

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 09.11.23  
Telefon: 0151-41418630  
0221-94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 042 K 146/23**

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenendhaus mit Garagenanbau  
bebauten Grundstücks**



**Durbuscher Straße 21**

in

**Lohmar-Durbusch**

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenendhaus mit Garagenanbau  
bebauten Grundstücks**

**Durbuscher Straße 21**

in

**Lohmar-Durbusch**

wird ermittelt zum

**Bewertungsstichtag 06.11.2023**

zu:

**380.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 10 Anlagen  
mit 20 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, Mietverhältnisse, 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 .....	13
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	13
3.2	Sachwertverfahren .....	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes .....	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	15
3.2.2.1	Einfamilienreihenendhaus .....	15
3.2.2.2	Garagenanbau .....	16
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert .....	17
3.2.4	Sachwert .....	18
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 .....	24
4.	Verkehrswert .....	25
5.	Allgemeine Hinweise .....	26
6.	Anlagen .....	27

## 0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bewertungsobjekt:</b> Einfamilienreihenendhaus mit Garagenanbau Durbuscher Straße 21 in 53797 Lohmar</li> <li>• <b>Nutzung:</b> vermietet</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sachwert:</b> <span style="float: right;"><b>380.000 €</b></span></li> <li style="padding-left: 20px;">Bodenwert: 160.000 €</li> <li style="padding-left: 20px;">Gebäudewerte insgesamt: 136.000 €</li> <li style="padding-left: 20px;">Wert der Außenanlagen: 14.000 €</li> <li style="padding-left: 20px;">vorläufiger Sachwert: 310.000 €</li> <li>• <b>Ertragswert:</b> <span style="float: right;"><b>375.000 €</b></span></li> <li style="padding-left: 20px;">Wohnfläche: rd. 111 m<sup>2</sup></li> <li style="padding-left: 20px;">jährlicher Rohertrag: 13.854 €</li> <li style="padding-left: 20px;">Liegenschaftszinssatz: 2,00 %</li> <li>• <b>Vergleichswert:</b> <span style="float: right;"><b>384.000 €</b></span></li> <li style="padding-left: 20px;">Gebäudedefaktor: 3.530 €/m<sup>2</sup></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrswert:</b> <span style="float: right;"><b>380.000 €</b></span></li> </ul>	

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 28.09.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 146/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Garagenanbau bebauten Grundstücks Durbuscher Straße 21 in Lohmar-Durbusch erstattet werden. Das Grundstück hatte ich bereits in dem Verfahren 042 K 034/20 bewertet. Das vorliegende Wertgutachten ist eine Aktualisierung des damaligen Wertgutachtens vom 28.09.2020.

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 Namen etwaiger Mieter und Pächter
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis

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

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

Am 06.11.2023 konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, da die Mieter bis auf den Eingangsbereich im Untergeschoss eine Innenbesichtigung nicht ermöglichen wollten. Die Bewertung erfolgt somit aufgrund der Außenbesichtigung am 06.11.2023 und der Innenbesichtigung und Aufnahme am 23.09.2020.

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

## **2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**

### **2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Honrath auf dem Blatt 2.074 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Honrath, Flur 020, Flurstück 62,  
Gebäude- und Freifläche, Durbuscher Str. 21, Größe 422 m<sup>2</sup>“*

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

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks ist Durbuscher Straße 21.

### **2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges**

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser

Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lohmar besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eine Leitungsbaulast (Baulastenblatt-Nr. 20 H / 371, eingetragen am 16.09.1996) mit folgendem Inhalt: „*Sicherung der Abwasserleitung. Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks die im Lageplan grün dargestellte Fläche für die Abwasserleitung dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten. Dem Baulastbegünstigten wird die Benutzung des Grundstückes zur Verlegung und laufenden Wartung der Leitung gestattet.*“ Die Baulast ist zugunsten der Flurstücke 63, 64 und 65 eingetragen und stellt für das Bewertungsobjekt keine quantifizierbare Wertminderung dar.

Gemäß Schreiben der Stadt Lohmar vom 21.08.2020 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

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.

