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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 22.03.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 072/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

Kreuznaaf 9
in
Lohmar-Kreuznaaf

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

Kreuznaaf 9

in

Lohmar-Kreuznaaf

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 10.03.2025
inkl. Risikoabschlag
zu:

200.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 16 Seiten und ist in 2-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	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamilienhaus	15
3.2.2.2	Schuppenanbau	16
3.2.2.3	Pkw-Garage	17
3.2.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	18
3.2.4	Sachwert	18
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt**: Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und mit einer Pkw-Garage Kreuznaaf 9 in 53797 Lohmar-Kreuznaaf

- **Sachwert:** **230.000 €**

Bodenwert:	104.000 €
Gebäudewert:	128.000 €
Wert der Außenanlagen:	8.000 €
	---
vorläufiger Sachwert:	240.000 €

- **Verkehrswert inkl. Risikoabschlag:** **200.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 16.12.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 072/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Kreuznaaf 9 in Lohmar-Kreuznaaf erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- 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:

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

Die zu bewertenden Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 10.03.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen 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 Wahlscheid auf dem Blatt 1.742 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„Gemarkung Wahlscheid, Flur 3, Flurstück 707,
Gebäude- und Freifläche, Kreuznaaf 9, Größe 603 m²“

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 707 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Kreuznaaf 9 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. 1:
„Transformatorenstations-, Wege- und Leitungsrecht für die Lohmar Netzeigentumsgesellschaft mbH, Lohmar…
Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Juli 1993 …“

lfd. Nr. 5
„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. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

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

Gemäß Bauakte bei der Stadt Lohmar bestehen keine Baulasten zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks.

Im Schreiben vom 24.02.2025 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 nördlichen Grundstücksgrenze besteht durch die Pkw-Garage Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

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

Das zu bewertende Wohnhaus ist offensichtlich bewohnt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem Haus kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Planungs- und Baurecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar weist den Bereich des zu bewertenden Grundstücks als Gewerbefläche mit der Beschreibung *„Wohnen, Büro- und Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe“* aus (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan s. Anlage 9). Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Straße Kreuznaaf (asphaltierte Gemeindestraße ohne Gehwege, mit Parkstreifen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Lohmarer Ortsteil Kreuznaaf in einem Gewerbegebiet, in Luftlinie gemessen rd. 4 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 Gebiets-

reform 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.

In dem kleinen, zum Ortsteil Hausen gehörenden Weiler Kreuznaaf sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Stadtteil Wahlscheid bzw. in den Zentren von Overath und Lohmar.

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kreuznaaf in Luftlinie gemessen rd. 0,1 km südöstlich der Bundesstraße 484 auf der westlichen Seite der Straße Kreuznaaf (Sackgasse), rd. 0,2 km nordöstlich der Abzweigung dieser Straße von der Bonner Straße (Kreisstraße 34), die nach rd. 0,2 km in nordwestlicher Richtung auf die B 484 stößt, über die man in nördlicher Richtung nach rd. 2,5 km nach Wahlscheid sowie nach weiteren 6 km in das Zentrum von Overath und in südwestlicher Richtung nach rd. 4 km in das Zentrum von Lohmar gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke (Autohaus, Kfz-Werkstatt, Dienstleister für Stadtwerke, DRK-Rettungswache, IT-Systemhaus, Hartverchromungsbetrieb u.a., tlw. auch einige Wohnhäuser) in I- bis II-geschossiger Bauweise. Rd. 50 m östlich des Bewertungsobjekts beginnt ein steiler, bewaldeter, Schatten werfender Hang. Ab den 1930er Jahren wurden Gebäude am Hang oberhalb von Kreuznaaf errichtet, die ursprünglich für die Fertigung einer Lederwaren-Manufaktur dienten, später auch als Schulungszentrum der Ford-Werke und Asylbewerber-Unter-

kunft genutzt wurden. Der Gebäudekomplex ist auch als *„Castell Steineck“* bekannt. Ein geplanter Umbau in Eigentumswohnungen wurde nicht realisiert.

Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof Honrath (Verbindungen nach Gummersbach bzw. Köln) beträgt rd. 8 km. Die Buslinie 557 verbindet den Ort mit Siegburg und Overath. Kreuznaaf gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg. Das Anruf-Sammeltaxi ergänzt die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Anschlussstelle Lohmar-Nord der A 3 Köln-Frankfurt ist rd. 3 km entfernt. Die Verkehrslage und die Wohnlage des Bewertungsobjekts sind als mäßig zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr. Dennoch ist der Verkehr auf der nahe gelegenen Bundesstraße auf dem zu bewertenden Grundstück gut zu hören.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach hinten abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1: 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 5 und 6), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Luftbildern von Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Das zu bewertende Grundstück besitzt eine Breite von rd. 19,50 m und eine Tiefe von rd. 30,95 m. Die Freiflächen des zur Straße überwiegend mit einem Maschendrahtzaun mit einem Metallzauntörchen, ansonsten durch Holzlamellenelemente und Holzzäune eingefriedigten Grundstücks sind vollkommen verwildert, tlw. vermüllt (Sträucher, Bäume, Gestrüpp, Holzschuppen); der Garten ist von außen kaum einsehbar. Die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zur Pkw-Garage sind

mit Betonsteinpflaster befestigt, wobei die Zufahrt zur Garage z.Zt. nicht möglich ist (zugewachsen, Maschendrahtzaun). Aus dem Luftbild von Google Earth (s. Anlage 8 unten) ist hinter dem Wohnhaus / neben dem Schuppenanbau eine Terrassenüberdachung (rd. 5 m * 5 m) erkennbar.

Vor dem Haus auf der linken Seite steht auf einer mit Betonplatten befestigten, an drei Seiten mit einem instandsetzungsbedürftigen Holzzaun eingefriedigten, rd. 3,1 m * 2,2 m großen Fläche die unter Ziffer 2.2 aufgeführte Transformatorenstation. Ebenfalls vor dem Wohnhaus befindet sich eine mit Betonsteinpflaster befestigte Mülltonnenstandfläche.

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 24.02.2025 ist das 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, II-geschossigen Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und einer Pkw-Garage bebaut. Vorliegend wird unterstellt, dass das Haus unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Das Baujahr des Wohnhauses mit dem Schuppenanbau konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; auch die Bauakte bei der Stadt Lohmar enthält hierzu keinen Hinweis. Das Gebäude, das zwischenzeitlich einen Wärmedämmputz erhalten hat, dürfte nach dem äußeren Eindruck mindestens 70 Jahre alt sein, kann aber auch deutlich älter sein. Die Pkw-Garage (gemäß Bauzeichnung

mit einer Montagegrube) wurde im Jahr 1974 in konventioneller, massiver Bauweise an den Schuppenanbau (ehemaliges Stallgebäude) angebaut (Baugenehmigung 15.05.1974, Schlussabnahme 11.06.1975).

Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist aufgrund der Außenbesichtigung als mäßig bis schlecht zu beurteilen. Die Außenwandflächen sind stark verschmutzt und sind, wie auch die Holzfenster (ohne Rollläden), insgesamt streichbedürftig. Die Lichtausschnitte in der Hauseingangstür sind tlw. mit Holzplatten geschlossen worden. **Da die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten, ist wegen evtl. bestehender weiterer Mängel bzw. Schäden bei der Ableitung des Verkehrswertes ein deutlicher Risikoabschlag anzubringen (s. Ziffer 4).**

Die Bruttogrundflächen werden aufgrund Berechnung nach einer Bauzeichnung (Ausschnitt s. Anlage 10) und der Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte für das Einfamilienhaus zu rd. 234 m², für den Schuppenanbau zu rd. 105 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 25 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), 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 kann nur das Sachwertverfahren zur Anwendung kommen, da die für die Durchführung des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens erforderliche Wohnfläche nicht ermittelt und auch nicht in Erfahrung gebracht werden konnte.

