

Wertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte mit Garagen- und
Werkstattgebäude Im Winkel 5 in Troisdorf-Oberlar - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 26.03.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 073/24

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einer

Einfamiendoppelhaushälfte

und mit einem

Garagen- und Werkstattgebäude

bebauten Grundstücks



Im Winkel 5

in

Troisdorf-Oberlar

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einer
Einfamilien-doppelhaushälfte
und mit einem
Garagen- und Werkstattgebäude
bebauten Grundstücks

Im Winkel 5
in
Troisdorf-Oberlar

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 17.03.2025
zu:

440.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 26 Seiten und ist in 9-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	7
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	Einfamilien-doppelhaushälfte	14
3.2.2.2	Garagen- und Werkstattgebäude.....	16
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert	24
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte und mit einem Garagen- und Werkstattgebäude Im Winkel 5 in 53842 Troisdorf• Nutzung: leerstehend	
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: 440.000 € Bodenwert: 331.000 € Gebäudewerte insgesamt: 120.000 € Wert der Außenanlagen: 6.000 € ----- vorläufiger Sachwert: 457.000 €• Ertragswert: 433.000 € Wohnfläche: rd. 114 m² jährlicher Rohertrag: 13.680 € Liegenschaftszinssatz: 1,75 %• Vergleichswert: 437.000 € Gebäudedefaktor: 4.050 €/m²	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 440.000 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Siegburg vom 06.01.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 073/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte und mit einem Garagen- und Werkstattgebäude bebauten Grundstücks Im Winkel 5 in Troisdorf-Oberlar 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:

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 17.03.2025 vorgenommen.

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

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch von Sieglar auf dem Blatt 353 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Sieglar, Flur 12, Flurstück 227,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Winkel 5, Größe 602 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 227 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen. Im Winkel 5 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer einem Wohnungsrecht und dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Das Wohnungsrecht ist als obsolet zu betrachten, da die Berechtigte am 07.03.2024 verstorben ist.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 11.02.2025 bestehen für das Bewertungsobjekt „nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen aus einer öffentlichen Förderung.“

Gemäß Bauakte ist zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks im Baulastenverzeichnis keine Baulast eingetragen.

An der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Doppelhausbebauung, Garagen- und Werkstattgebäude). Gemäß Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

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

In der seit Mai 2022 leerstehenden Einfamilien-doppelhaushälfte sowie in dem Garagen- und Werkstattgebäude wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Straße Im Winkel (asphaltierte, rd. 4 m breite Anliegerstraße mit schmalen, ca. rd. 0,5 m

breiten Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Troisdorfer Stadtteil Oberlar, rd. 1,5 km in Luftlinie gemessen westlich der Fußgängerzone im Zentrum von Troisdorf (s. Stadtteilübersicht Troisdorf - Anlage 6).

Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Troisdorf und den Orten Altenrath und Friedrich-Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Oberlar, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Rotter See. Insbesondere seit den 1970er Jahren wurden moderne Wohnanlagen, neue Bildungs- und Kultureinrichtungen, zahlreiche Grünanlagen, eine ausgedehnte Fußgängerzone, neue Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein großzügiges Radwegenetz geschaffen. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Als Einkaufsstadt der kurzen Wege entlang der Kölner Straße bietet Troisdorf eine Vielzahl von Geschäften.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Troisdorf-Oberlar (rd. 6.000 Einwohner), das sich durch eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf auszeichnet, rd. 0,4 km nördlich der Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn A 59 auf der östlichen Seite der Straße im Winkel und rd. 50 m südlich der Kreuzung mit der Straße Im Zehntfeld, über die man nach rd. 0,1 km in östlicher Richtung zur Agnesstraße gelangt, die in südöstlicher Richtung in rd. 0,4 km zum Willy-

Brandt-Ring und damit zur Autobahn-Anschlussstelle Troisdorf führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich ältere, I- und II-geschossige Doppelhausbebauung. Im Umkreis von rd. 0,5 km um das Bewertungsobjekts befinden sich mehrere Bushaltestellen, der Bahnhof Troisdorf ist rd. 1 km entfernt.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Straße Im Winkel ist im Mietspiegel für Troisdorf aus dem Jahr 2014 ¹ als mittlere Wohnlage eingestuft.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 11) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- und Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den} ² im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night} ³ zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können der beigefügten Luftbilddaufnahme Google Earth (Anlage 7), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 9 und 10) entnommen werden.

¹ Der aktuelle Mietspiegel enthält keine Wohnlageneinstufungen mehr.

² L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

³ L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Das rechteckig geschnittene Grundstück besitzt eine Breite von rd. 11,2 m und eine Tiefe von rd. 53,5 m.

Die Freiflächen des vorne zur Straße Im Winkel und seitlich mit einer Hecke, im hinteren Bereich mit einem Holzzaun, Maschendrahtzaun bzw. Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als Instandsetzungsbedürftige betonierte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zur Garage,
- vor dem Wohnhaus als Vorgarten mit Sträuchern sowie
- hinter dem Wohnhaus und dem Garagen- und Werkstattgebäude als Garten mit Betonplatten, Rasen, Sträuchern und Bäumen, zu erreichen durch ein Instandsetzungsbedürftiges Metalltörchen zwischen dem Garagen- und Werkstattgebäude und dem Wohnhaus.

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 29.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück *„im Altlasten- u. Hinweisflächenkatalog des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Flächen 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 einer I-geschossigen, unterkellerten Einfamilien-doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem Garagen- und Werkstattgebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft eGmbH Troisdorf in konventioneller, massiver Bauweise als Zweifamilienhaus errichtet (Baugenehmigung 20.05.1955, Rohbauabnahme 22.10.1956, Gebrauchsabnahme 17.01.1956 / 12.03.1957) und

besitzt trotz Nutzung als Einfamilienhaus zwei abgeschlossene Wohnungen, allerdings keine Küche mehr im Dachgeschoss. Bis heute wurden verschiedene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wie z.B. Heizungsanlage (2005 ?), Fenster (1983), Hauseingangstür, Bodenfliesen im Duschbad, Elektrik, Abwasserleitung im Kellergeschoss zur Straße. Die Baugenehmigung für das Garagen- und Werkstattgebäude wurde am 11.02.1959 / 31.03.1959 erteilt (Fertigstellung 1960).

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist unter Berücksichtigung des Alters als zufriedenstellend zu bezeichnen; der Unterhaltungszustand des Garagen- und Werkstattgebäudes ist mäßig. Bei der Ortsbesichtigung wurden an den Gebäuden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Renovierungsbedarf: Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich
- tlw. auf Putz verlegte Heizungsrohre
- erneuerungsbedürftige Wanne im Bad im Dachgeschoss
- fehlende Dämmung im Spitzboden
- versotteter Schornstein
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Kelleraußenwänden
- instandsetzungsbedürftige Kellerausgangstür
- instandsetzungsbedürftige Mauer an der Kellerausgangstreppe
- Außenputzabplatzungen im Bereich der Kellerausgangstreppe
- Außenputzschäden am Garagen- und Werkstattgebäude
- starke Feuchtigkeiterscheinungen an der rückwärtigen Wand des Garagen- und Werkstattgebäudes innen und außen
- erneuerungsbedürftiges Garagentor
- erneuerungsbedürftige Fenster am Garagen- und Werkstattgebäude

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 114 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 12.2 und 12.3). Hierbei wurden wegen der Nutzung als Einfamilienhaus die Flure im Treppenhaus mitgerechnet. Ohne diese Flure beträgt die Wohnfläche 108 m². Die Nutzflächen im Garagen- und Werkstattgebäude betragen:

- Garage: rd. 18 m²
- Werkstatt: rd. 23 m²

Die Bruttogrundflächen ergeben sich für das Wohnhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 236 m² und für das Garagen- und Werkstattgebäude zu rd. 48 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13), 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 unterstützend das 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 Stich-tag 01.01.2025 zu 550 €/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 angehalten werden, da in diesem Jahr in Troisdorf-Oberlar bisher keine abwei-chende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist, und auf das zu bewer-tende Grundstück übertragen werden. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$602 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 = 331.100 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 331.000 \text{ €}$$