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Mitzubewertendes Zubehör ist bzw. war in dem Gebäude nicht vorhanden.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan Nr. 31 - „*Durbusch-Hoven*“ Teil Durbusch (Rechtskraft 22.07.1972) trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet
- II-geschossig
- offene Bauweise
- Geschossflächenzahl: 0,8

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

#### **2.4 Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Durbuscher Straße (asphaltierte Erschließungsstraße ohne befestigte Gehwege, mit Entwässerung, Beleuchtung und einem geschotterten schmalen Parkstreifen) erschlossen. Nach Auskunft der Stadt Lohmar ist das Grundstück 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 Bewertungsobjekt befindet sich im Lohmarer Ortsteil Durbusch in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenzen zu Rösrath (Hoffnungsthal) und Overath (Heiligenhaus).

Die Stadt Lohmar, rd. 20 km südwestlich von Köln bzw. nordöstlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist in der heutigen Abgrenzung im Rahmen der kommunalen Gebietsreform im Jahre 1969 aus den Gemeinden Lohmar, Breidt, Halberg, Inger, Scheiderhöhe und Wahlscheid entstanden, erhielt im Jahre 1991 die Stadtrechte und hat heute mit ihren 130 Ortschaften und Weilern rd.



31.000 Einwohner. Lohmar ist eine große Flächengemeinde mit 65,5 km<sup>2</sup> und der typischen Streusiedlung des bergischen Landes.

Siedlungsschwerpunkt ist Lohmar-Ort 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.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Durbusch rd. 9 km nördlich des Zentrums von Lohmar auf der nördlichen Seite der Durbuscher Straße, rd. 0,2 km östlich der Abzweigung der Durbuscher Straße von der Schlehecker Straße, die in südlicher Richtung in den Ortsteil Honrath und weiter nach Lohmar sowie in nördlicher Richtung nach Overath-Heiligenhaus führt und Durbusch in einen zu Lohmar gehörenden Ortsteil und einen zu Rösrath gehörenden Ortsteil teilt. Im Lohmarer Ortsteil Durbusch (rd. 500 Einwohner) sind keine Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden. Der nächste Kindergarten befindet sich in Honrath (rd. 2 km), die nächste Grundschule in Neuhonrath (rd. 4 km, Schulbus). Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Heiligenhaus (rd. 3 km), Hoffnungsthal (rd. 4 km) oder Wahlscheid (rd. 5 km). In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließen sich an die Bebauung hoher Baumbestand und Grünland an. Eine Bushaltestelle liegt in rd. 0,3 km Entfernung an der Schlehecker Straße (Busse nach Hoffnungsthal und Neuhonrath). Die Anschlussstelle Overath/Untereschbach der Autobahn A 4 Köln-Olpe ist rd. 6,5 km entfernt.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als weniger zufriedenstellend, die Wohnlage in reizvoller Hügellandschaft ist als gut und ruhig zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des nach Norden ansteigenden Reihengrundstücks (mit einer Betonplattentreppe mit 6 Stufen zum hinteren Grundstücksbereich), die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) entnommen werden.

Das rechteckig geschnittene Grundstück besitzt eine Breite von rd. 9,4 m und ist rd. 45 m tief. Die Freiflächen des tlw. durch eine Mauer mit einem Metallelement, tlw. durch Lebensbäume, tlw. durch einen Metallgitterzaun, tlw. durch einen Maschendrahtzaun, tlw. durch die Nachbarbebauung eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster bzw. betonierte Zufahrten zur Garage im Untergeschoss bzw. zum Garagenanbau,
- als mit Bruchsteinplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als mit Holzdielen befestigte Terrasse (rd. 20 m<sup>2</sup>) mit einem Grillkamin,
- als überdachte Sitzecke neben der Terrasse (Überdachung in Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten, Boden mit Betonplattenbelag) sowie
- als Ziergarten mit einem Kunststoff-Rundpool und einem kleinen Gartenhäuschen sowie mit Rasen, Sträuchern und Bäumen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 25.08.2020 ist das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

## 2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem voll unterkellerten, straßenseitig III-geschossigen, rückseitig II-geschossigen Einfamilienreihenendhaus mit einem Garagenanbau bebaut. Das Wohnhaus mit dem Garagenanbau wurde in den Jahren 1968/1969 in konventioneller, massiver Bauweise (Baubeschreibung s. Anlage 3) zusammen mit weiteren Reihenhäusern errichtet (Baugenehmigung 10.05.1968, Rohbauabnahme 19.11.1968, bezugsfertig 01.07.1969, Schlussabnahme 23.01.1975). Der Dachraum ist inzwischen vertäfelt worden, aber zu Wohnzwecken nicht geeignet. Der Garagenanbau wurde abweichend von der Grundrisszeichnung zur Baugenehmigung in voller Gebäudetiefe (10,0 m statt 6,0 m) errichtet (Mauerwerk, Betonboden, Innenputz, Holzflachdach mit Bitumenabdeckung, kein Tor). Dies ist auch beim Nachbargrundstück Durbuscher Straße 19 der Fall. Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der verlängerten Garage wird vorliegend unterstellt.

Auf- und Ausbau des Wohnhauses entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums, bis heute wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Fenster (2000), Heizungsanlage (2019), Bad, Hauseingangstür. Bei der Ortsbesichtigung am 23.09.2020 waren folgende Mängel und Schäden festgestellt worden:

- Instandsetzungsbedarf am Dach (Firstziegel, Dachüberstand)
- Feuchtigkeitserscheinungen an Untergeschosswänden
- instandsetzungsbedürftige Balkone: Kragplatten, Geländer, Schieferabschluss beim EG-Balkon, blätternder Anstrich an der Untersicht des OG-Balkons
- tlw. Risse in der Fassade (Riemchen, Klinker) und im Innenputz
- geringe Ausblühungen am Klinkermauerwerk
- tlw. unzureichende lichte Höhe der Treppe zum Erdgeschoss
- kleiner Abbruch an einer Treppenstufe zum Erdgeschoss
- tlw. instandsetzungsbedürftige Rollladenkästen
- undichtes Holzdach des Garagenanbaus

Bei der Außenbesichtigung am 06.11.2023 waren die Schäden bis auf den Schieferabschluss am EG-Balkon noch vorhanden. Nach Mieteran-

gabe bestehen die bei der damaligen Innenbesichtigung festgestellten Schäden auch heute noch.

Nach dem örtlichen Aufmaß am 23.09.2020 und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zu insgesamt rd. 111 m<sup>2</sup> (Berechnung siehe Anlage 4, Grundrisse s. Anlage 8):

**Erdgeschoss:**

Wohnzimmer / Küche	47 m <sup>2</sup>
Flur	3 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	2 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

Schlafzimmer	12 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I	11 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II	11 m <sup>2</sup>
Bad	8 m <sup>2</sup>
Flur I	2 m <sup>2</sup>
Flur II	2 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	2 m <sup>2</sup>

**Untergeschoss:**

WC-Raum	2 m <sup>2</sup>
Flur	6 m <sup>2</sup>
Windfang	3 m <sup>2</sup>

Die Garage im Untergeschoss ist rd. 14 m<sup>2</sup> groß, der Garagenanbau besitzt nach dem örtlichen Aufmaß eine Nutzfläche von rd. 29 m<sup>2</sup>. Die Bruttogrundfläche wird aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß für das Einfamilienreihenendhaus zu rd. 256 m<sup>2</sup> und für den Garagenanbau zu rd. 30 m<sup>2</sup> ermittelt (Berechnung s. Anlage 5).

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

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle 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 Stichtag 01.01.2023 zu 360 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I
- Fläche: rd. 500 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Lohmar-Durbusch bisher

keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses ist im Hinblick auf die kleinere Grundstücksfläche ein Zuschlag in Höhe von 5 % anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$422 \text{ m}^2 * 360 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 159.516 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 160.000 \text{ €}$$

### 3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

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

#### 3.2.2.1 Einfamilienreihenendhaus

##### a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten <sup>1</sup>

$$= 1.120 \text{ €/m}^2$$

$$256 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 1.120 \text{ €/m}^2 = 286.720 \text{ €}$$

---

<sup>1</sup> Gebäudetyp	=	2,12
Standardstufe	=	2,7
Normalherstellungskosten 2010	=	rd. 660 €/m <sup>2</sup>
Korrektur wegen eingeschränkter Nutzbarkeit des DG	=	0,95
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,783
NHK: 660 €/m <sup>2</sup> * 0,95 * 1,783	=	rd. 1.120 €/m <sup>2</sup>

### b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude war im Jahr 1969 bezugsfertig und ist somit rd. 54 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 37 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 - 37) / 80 = 0,538$$

$$286.720 \text{ €} * 0,538 = 154.255 \text{ €}$$

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$286.720 \text{ €} - 154.255 \text{ €} = 132.465 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{132.000 \text{ €}}$$