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 01.01.2025 zu 115 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Gewerbegebiet

In benachbarten kleinen Ortsteilen wie Grimberg und Naaferberg liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland bei 280 €/m². Der Bodenrichtwert in Kreuznaaf kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Kreuznaaf bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Wohnbaunutzung auf dem zu bewertenden Grundstück wird ein sachverständig geschätzter Zuschlag von 50 % zum Bodenrichtwert als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

603 m² * 115 €/m² * 1,50 = 104.018 €

= rd. **104.000 €**

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 Einfamilienhaus

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der unterstellten Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten [1]	=	1.145 €/m²
234 m² Bruttogrundfläche * 1.145 €/m²	=	267.930 €

b) Wertminderung wegen Alters

Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei einem unterstellten geringen bis mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 30 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 30 Jahre) / 80 Jahre	=	0,625
267.930 € * 0,625	=	167.456 €

[1] Gebäudetyp = 1.12
Standardstufe (geschätzt aufgrund der Außenbesichtigung) = 1,75
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 620 €/m²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024) = 1,847
NHK: 620 €/m² * 1,847 = 1.145 €/m²

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

267.930 € - 167.456 €	=	100.474 €
	=	rd. **100.000 €**

3.2.2.2 Schuppenanbau

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der unterstellten Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 16 % Baunebenkosten [2]	=	645 €/m²
105 m² Bruttogrundfläche * 645 €/m²	=	67.725 €

b) Wertminderung wegen Alters

Die Altersabschreibung wird mit der des Wohnhauses gleichgesetzt:

67.725 € * 0,625	=	42.328 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

67.725 € - 42.328 €	=	25.397 €
	=	rd. **25.000 €**

---

[2] Vergleichbarer Gebäudetyp (Lagergebäude, Kaltlager) = 16.1
Standardstufe = 3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 350 €/m²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024) = 1,847
NHK: 350 €/m² * 1,847 = rd. 645 €/m²

3.2.2.3 Pkw-Garage

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten [3]	=	895 €/m²
25 m² Bruttogrundfläche * 895 €/m²	=	22.375 €

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde im Jahr 1974 erstellt und ist somit 51 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren gemäß ImmoWertV ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 9 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(60 Jahre - 9 Jahre) / 60 Jahre	=	0,850
22.375 € * 0,850	=	19.019 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

22.375 € - 19.019 €	=	3.356 €
	=	rd. **3.000 €**

---

[3] Gebäudetyp = 14.1
Standardstufe = 4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 485 €/m²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024) = 1,847
NHK: 485 €/m² * 1,847 = rd. 895 €/m²

3.2.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

(100.000 € + 25.000 € + 3.000 €) * 0,06 = rd. **8.000 €**

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die überdachte Terrasse, die Grundstückseinfriedigungen, der Holzschuppen im Garten und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	104.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienhaus	=	100.000 €
- Schuppenanbau	=	25.000 €
- Pkw-Garage	=	3.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	8.000 €

Summe	=	**240.000 €**

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 objektspezi-

fisch 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 Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt ein Sachwertfaktor von 1,02 angesetzt.

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 Grundstücksmarkt [4] ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 15.000 € [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 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.
Evtl. vorhandene Mängel bzw. Schäden innerhalb der Gebäude sollen durch einen Risikoabschlag unter Ziffer 4 berücksichtigt werden.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

240.000 € * 1,02 - 15.000 € = rd. **230.000 €**

---

[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 *„Einfamilienhaus, Erneuerung 15.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,6 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. Hinweise unter Ziffer 5.

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Im vorliegenden Fall konnte nur der Sachwert in Höhe von 230.000 € ermittelt werden.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Schuppenanbau und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Kreuznaaf 9 in Lohmar-Kreuznaaf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 30.000 € (= rd. 25 % des Wertes der baulichen Anlagen in Höhe von insgesamt 128.000 € gemäß Ziffer 3.2.3) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung

auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu 230.000 € - 30.000 €:

200.000 €

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. Übersichtskarte 1 : 50.000
6. Übersichtskarte 1 : 5.000
7. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbilder von Google Earth
9. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
10. Bauzeichnung
11. 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 22.03.2025

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung

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

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

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

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

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07. 2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – 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 Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf:
Grundstücksmarktberichte

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

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung [6]

a) Freistehendes, II-geschossiges Einfamilienhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk (?)
Außenwandflächen	Wärmedämmputz
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dach	Satteldach (rd. 45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinkopf	mit Kunstschieferverkleidung und Abdeckung
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangspodest	Fliesenbelag
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Heizung	?
Sanitäre Einrichtungen	?
Elektrische Installation	?