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 Erfahrungs-sätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilien-doppelhaushälfte

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 236 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten⁴ = 1.300 €/m²

236 m² * 1.300 €/m² = 306.800 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1956 erstellt und ist somit 69 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis zu einem mittleren Modernisierungsgrad die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu rd. 30 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 30 Jahre) / 80 Jahre = 0,625

306.800 € * 0,625 = 191.750 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

306.800 € - 191.750 € = 115.050 €

= rd. **115.000 €**

⁴ Gebäudetyp = 2.01

Standardstufen = 1 - 3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = rd. 705 €/m²

Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024) = 1,847

NHK: 705 €/m² * 1,847 = rd. 1.300 €/m²

3.2.2.2 Garagen- und Werkstattgebäude

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 48 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 16 % Baunebenkosten⁵ = 645 €/m²

48 m² * 645 €/m² = 30.960 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Garagen- und Werkstattgebäude wurde überwiegend im Jahr 1959 erstellt und ist somit 66 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 14 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 14 Jahre) / 80 Jahre = 0,825

30.960 € * 0,825 = 25.542 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

30.960 € - 25.542 € = 5.418 €

= rd. **5.000 €**

⁵ 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 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:

$$(115.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €}) * 0,05 = 6.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	331.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilien-doppelhaushälfte	=	115.000 €
- Garagen- und Werkstattgebäude	=	5.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	6.000 €

Summe	=	457.000 €

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 Bauart, des Bauzustands und des Alters des Bewertungsobjekts, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf und der gegenwärtigen Marktsituation ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,03 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 Abschlä-

ge 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 den Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁶ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von pauschal rd. 30.000 € ⁷ als marktangemessen angesehen. Im Hinblick auf die geringe Restnutzungsdauer des Garagen- und Werkstattgebäudes wird für die dort vorhandenen Schäden kein Abschlag angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$457.000 \text{ €} * 1,03 - 30.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{440.000 \text{ €}}$$

⁶ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁷ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 6.

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. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung

ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich der Straße Im Winkel und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 12 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Troisdorf-Oberlar z.Zt. im Mittel bei rd. 8,50 €/m².

Nach dem online-Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf für nicht preisgebundenen Wohnraum ergibt sich für das zu bewertende Wohnhaus eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 8,19 €/m² mit einer Spanne von 6,92 €/m² bis 9,43 €/m².

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art und der Größe des Bewertungsobjektes, der Nutzungsmöglichkeit des Garagen- und Werkstattgebäudes sowie der Mietpreisentwicklung wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokalt-

miete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$114 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 13.680 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^8 = 16 \%$$

Reinertrag:

$$13.680 \text{ €} * 0,84 = 11.491 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} &\text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Reihenend- und Doppelhäuser} \\ &= 1,9 \% \pm 0,3 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts} \\ &= 1,75 \% \end{aligned}$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$331.000 \text{ €} * 0,0175 = 5.792 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$11.491 \text{ €} - 5.792 \text{ €} = 5.699 \text{ €}$$

$$\text{Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1} = 30 \text{ Jahre}$$

$$^8 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 114 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.596 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 13.680 \text{ €} * 0,02 = 274 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.229 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 16 \%$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren = 23,186

Gebäudeertragswert:
5.699 € * 23,186 = 132.137 €

= rd. **132.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	331.000 €
• Gebäudeertragswert	=	132.000 €
• Instandsetzungsabschlag gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 30.000 €

Summe	=	433.000 €

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Doppelhaushälften zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.040 €/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: 1960
- Wohnfläche: 111 m² - 130 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 251 m² - 350 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von rd. 4.010 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3040 €/m ²		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	331		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1960	1974	7.0 %
Wohnfläche	111-130 m ²	114 m ²	0.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	einfach	mittel	13.6 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	251-350 m ²	603 m ²	8.5 %
Wohnlage	mittel	mittel	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.010 €/m²	