## 3.2.2.2 Garagenanbau

### a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten<sup>2</sup>

$$= 650 \text{ €/m}^2$$

$$30 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 650 \text{ €/m}^2 = 19.500 \text{ €}$$

---


$$^2 \text{ Gebäudetyp} = 14,1$$

$$\text{Standardstufe (ohne Garagentor, Holzdach)} = 3,5$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 365 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baukostenindex} = 1,783$$

$$\text{NHK: } 365 \text{ €/m}^2 * 1,783 = \text{rd. } 650 \text{ €/m}^2$$



### b) Wertminderung wegen Alters

Bei einem unterstellten Gebäudealter von 48 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 12 Jahren und somit die lineare Abschreibung zu:

$$(60 - 12) / 60 = 0,800$$

$$19.500 \text{ €} * 0,800 = 15.600 \text{ €}$$

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$19.500 \text{ €} - 15.600 \text{ €} = 3.900 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 4.000 \text{ €}$$

### 3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach örtlicher Besichtigung ein Ansatz von rd. 10 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(132.000 \text{ €} + 4.000 \text{ €}) * 0,10 = \text{rd. } 14.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- Terrasse, überdachte Sitzecke
- Bodenbefestigungen
- Einfriedigungen
- Anschlusskosten

### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

$$\bullet \text{ Bodenwert} = 160.000 \text{ €}$$

• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienreihenendhaus	=	132.000 €
- Garagenanbau	=	4.000 €
• Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	14.000 €
		-----
Summe	=	<b>310.000 €</b>

### 3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“) zu berücksichtigen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen „*boG's*“ des Wertermittlungsobjekts.

#### Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im vorliegenden Fall wird auf der Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sowie seines Halbjahresberichts 2023 vom 28.08.2023 unter Berücksichtigung des Bodenwertes, der Bauart und der Höhe des vorläufigen Sachwertes ein Sachwertfaktor von 1,25 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Für die über die normale Alterswertminderung hinausgehende Wertminderung wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt<sup>3</sup> ein Abschlag in Höhe von pauschal rd. 8.000 €<sup>4</sup> angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von

---

<sup>3</sup> 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 rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

<sup>4</sup> 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, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. S.a. Hinweise unter Ziffer 6.

Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertmittlung 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.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$310.000 \text{ €} * 1,25 - 8.000 \text{ €} = \text{rd. } 380.000 \text{ €}$$

### **3.3 Ertragswertverfahren**

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

#### **3.3.1 Bodenwert**

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

#### **3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes 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 Mieterangabe beträgt die monatliche Nettokaltmiete für das Bewertungsobjekt z.Zt. 750 €, das sind 7,50 €/m<sup>2</sup>.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Für die Stadt Lohmar und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine Mietspiegel. Vergleichsweise sollen Mietspiegel für benachbarte Städte und Gemeinden herangezogen werden. Der „*Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes*“ vom 01.01.2022, der uneingeschränkt auch für das unmittelbar benachbarte Overath gilt, weist für Mietwohnungen mit Heizung, Bad/WC bzw. mit besonderer Ausstattung in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 errichtet wurden, mit einer Wohnfläche um 110 m<sup>2</sup> in guten Wohnlagen Vergleichsmieten in Höhe von 7,70 €/m<sup>2</sup> - 9,10 €/m<sup>2</sup> bzw. von 8,20 €/m<sup>2</sup> - 9,90 €/m<sup>2</sup> aus.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Größe der Wohnung sowie der Möglichkeit der Gartennutzung wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 9,50 €/m<sup>2</sup> als nachhaltig erzielbar angesehen.

Für die Pkw-Garagen erfolgt ein Zuschlag von insgesamt 100 €/Monat.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$(111 \text{ m}^2 * 9,50 \text{ €/m}^2 + 100 \text{ €}) * 12 = 13.854 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^5 = 15 \%$$

---


$$^5 \text{ Verwaltungskosten} = 344 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 111 \text{ m}^2 * 13,50 \text{ €/m}^2 = 1.498 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 13.854 \text{ €} * 0,02 = 277 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.119 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 15 \%$$

Reinertrag:

$$13.854 \text{ €} * 0,85 = 11.776 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Einfamilienreihenendhäuser = 1,80 %  $\pm$  0,3 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zinsentwicklung = 2,00 %

Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag:

$$160.000 \text{ €} * 0,0200 = 3.200 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$11.776 \text{ €} - 3.200 \text{ €} = 8.576 \text{ €}$$

Restnutzungsdauer der Hauptgebäudesubstanz = 37 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren = 25,969

Gebäudeertragswert:

$$8.576 \text{ €} * 25,969 = 222.710 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{223.000 \text{ €}}$$

### 3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 160.000 €
- Ertragswert der baulichen Anlagen = 223.000 €
- Instandsetzungsabschlag gemäß Ziffer 3.2.4 = - 8.000 €

	-----
Summe	<b>= 375.000 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren

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

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Reihen- und Doppelhäuser zum Stichtag 01.01.2023 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 3.360 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 2020
- Wohnfläche: 181 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup>
- Gebäudestandard: gehoben
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte
- Keller vorhanden
- Grundstücksgröße: 601 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup>
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.530 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	3360 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Lohmar		
Immobilienrichtwertnummer	32444		
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	3 %
Baujahr	2020	1968	-13 %
Wohnfläche	181-1000 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	36 %
Keller	nicht vorhanden	vorhanden	6 %
Gebäudestandard	gehoben	mittel	-8 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-7 %
Grundstücksgröße	601-800 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup>	-5 %
Wohnlage	mittel	mittel	0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)</b>		<b>3.530 €/m<sup>2</sup></b>	



Hiermit errechnet sich der Vergleichswert ergibt unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$111 \text{ m}^2 * 3.530 \text{ €/m}^2 - 8.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{384.000 \text{ €}}$$

#### **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 = **380.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **375.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **384.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 1,3 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Garagenanbau bebauten Grundstücks Durbuscher Straße 21 in Lohmar-Durbusch wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

**380.000 €**

## **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. Wohnflächenberechnung
5. Ermittlung der Bruttogrundflächen
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 31 - Durbusch
9. Bauzeichnungen
10. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 09.11.2023

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

**Anlage 1**

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften  
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

## **Verwendete Bewertungsliteratur**

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswernermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und  
des Verkehrswertes von Grundstücken

**Kleiber:**

Marktwernermittlung 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

## Baubeschreibung <sup>6</sup>

### **Voll unterkellertes, straßenseitig III-geschossiges, rückseitig II-geschossiges Einfamilienreihenendhaus mit Garage im Untergeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Beton bzw. Bimshohlblocksteine
Innenwände	Mauerwerk, tlw. Ständerwerk
Außenwandflächen	Klinker, sichtbares UG mit Riemchenverkleidung
Dach	Satteldach (28°) in Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech mit Anstrich
Schornsteinkopf	Klinkermauerwerk
Decken	Pillat-Stahlbetonfüllkörperdecken
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Innentreppen	Betontreppe mit Kunststeinbelag zum EG, Holztreppe mit Metallharfe zum OG, Holztreppe mit Metallstabgeländer zum DG

---

<sup>6</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Beschreibung nach der Bauakte, der Außenbesichtigung am 06.11.2023 und der Innenbesichtigung am 23.09.2020.

**noch Anlage 3**

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. in Stahlzargen, eine Ganzglastür im EG, Kunststofffalttür zum DG
Fenster, Balkon- und Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im WC-Raum im UG und im Bad, Fliesenspiegel in der Küche, abgehängte Decke im Bad
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Kunststein-, Fliesen- bzw. Laminatbelag, Fliesenbelag auch im UG
Sanitäre Anlagen	UG: WC-Raum mit WC und Handwaschbecken OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Balkone	Betonkragplatten mit Bruchsteinplatten bzw. Holzdielen, Balkongeländer in Kunststoff an Metallkonstruktionen, Sichtschutzwände zu den Nachbarbalkonen in Metall/Kunststoff
Garagentor	Metalldeckenschwingtor

**Anlage 4**

**Wohnflächenberechnung <sup>7</sup>**

nach dem örtlichen Aufmaß am 23.09.2020  
(Flur und Windfang im Untergeschoss am 06.11.2023)  
und nach der Wohnflächenverordnung

**Erdgeschoss:**

Wohnzimmer / Küche	$5,94 * 3,96 + 2,77 * 2,62$ $+ 2,75 * 5,98 - 04,0 * 0,85$ $- 0,26 * 0,35$	=	46,89 m <sup>2</sup>
Flur	$2,10 * \text{i.M. } 1,22$	=	2,56 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	$6,32 * 1,45 * 0,25$	=	2,29 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

