

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Carport
Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 11.04.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

Aktualisiertes

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 131/23

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung
und mit einem Carport
bebauten Grundstücks**



Nelkenstraße 55

in

Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Carport
Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung
und mit einem Carport
bebauten Grundstücks**

Nelkenstraße 55

in

Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 02.04.2024

zu:

405.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 21 Seiten und ist in einfacher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	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	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlage	14
3.2.2.1	Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung.....	14
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	16
3.2.4	Sachwert.....	16
3.3	Ertragswertverfahren.....	18
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	19
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren.....	22
4.	Verkehrswert.....	23
5.	Allgemeine Hinweise	25
6.	Anlagen	26

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung und mit einem Carport Nelkenstraße 55 in 53840 Troisdorf• Nutzung: eigengenutzt
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: 405.000 € Bodenwert: 149.000 € Gebäudewert: 181.000 € Wert der Außenanlagen: 11.000 € ----- vorläufiger Sachwert: 341.000 €• Ertragswert: 405.000 € Wohnfläche: rd. 126 m² jährlicher Rohertrag: 16.632 € Liegenschaftszinssatz: 2,40 %• Vergleichswert: 410.000 € Gebäudefaktor: 3.300 €/m²
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 405.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 06.02.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 131/23 mein Wertgutachten vom 15.11.2023 über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung und mit einem Carport bebauten Grundstücks Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte überarbeitet / angepasst werden, nachdem sich die Parteien vor dem Familiengericht Siegburg dahingehend verglichen haben, dass mir der Zutritt zum Zwecke der Begutachtung gewährt werden würde. Bei der Besichtigung am 13.11.2023 konnte von mir keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Das vorliegende Wertgutachten ist eine Anpassung und Aktualisierung des Wertgutachtens vom 15.11.2023.

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.

Auftragsgemäß soll das Wertgutachten auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 13.11.2023 und am 02.04.2024 vorgenommen.

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

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Troisdorf auf dem Blatt 5.143 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstück 1248,
Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Nelkenstraße 55, Größe 296 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1248 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Nelkenstraße 55 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug vom 14.06.2023 sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten an-

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

Mit Schreiben vom 27.09.2023 bescheinigt die Stadt Troisdorf, „*dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Troisdorf zu Lasten des Grundstücks Troisdorf, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Nelkenstr. 55, mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstück 1248 eine Baulast nicht eingetragen ist.*“

Gemäß Schreiben der Stadt Troisdorf vom 05.10.2023 bestehen für das Bewertungsobjekt „*nach hiesiger Kenntnis keine öffentlich-rechtlichen Wohnungsbindungen aus einer öffentlichen Förderung.*“

An der südlichen Grundstücksgrenze besteht infolge der Reihenhausbebauung 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.

In dem eigengenutzten Einfamilienreihenendhaus ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. H 54 Blatt 1 Änderung Nr. 5 (Rechtskraft 30.03.1991, Auszug aus dem Bebauungsplan s. Anlage 11). Er trifft für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet
- II-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- offene Bauweise
- Satteldach, Dachneigung 40° - 50°

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

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Nelkenstraße (verkehrsberuhigt - Tempo 7 - ausgebaute, mit Betonsteinpflaster befestigte Gemeindestraße mit Entwässerung, Beleuchtung und einigen Parkmöglichkeiten) erschlossen. Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an.

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 in nördlicher Randlage des Troisdorfer Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte im Rhein-Sieg-Kreis.

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 Sieglar und den Orten Altenrath und Friedrich-

Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Troisdorf-Rotter See. Insbesondere seit den 70er 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. Troisdorfs wirtschaftlicher Aufstieg hängt eng mit traditionsreichen Gewerbebetrieben zusammen. Die heutigen Mannstaedt-Werke waren im Jahr 1825 die Keimzelle des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte.

In Friedrich-Wilhelms-Hütte mit rd. 7.000 Einwohnern, im Süden Troisdorfs zwischen den Autobahnen A 59 und A 560 sowie der Bundesstraße B 56 gelegen, sind an Infrastruktur u.a. mehrere Kindergärten, eine Gemeinschaftsgrundschule, eine Mehrzweckhalle, ein Sportplatz, eine Begegnungsstätte für Senioren und einige Geschäfte zur Deckung der täglichen Grundversorgung vorhanden.