Der Vergleichswert ergibt sich unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 1 % im Hinblick auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt ($4.010 \text{ €/m}^2 * 1,01 = \text{rd. } 4.050 \text{ €/m}^2$) und eines Zuschlags für das Garagen- und Werkstattgebäude in Höhe von 5.000 € gemäß Ziffer 3.2.2.2 sowie des Abschlags wegen der „boG's“ gem. Ziffer 3.2.4 in Höhe von 30.000 € überschlägig zu:

$$114 \text{ m}^2 * 4.050 \text{ €/m}^2 + 5.000 \text{ €} - 30.000 \text{ €} = \text{rd. } 437.000 \text{ €}$$

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 = **440.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **433.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **437.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,7 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte und mit einem Garagen- und Werkstattgebäude bebauten Grundstücks Im Winkel 5 in Troisdorf-Oberlar wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt zu:

440.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Troisdorf
7. Luftbildaufnahme Google Earth
8. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
9. Auszug aus der Liegenschaftskarte
10. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
11. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
12. Bauzeichnungen
13. 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 26.03.2025



(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 – 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 ⁹

**a) I-geschossige, unterkellerte Einfamilien-doppelhaushälfte
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassade	Rauputz mit Anstrich, Sockel mit Kunstharzputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (48°) in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung
Dachgauben	Holzkonstruktion mit Schiefer- verkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Mauerwerk, ein Schornstein verkleidet mit Faserzementwandplatten
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Hauseingangstreppe	Betonstufen
Hauseingangsüberdachung	Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten überdacht

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Kellerausgangstür	Holztür
Kellerausgangstreppe	Betontreppe mit seitlichen Rampen
Innentreppen	Holztreppe mit Holzgeländer zum DG, Betontreppe mit Holzgeländer zum KG, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, ein Fenster außen mit Metallstabvorsatz, Kunststoffrollläden, an der Balkontür mit Elektroantrieb
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Duschbad, im Bad und in der Küche in unterschiedlicher Höhe, tlw. Wand- und Deckenpaneelle, Decken tlw. mit Styroporverkleidung
Fußböden	schwimmender Estrich mit PVC-, Teppich- bzw. Fliesenbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Niedertemperaturkessel Viessmann Vitogas 100 GS1A (2005 ?), Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

noch Anlage 3

- Sanitäre Anlagen
- EG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken
 - DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
- Balkon
- Betonbrüstung mit blickdichtem, bis zu rd. 2 m hohen Plexiglasaufsatz, Treppenabgang zum Garten, Überdachung in Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten

noch Anlage 3

**a) I-geschossiges, nicht unterkellertes Garagen- und Werkstatt-
gebäude mit Flachdächern**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassade	Rauputz
Dächer	Betonflachdächer
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Werkstattvordach	Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten
Garagentor	dreiteiliges Metalltor mit Tür
Werkstatttür	Holztür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt
Tür Garage / Werkstatt	Holztür
Innenwandflächen	verputzt
Fußboden	in Werkstatt mit Fliesenbelag
Fenster	Garage: Metallfenster mit Einfachglas, Werkstatt: Holzsprossenfenster mit Ein- fachglas

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnah-
men (Anlagen 13.1 - 13.8) zu entnehmen.

Anlage 4

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

a) Einfamilien-doppelhaushälfte

$$8,55 * 8,85 * 3 + 4,30 * 2,00 = 235,60 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{236 \text{ m}^2}$$

b) Garagen- und Werkstattgebäude

$$\text{Garage: } 3,20 * 7,00 = 22,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Werkstatt: } 4,70 * 5,50 = 25,85 \text{ m}^2$$

$$\text{-----}$$
$$= 48,25 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{48 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ¹⁰
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss:

Zimmer	$3,98 * 3,98 - 0,28 * 0,32$	=	15,75 m ²
Zimmer	$3,95 * 3,97 - 0,28 * 0,39$	=	15,57 m ²
Küche	$1,30 * 2,60 - 0,63 * 0,28$		
	+ $4,08 * 2,80$	=	14,63 m ²
Duschbad	$1,72 * 2,10$	=	3,61 m ²
Diele	$1,82 * 3,00 - 0,47 * 1,28$	=	4,86 m ²
Balkon (zu ¼)	$4,05 * 1,88 * 0,25$	=	1,90 m ²
Treppenhausflur	$1,63 * 1,97$	=	3,21 m ²