Schlafzimmer	$2,74 * 4,05 + 1,09 * 1,15$ $- 0,36 * 0,89$	=	12,03 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I	$2,61 * 4,07$	=	10,62 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II	$3,20 * 4,14 - 1,87 * 1,21$ $+ 0,68 * 0,68/2$	=	11,22 m <sup>2</sup>
Bad	$281 * 3,00$	=	8,43 m <sup>2</sup>
Flur I	$2,10 * 0,91$	=	1,91 m <sup>2</sup>
Flur II	$1,61 * 1,07 - 0,58 * 0,58/2$	=	1,55 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	$6,33 * 1,45 * 0,25$	=	2,30 m <sup>2</sup>

**Untergeschoss:**

WC-Raum	$1,11 * 1,70$	=	1,89 m <sup>2</sup>
Flur	$3,04 * 2,09$	=	6,35 m <sup>2</sup>
Windfang	$1,74 * 1,75 + 1,36 * 0,16$	=	3,26 m <sup>2</sup>

		-----	
Summe		=	111,21 m <sup>2</sup>
		=	<b>rd. 111 m<sup>2</sup></b>

---

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



**Anlage 5**

**Ermittlung der Bruttogrundflächen**

nach den Bauzeichnungen

und dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß

am 23.09.2020

**a) Einfamilienreihenendhaus**

$$6,40 * 10,00 * 4 = 256,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{256 \text{ m}^2}$$

**b) Garagenanbau**

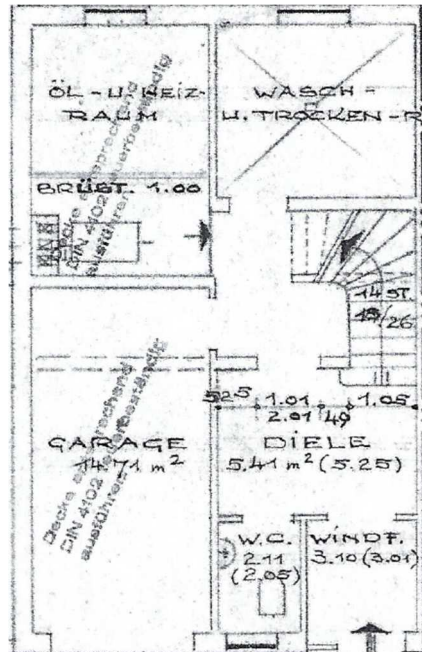
$$3,00 * 10,00 = 30,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{30 \text{ m}^2}$$

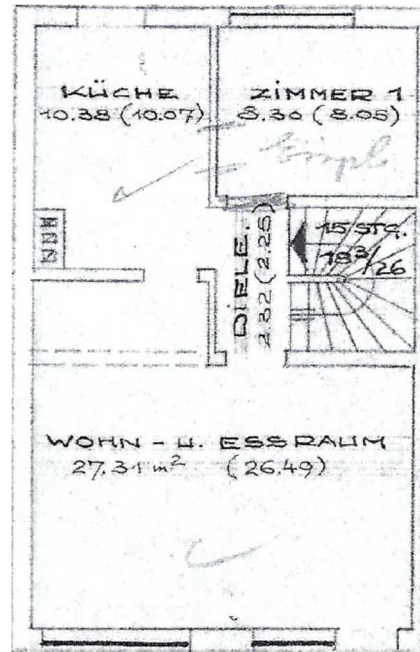
**Bauzeichnungen**

**Anlage 9**

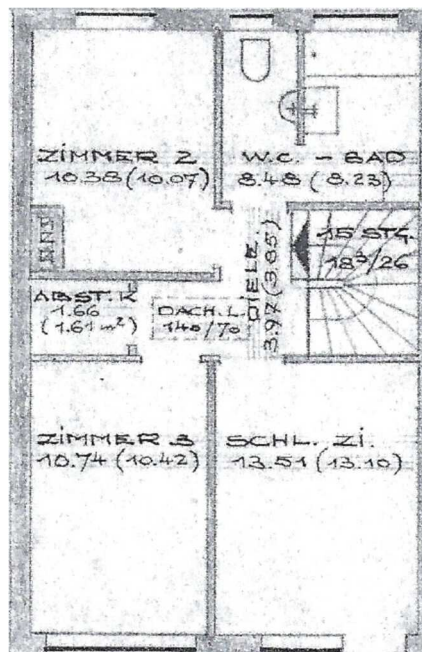
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



**Untergeschoss**



**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**