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

noch Anlage 3

b) Schuppenanbau

Wände	Mauerwerk (?), tlw. Bruchstein
Außenwandflächen	Wärmedämmputz, tlw. Sichtmauerwerk
Dach	einseitiges Walmdach (vermoost) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Eingangstür	Metalltür
Fenster	Holzfenster, Glasbausteine

b) Pkw-Garage

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	verputzt
Dach	flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion
Tor	Doppelflügeltor in Metall
Fenster	Stahl-Kellerfenster

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.4) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen

aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen
und des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte

a) Einfamilienhaus

7,35 * 7,95 * 4	=	233,73 m²
	=	rd. **234 m²**

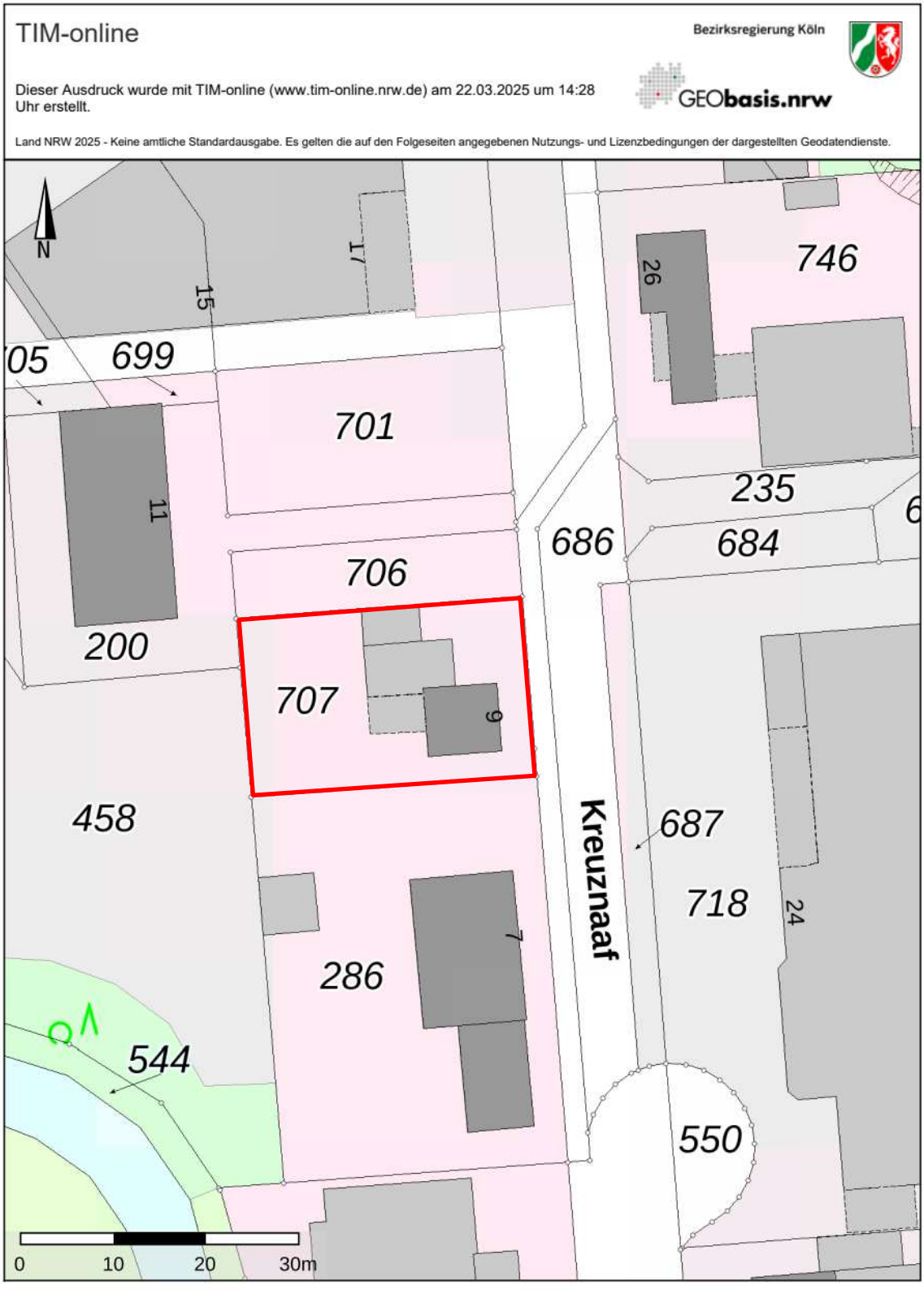
b) Schuppenanbau

(5,65 * 9,60 - 0,50 * 3,45) * 2	=	105,03 m²
	=	rd. **105 m²**

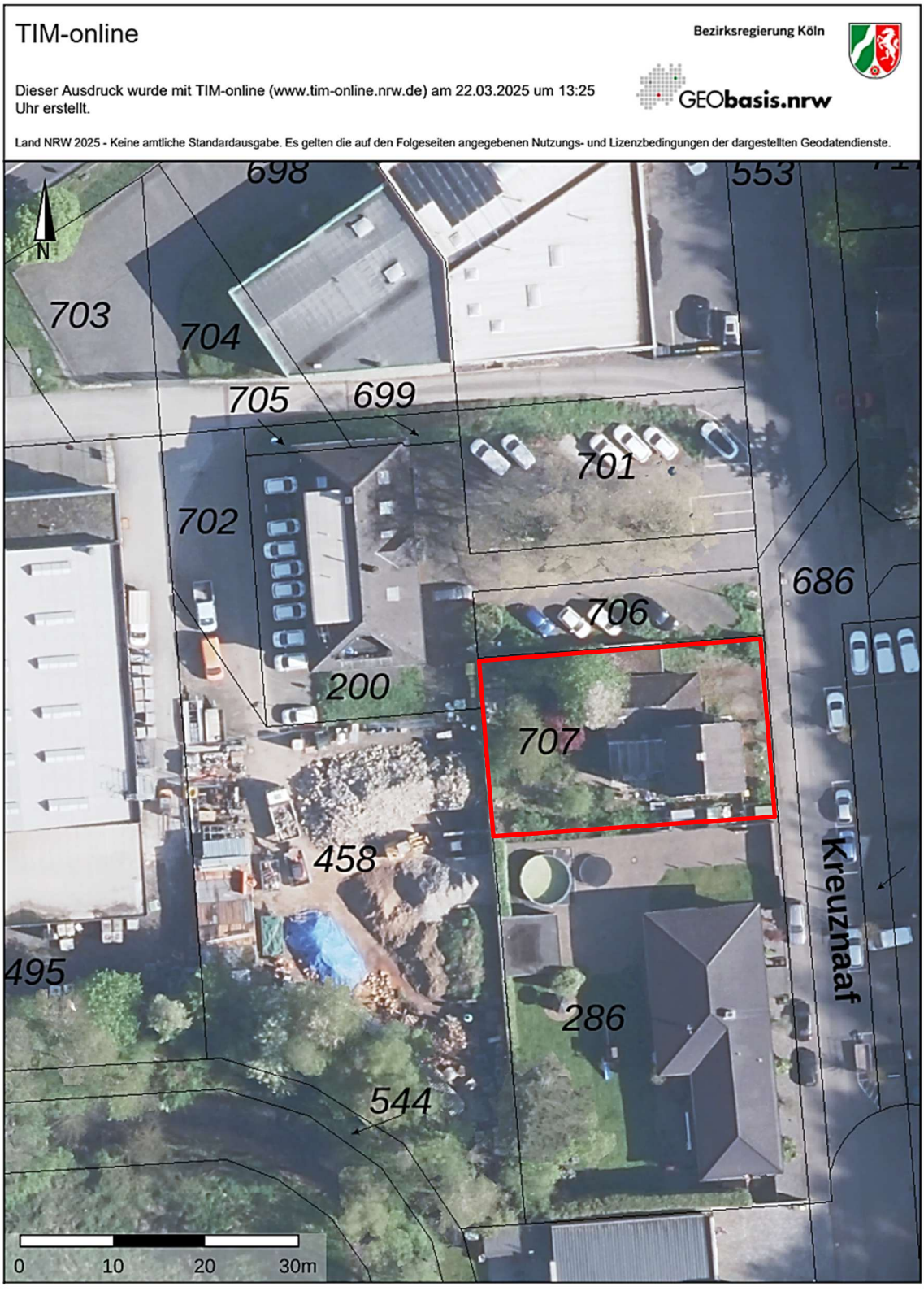
c) Pkw-Garage