Dachgeschoss:

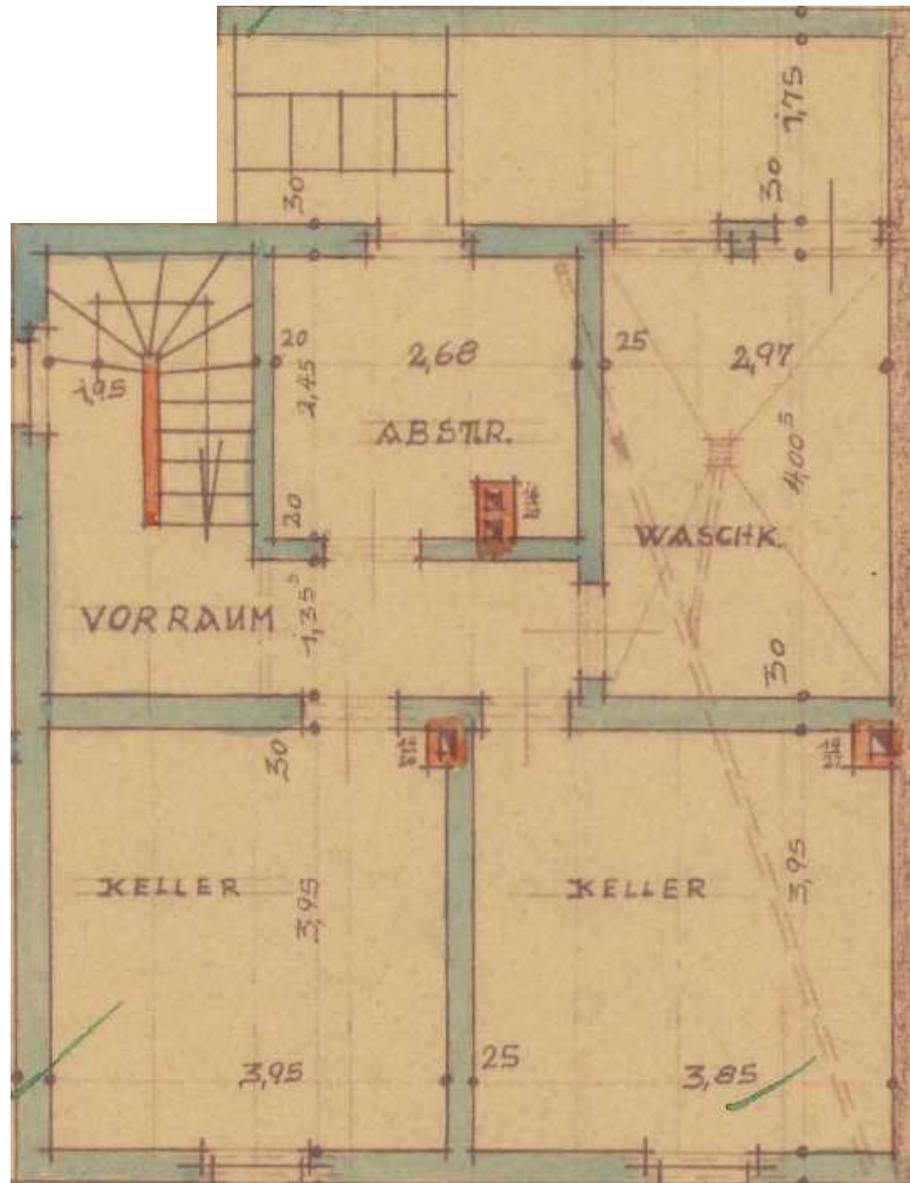
Zimmer	$3,97 * (3,95 - 0,82/2)$		
	- $0,26 * 0,39$	=	13,95 m ²
Zimmer	$4,01 * 3,97 - 1,96 * 0,84/2$	=	15,10 m ²
Zimmer	$4,13 * 4,24 - 1,48 * 1,32$		
	- $0,80 * 0,26 - 2,25 * 0,84/2$	=	14,40 m ²
Bad	$1,70 * 2,68 - 0,76 * 0,78/2$	=	4,26 m ²
Diele	$1,34 * 3,04 - 0,14 * 0,41$	=	4,02 m ²
Treppenhausflur	$1,96 * 1,53$	=	3,00 m ²