Das zu bewertende Wohnhaus liegt auf der westlichen Seite der Nelkenstraße (Einbahnstraße), rd. 0,1 km südlich des Willy-Brandt-Rings, über den man nach rd. 1,2 km in westlicher Richtung zur Anschlussstelle Troisdorf der A 59 und nach rd. 1,2 km in nordöstlicher Richtung in die Innenstadt von Troisdorf gelangt. Die A 560 ist über die Anschlussstelle Siegburg in rd. 3,5 km zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung von rd. 0,2 km. Der Bahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte ist rd. 1 km entfernt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung in Hausgruppen-Bauweise.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; die Nelkenstraße ist im Mietspiegel für Troisdorf (aus dem Jahr 2014) als mittlere Wohnlage eingestuft. Nach der Um-

gebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 60 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 55 bis 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Die Gefährdung des zu bewertenden Grundstücks durch eine Überschwemmung bis zu 1 m Tiefe bei einem hundertjährigen Hochwasser HQ100 der Sieg ist der als Anlage 10 beigefügten Hochwasserkarte der Sieg zu entnehmen.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

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

Das zu bewertende Grundstück besitzt eine mittlere Breite von rd. 9,3 m und eine Tiefe von rd. 31,8 m. Die Freiflächen des überwiegend durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zum Carport und als Garten, in dem straßenseitig eine Köderfalle steht, mit Sträuchern und Bäumen genutzt.

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

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

chung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 20.09.2023 ist das Grundstück „im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Hinweis zu großflächigen Bodenbelastungen: Meinem Fachamt liegen jedoch Hinweise vor, dass im Bereich der Siegniederung (Überschwemmungsgebiet) der natürlich gewachsene Boden erhöhte Bleigehalte aufweist. ... Ob auf dem Objekt Prüfwerte konkret überschritten werden, kann aufgrund der Datenlage nicht sicher beurteilt werden.“ Ein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts kann aus diesen Feststellungen nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienreihenhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss und mit einem Carport (rd. 2,80 m * rd. 5,80 m) bebaut. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1983 von einer Wohnungsbau-gesellschaft in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Bauge-nehmigung 07.12.1982, Rohbauabnahmeschein 21.07.1983, Schluss-abnahmeschein 31.10.1983). Die Hauseingangstür ist zwischenzeitlich erneuert worden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Risse im Außen- und Innenputz fest-gestellt; außerdem ist die Fassade (Putz und Holz) streichbedürftig, tlw. besteht Renovierungsbedarf. Der Unterhaltungszustand des Wohnhau-ses ist insgesamt noch als zufriedenstellend zu beurteilen. Die Hei-zungsanlage ist nach Eigentümerangabe im Jahr 2004 erneuert worden.

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu insgesamt rd. 126 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 13):

- Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss: rd. 87 m²
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss: rd. 31 m²

Die Wohnflächenberechnung in der Bauakte ist tlw. fehlerhaft.

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienreihenendhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 255 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 14), 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 Vergleichs-

wertverfahren 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 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 01.01.2024 zu 480 €/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 Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$296 \text{ m}^2 * 480 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 149.184 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 149.000 \text{ €}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlage

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 Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 255 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 1.420 €/m²

255 m² * 1.420 €/m² = 362.100 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde im Jahr 1983 erstellt und ist somit 41 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 die Restnutzungsdauer zu 40 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 40 Jahre) / 80 Jahre = 0,50

362.100 € * 0,50 = 181.050 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

362.100 € - 181.050 € = 181.050 €

= rd. **181.000 €**

³ Gebäudetyp	=	2,11
Standardstufe	=	2,6
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	745 €/m ²
Korrektur wegen „Zweifamilienhaus“	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,812
NHK: 745 €/m ² * 1,05 * 1,812	=	rd. 1.420 €/m ²

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

$$181.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } 11.000 \text{ €}$$

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

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	149.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	181.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	11.000 €

Summe	=	341.000 €

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, 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 und der gegenwärtig vorherrschenden Marktsituation (zurückgehende Immobilienpreise) ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,20 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

des unter der Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert des Einfamilienreihenendhauses in Höhe von pauschal rd. 5.000 € ⁵ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich 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:

$$341.000 \text{ €} * 1,20 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 405.000 \text{ €}$$

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.

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, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 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 bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich.

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 Nelkenstraße und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 11,05 €/m².

Nach dem Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf für nicht preisgebundenen Wohnraum ergibt sich für die Hauptwohnung über den online-Rechner eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 8,48 €/m² mit einer Spanne von 7,16 €/m² - 9,76 €/m² und für die Einliegerwohnung in Höhe von 9,16 €/m² mit einer Spanne von 7,74 €/m² - 10,54 €/m² (s. Anlagen 12.1 und 12.2).

Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Bewertungsobjekts, der Mietpreisentwicklung sowie des Eigenheimcharakters mit Nutzungsmöglichkeit des Gartens und des Carports wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) für die beiden Wohnungen von im Mittel 11,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$126 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 16.632 \text{ €}$$

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Carport
Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte - 21 -

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV⁶ = 17 %

Reinertrag:

16.632 € * 0,83 = 13.805 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Zweifamilienhäuser = 2,40 % ± 0,40 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts und der aktuellen Zinsentwicklung = 2,40 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
149.000 € * 0,0240 = 3.576 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
13.805 € - 3.576 € = 10.229 €

Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 = 40 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,40 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren = 25,531

Gebäudeertragswert:
10.229 € * 25,531 = 261.157 €

= rd. **261.000 €**

⁶ Verwaltungskosten: 2 * 351 € = 702 €

Instandhaltungskosten: 126 m² * 13,80 €/m² = 1.739 €

Mietausfallwagnis: 16.632 € * 0,02 = 333 €

Summe = 2.774 €

= rd. 17 %

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	149.000 €
• Gebäudeertragswert	=	261.000 €
• Instandsetzungsabschlag gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 5.000 €

Summe	=	405.000 €

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 Reihemittelhäuser (mittlere Lage von Troisdorf) zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.140 €/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: mittel
- Baujahr: 1990
- Wohnfläche: 131 m² - 150 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 151 m² - 250 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.500 €/m²:

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Carport
Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte - 23 -

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3140 €/m ²		
Gemeinde	Troisdorf		
Immobilienrichtwertnummer	333		
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus	5 %
Baujahr	1990	1983	0 %
Wohnfläche	131-150 m ²	124 m ²	9 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-7 %
Grundstücksgröße	151-250 m ²	296 m ²	4 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.500 €/m²	

Im Hinblick auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird im vorliegenden Fall ein Abschlag von 5 % von diesem Wert als marktangemessen angesehen: $3.500 \text{ €/m}^2 * 0,95 = \text{rd. } 3.300 \text{ €/m}^2$. Hiermit errechnet sich unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags gemäß Ziffer 3.2.4 folgender Wert:

$$126 \text{ m}^2 * 3.300 \text{ €/m}^2 - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 410.000 \text{ €}$$

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 = **405.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **405.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **410.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen exakt überein. Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Carport
Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte - 24 -

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Einliegerwohnung und mit einem Carport bebauten Grundstücks Nelkenstraße 55 in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

405.000 €

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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild Google Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Auszug aus der Hochwasserkarte HQ100 der Sieg
11. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. H 54-BL1-Ae5
12. Ortsübliche Vergleichsmiete Troisdorf
13. Bauzeichnungen
14. 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 11.04.2024

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 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 ⁷

**II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenendhaus
mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Nordseite mit Holz- bzw. Kunstschieferverkleidung, Giebel mit Kunstschieferverkleidung, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Satteldach (45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung; Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Schornsteinkopf	mit Schieferverkleidung
Hauseingangstür	Holztür mit kleinem, isolierverglastem Lichtausschnitt
Hauseingangsüberdachung	durch Carport
Hauseingangsstufen	Fliesenbelag
Treppen	freitragende Treppe mit Holztrittstufen, Metallharfe und Holzgeländer zum OG und zum DG, Betontreppe zum KG

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Kunststoffrollladen, tlw. mit verzinktem Außengitter
Türen	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen türhoch, Fliesenspiegel in den Küchen
Fußböden	Estrich mit Fliesen- bzw. Laminatbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	- EG: Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken - OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken - DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Terrasse	Betonplatten
Carport	in Holzkonstruktion

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 14.1 - 14.3) zu entnehmen.

Anlage 4

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

$$\begin{aligned} 6,30 * 9,61 * 4 + 1,12 * 3,80 * 3 &= 254,94 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{255 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ⁸
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

a) Hauptwohnung

Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer	$3,65 * 2,17 + 5,86 * 3,98$		
	$- 1,14 * 2,38 - 0,39 * 0,27$	=	28,42 m ²
Küche	$1,50 * 2,05 + 0,31 * 1,09$		
	$+ 2,23 * 2,60$	=	9,21 m ²
Gäste-WC	$1,34 * 1,33 - 0,06 * 0,62$	=	1,74 m ²
Diele	$1,37 * 1,14 + 1,22 * 0,91$		
	$+ 0,27 * 1,08$	=	2,96 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	$3,51 * 3,98$	=	13,97 m ²
Kinderzimmer I	$2,25 * 4,97 + 0,12 * 1,85$	=	11,40 m ²
Kinderzimmer II	$1,12 * 2,37 + 0,41 * 2,08$		
	$+ 2,23 * 2,62$	=	9,35 m ²
Bad	$2,60 * 2,91 - 0,15 * 0,85$		
	$+ 0,06 * 1,07$	=	7,50 m ²
Flur	$1,15 * 2,99$	=	3,44 m ²