4,00 * 6,25	=	25,00 m²
	=	rd. **25 m²**

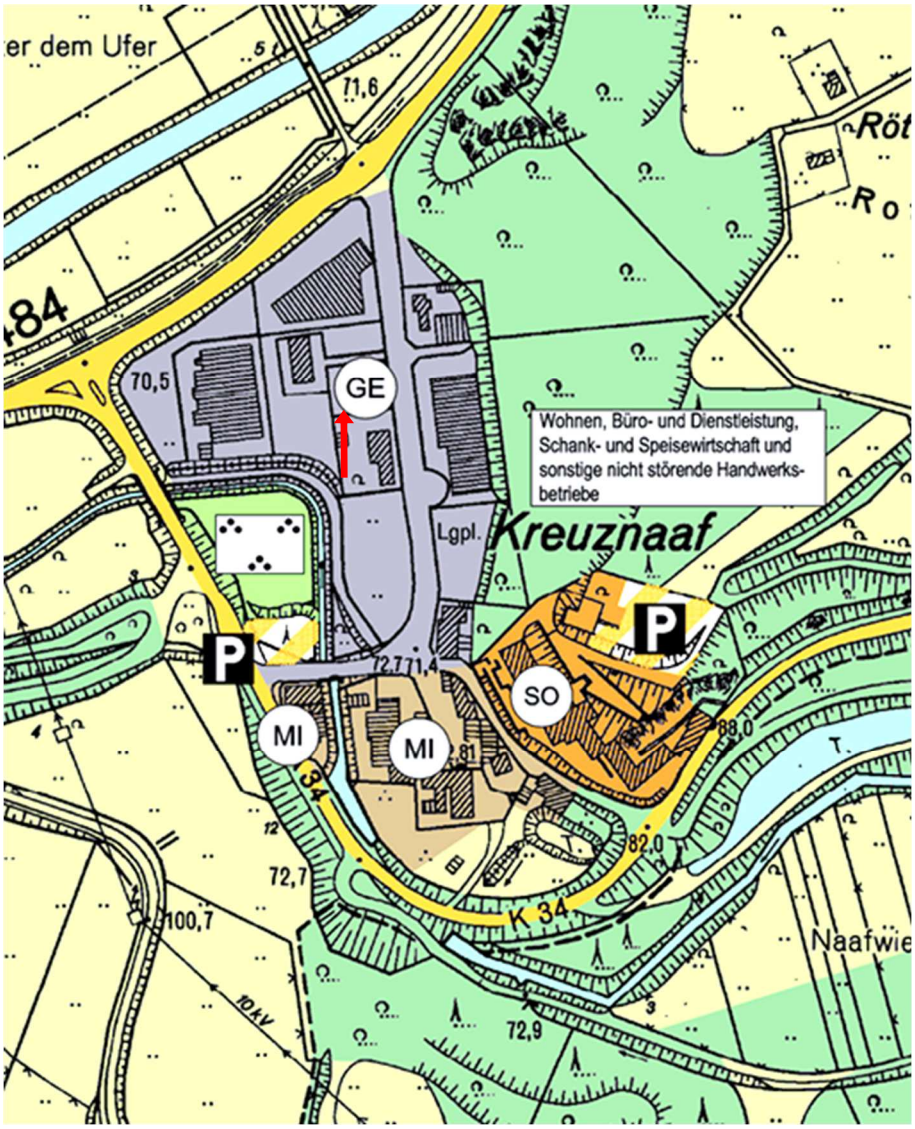
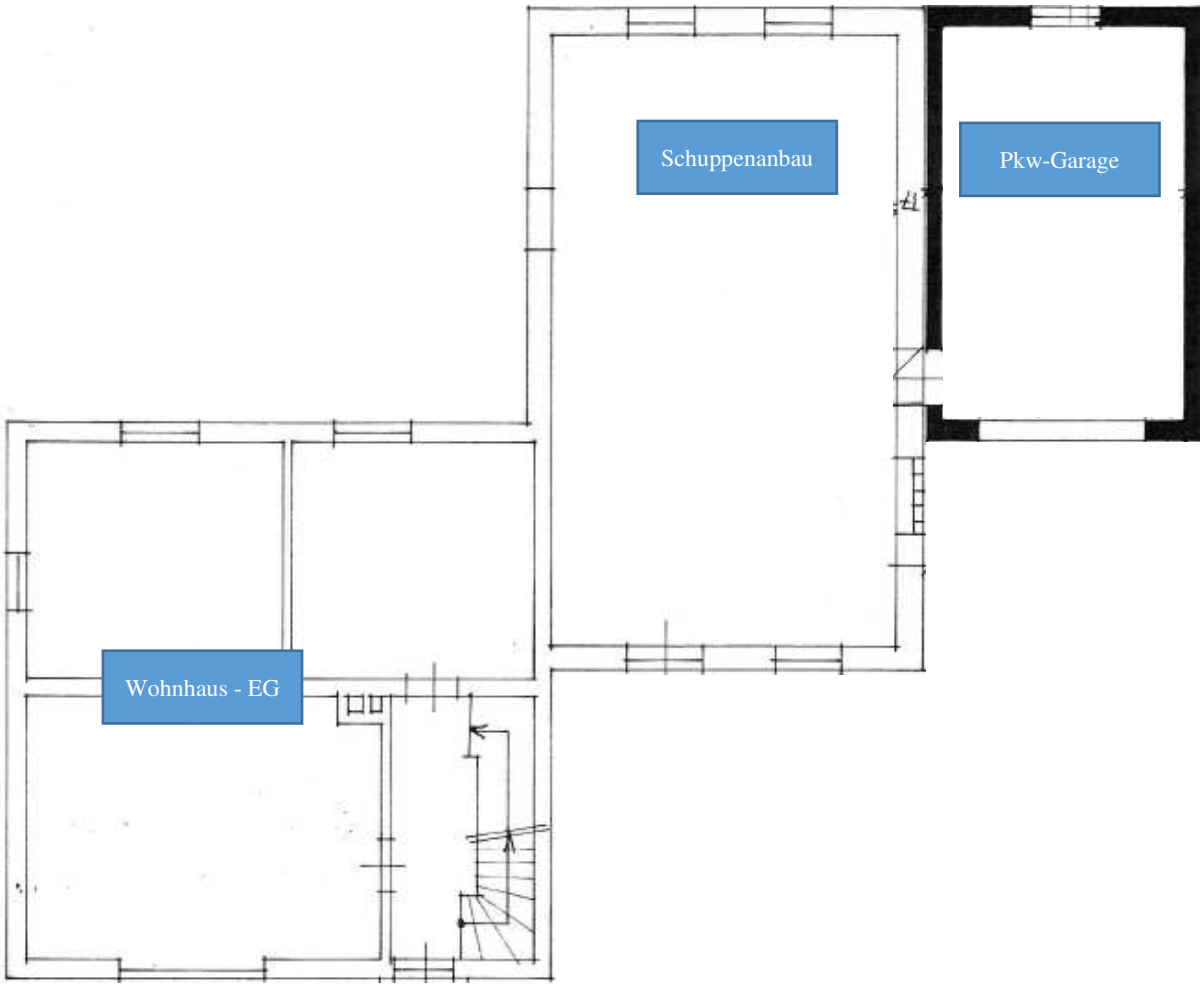
Auszug aus der Liegenschaftskarte **Anlage 7.1**



Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7.2



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan **Anlage 9**



Bauzeichnung 1974 **Anlage 10**