Summe		=	114,26 m ²
		=	rd. 114 m²

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

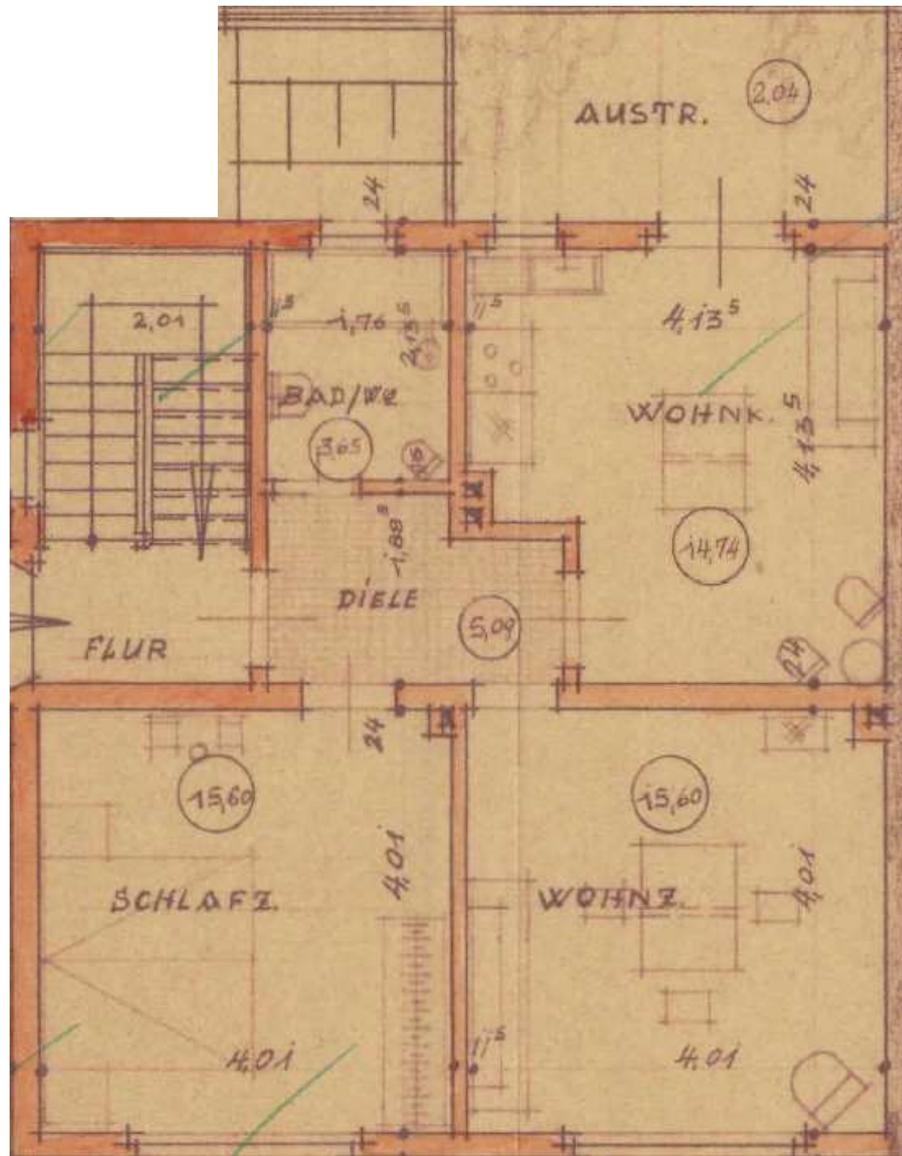
Bauzeichnung Kellergeschoss 1955

Anlage 12.1



Bauzeichnung Erdgeschoss 1955

Anlage 12.2



Bauzeichnung Dachgeschoss 1955

Anlage 12.3

- tatsächlicher Ausbau geringfügig abweichend -