Summe		=	87,99 m ²
		=	rd. 88 m²

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

noch Anlage 5

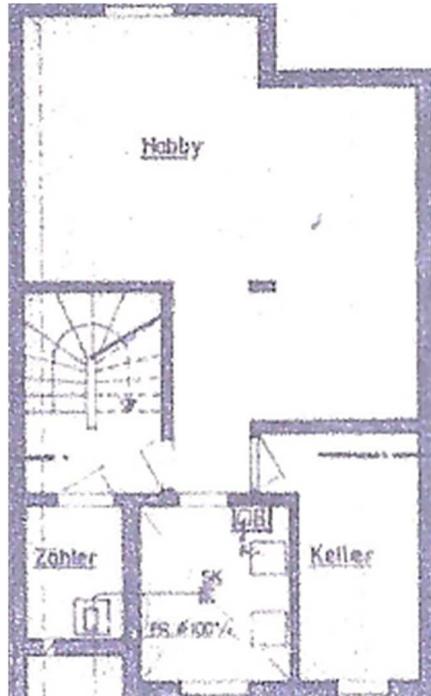
b) Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Wohn-/Schlafzimmer	5,02 * (3,69 - 0,64/2)		
	+ 2,86 * (2,21 - 0,74/2)	=	22,18 m ²
Küche	2,24 * (2,64 - 0,64/2)		
	+ 0,41 * (2,09 - 0,64/2)		
	+ 1,12 * (2,40 - 0,64/2)	=	8,25 m ²
Duschbad	1,46 * (2,87 - 0,50/2)	=	3,82 m ²
Flur	1,01 * (3,15 - 0,74/2)		
	+ 0,90 * 0,16 + 1,14 * 1,12	=	4,23 m ²

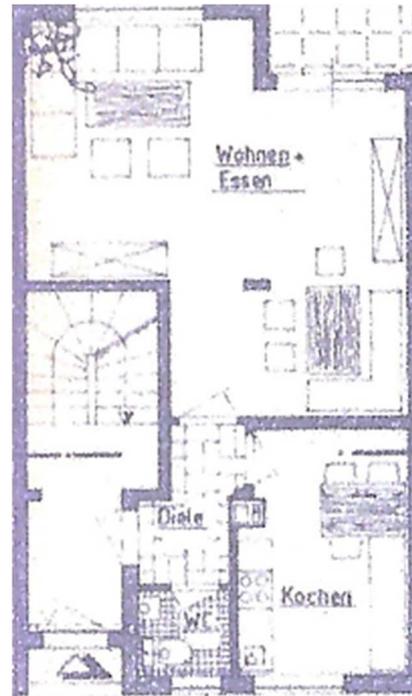
Summe		=	38,48 m ²
		=	rd. 38 m²
 Wohnfläche insgesamt		 =	 126 m²

Bauzeichnungen

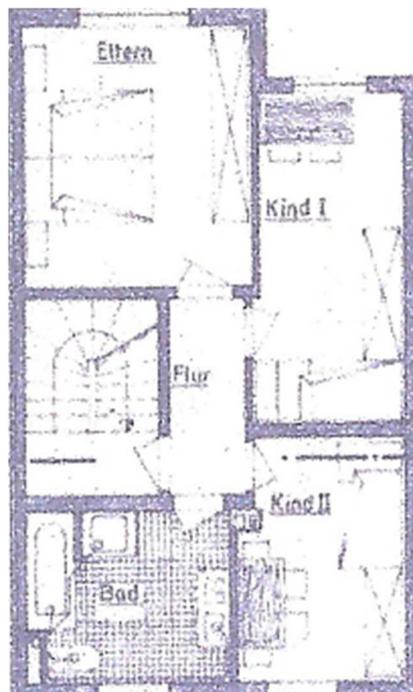
Anlage 13



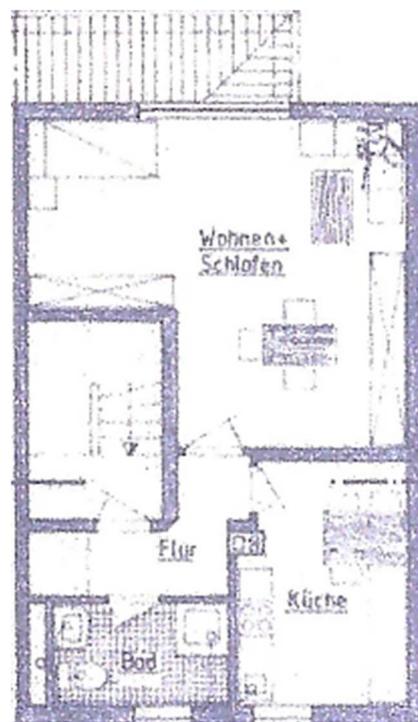
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss