | Beton bzw. Mauerwerk |
| Außenwandflächen | Rauputz, Sockel mit Bruchsteinverblendung |
| Decken | Beton-Trägerdecken |
| Dach | Walmdach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Anbau mit Flachdach (Holzbalkendecke) mit Wellfaserzementplatteneindeckung |
| Dachrinnen, Regenfallrohre | in Zinkblech |
| Schornsteine | 2 Schornsteine mit Schieferverkleidung und Abdeckung |
| Hauseingangstür | in Kunststoff mit isolierverglasten Licht- ausschnitten |
| Hauseingangsüberdachung | Betonplatte mit Holzuntersicht auf Säule mit Kunstschiefer und Mauer mit Putz bzw. Kunstschiefer |

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

⁶ Der „Kellerraum“ wurde in der Vergangenheit als Champignon-Plantage genutzt.

noch Anlage 3

| | |
|-----------------------------------|--|
| Hauseingangstreppe | Betonstufen mit Bruchsteinbelag, eine Seite mit Metallstabgeländer |
| Kellergaragentor | doppelflügeliges Holztor |
| Kellertreppe | Betontreppe |
| Fenster | tlw. in Holz (auf der Gebäuderückseite), tlw. in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. mit Metallaußengittern, Kunststoff- rollläden, tlw. mit Elektroantrieb |
| Türen | furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung |
| Innenwand- und Decken- flächen | Glattputz mit Anstrich, im Duschbad tlw. Mosaikfliesen, an der Decke tlw. Holzbalken sichtbar |
| Fußböden | schwimmender Estrich mit Fliesenbelag |
| Heizung | Ölwarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper und durch einen Handtuchheiz- körper, Heizöllagerung in 2 Kunst- stofftanks mit einem Fassungsvermögen von je 4.000 Litern |
| Sanitäre Anlagen | <ul style="list-style-type: none">- Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC, Bidet und Handwaschbecken- Handwaschbecken im Gästezimmer- nicht mehr benutzbare Badewanne und Dusche im KG |

noch Anlage 3

Elektrische Installation in normaler Ausführung

Sonstiges Markise mit Elektroantrieb

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

Anlage 4

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

$$\begin{aligned} 11,00 * 7,50 * 3 \\ + 4,90 * 4,40 &= 269,06 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{269 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ⁷
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

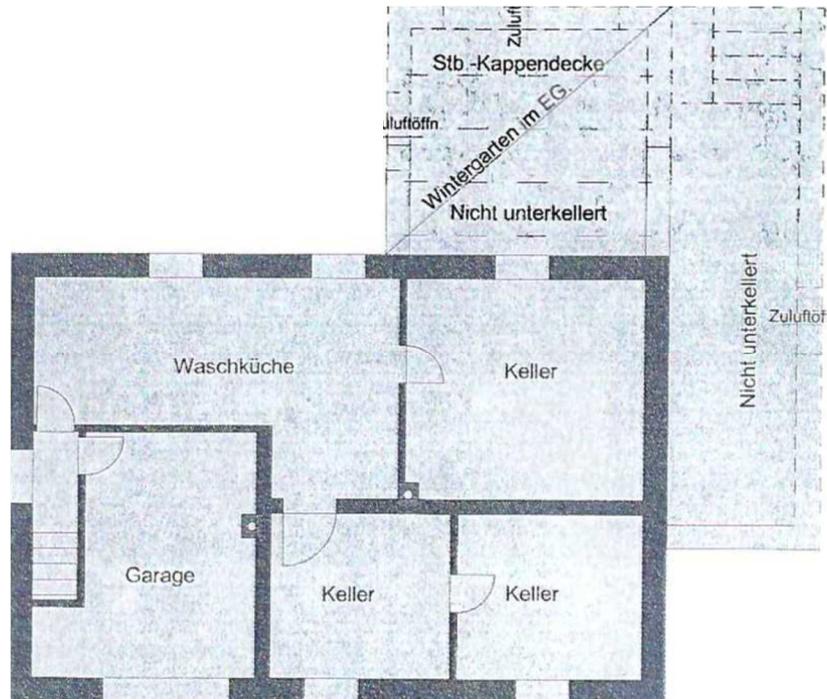
| | | | |
|-----------------|-----------------------------|-------|-----------------------------|
| Wohnzimmer I | $4,19 * 3,66 + 1,41 * 0,18$ | = | 15,59 m ² |
| Wohnzimmer II | $3,98 * 4,07$ | = | 16,20 m ² |
| Schlafzimmer | $3,98 * 3,92$ | = | 15,60 m ² |
| Gästezimmer | $2,92 * 2,88 - 0,35 * 0,28$ | = | 8,31 m ² |
| Küche | $4,25 * 3,14$ | = | 13,34 m ² |
| Duschbad | $1,94 * 2,60$ | = | 5,04 m ² |
| Flur | $1,99 * 4,11$ | = | 8,18 m ² |
| Abstellraum | $0,91 * 1,49$ | = | 1,36 m ² |
| Terrasse (zu ¼) | $i.M. 2,20 * 8,80 * 0,25$ | = | 4,84 m ² |
| | | ----- | |
| Summe | | = | 88,46 m ² |
| | | = | rd. 88 m² |

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

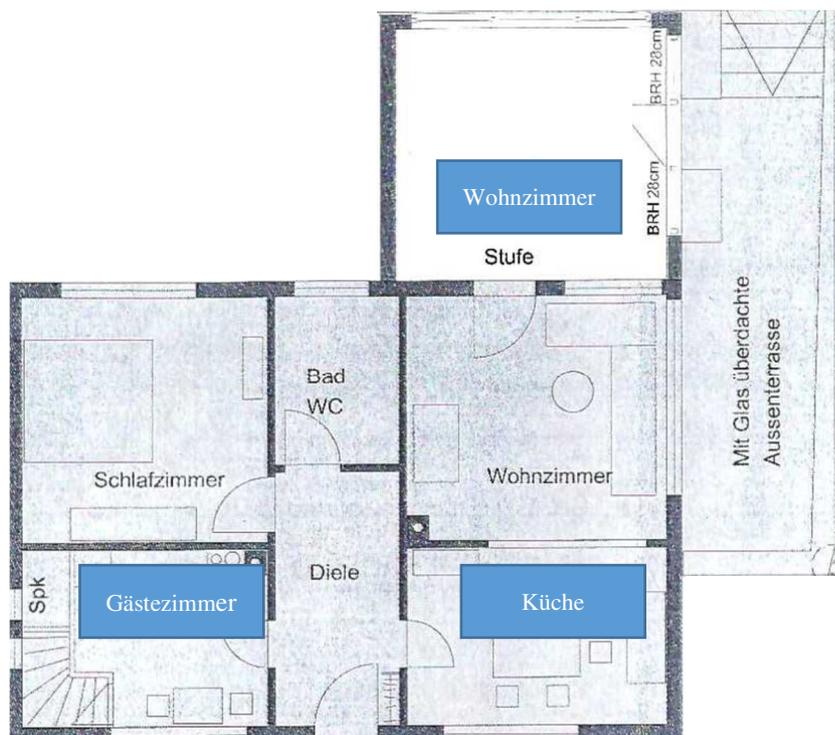
Bauzeichnungen

Anlage 9

- tatsächliche Raumaufteilung tlw. abweichend -



Kellergeschoss



Erdgeschoss