

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit zwei Pkw-Garagen  
Habsburgerstraße 30 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 1 -

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 04.04.24  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 042 K 176/23**

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Dreifamilienhaus**

**mit 2 Pkw-Garagen**

**bebauten Grundstücks**



**Habsburgerstraße 30**

in

**Niederkassel-Rheidt**

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Dreifamilienhaus  
mit 2 Pkw-Garagen  
bebauten Grundstücks**

**Habsburgerstraße 30**

in

**Niederkassel-Rheidt**

wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 25.03.2024  
inkl. Risikoabschlag

zu:

**640.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 10 Anlagen  
mit 16 Seiten und ist in 2-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung .....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges.....	6
2.3	Planungs- und Baurecht .....	8
2.4	Erschließung .....	8
2.5	Lage.....	9
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 Anlagen .....	14
3.2.2.1	Dreifamilienhaus .....	15
3.2.2.2	Zwei Pkw-Garagen .....	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.....	19
3.3.1	Bodenwert .....	19
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

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Dreifamilienhaus und 2 Pkw-Garagen  
Habsburgerstraße 30  
in  
53859 Niederkassel-Rheidt
- **Nutzung:** EG und DG: vermietet  
OG: leerstehend  
Pkw-Garagen: vermietet (EG-Wohnung)

• <b>Sachwert:</b>		<b>652.000 €</b>
Bodenwert:	215.000 €	
Gebäudewerte insgesamt:	412.000 €	
Wert der Außenanlagen:	25.000 €	
vorläufiger Sachwert:	652.000 €	

• <b>Ertragswert:</b>		<b>653.000 €</b>
Wohnfläche:	rd. 214 m <sup>2</sup>	
jährlicher Rohertrag:	25.680 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	

• <b>Vergleichswert:</b>		<b>657.000 €</b>
Gebäundefaktor:	3.070 €/m <sup>2</sup>	

• <b>Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):</b>		<b>640.000 €</b>
---	--	------------------

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 18.01.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 176/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus mit 2 Pkw-Garagen bebauten Grundstücks Habsburgerstraße 30 in Niederkassel-Rheidt erstellt werden. Auftragsgemäß sollen die im Grundbuch von Rheidt Blatt 3734 eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1 und 2 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden. Diese Bewertung soll nur in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Das Wertgutachten soll 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
- 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 Niederkassel
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 25.03.2024 vorgenommen. Dabei konnten die Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss nicht besichtigt werden.

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 Rheidt auf dem Blatt 3734 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Rheidt, Flur 9, Flurstück 1535,  
Gebäude- und Freifläche, Habsburgerstr. 30,  
Größe 331 m<sup>2</sup>“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1535 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Habsburgerstraße 30 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

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

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„*Nießbrauch für ...*“

lfd. Nr. 2:

„*Bedingte Rückauflassungsvormerkung für ...*“

Nach Eigentümerangabe ist der Berechtigte verstorben, so dass die Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 und 2 als obsolet zu betrachten sind.

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 Niederkassel vom 07.02.2024 bestehen keine Baulasten zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks.

Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 31.01.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden und unterliegt keiner Wohnungsbindung.

An der nordwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils durch die Pkw-Garagen Grenzbebauung. Gemäß Darstellung der Gebäude 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 Dreifamilienhaus Habsburgerstraße 30 sind die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss vermietet, die Wohnung im Obergeschoss steht leer. Mitzubewertendes Zubehör ist in dem zu bewertenden Wohnhaus nicht vorhanden.

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

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, und im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 86 Rh (Rechtskraft 13.10.1993). Dieser trifft für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- II-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- offene Bauweise
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Dachneigung 25° - 45°
- Satteldach / Pultdach

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

### **2.4 Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Habsburgerstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) und die Karlstraße (mit Betonsteinpflaster befestigte Gemeindestraße mit einseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es 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 im Stadtteil Rheidt der Stadt Niederkassel rd. 0,5 km nordöstlich des Rheins.

Niederkassel, die nördlichste Stadt des Rhein-Sieg-Kreises mit den Stadtteilen Lülldorf, Mondorf, Niederkassel, Ranzel, Rheidt, Stockem und Uckendorf ist für den Großteil ihrer in den benachbarten Großstädten Köln und Bonn beschäftigten rd. 41.000 Einwohner vor allem Wohn- und Schlafstadt. Neben gut erhaltener alter Bausubstanz in den alten Ortsteilzentren und neben neuen Wohnquartieren finden sich außer dem Chemiestandort in Lülldorf eine Reihe mittelständischer Unternehmen, die ihre Schwerpunkte im Maschinenbau sowie im Baugewerbe haben.

Der Stadtteil Rheidt liegt am Rhein zwischen Niederkassel-Stadtmitte und dem Stadtteil Mondorf. Zwischen dem Rhein und dessen Altarm „*Rheidter Laach*“ liegt die Halbinsel „*Rheidter Werth*“ mit Grünanlagen. In Rheidt mit rd. 12.000 Einwohnern sind Kindergärten und eine Grundschule sowie ausreichend Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

Das zu bewertende Eckgrundstück liegt in einer Tempo-30-Zone auf der nordwestlichen Seite der Habsburgerstraße und der nordöstlichen Seite der Karlstraße. Die Karlstraße (in nordwestlicher Richtung) und die Südstraße (in nordöstlicher Richtung) führen nach rd. 0,9 km auf die Rheidter Straße, über die man in nordwestlicher Richtung in den Stadtteil Niederkassel-Stadtmitte und in südöstlicher Richtung nach Bonn-Beuel gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung. Die Entfernung zur Anschlussstelle Bonn-Beuel der Autobahn A 565 beträgt rd. 5 km, die Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn A 59 ist rd. 7 km entfernt. In die Zentren von Köln und Bonn fährt man rd. 23 km bzw. rd. 8 km. Das Zentrum von Niederkassel (mit dem Rathaus) ist vom Bewertungsobjekt rd. 4 km entfernt.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts und die Wohnlage sind als gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

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

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des 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 beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Das bis auf eine Eckabrundung rechteckig geschnittene Grundstück besitzt eine Breite von rd. 21 m und eine Tiefe von rd. 16 m.

Die Freiflächen des zu den Straßen mit einer Hecke und einem Holzbohlenzaun, hinten tlw. mit Holzelementen eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonplatten bzw. Betonverbundsteinpflaster befestigte Zuwegungen und Pkw-Stellplatzflächen,
- als Terrasse zur Erdgeschosswohnung (mit Fliesenbelag, vergrößert durch eine Holzkonstruktion) sowie
- als Vorgarten mit Rasen, Schotter und Sträuchern.

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 30.01.2024 ist das zu bewertende Grundstück „*im Altlasten- und Hinweisflächen-*

*kataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### 2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, II-geschossigen, vollunterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage 3), mit 2 Pkw-Garagen (Betonfertigteilbauweise, Metalldeckenschwingtore) sowie mit einem in massiver Bauweise erstellten Anbau (Abstellraum) an die Pkw-Garage auf der rechten Gebäudeseite von der Habsburgerstraße aus gesehen. Die Gebäude wurden in den Jahren 1994/1995 in konventioneller, massiver Bauweise von einem Bauträger zusammen mit 30 weiteren Häusern als Haus 17 errichtet (Baugenehmigung 16.06.1994 zur „*Errichtung eines Dreifamilienhauses mit 2 Garagen*“, Bauzustandsbesichtigung Rohbau 18.08.1994, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 27.03.1995 mit Mängeln, 06.06.1995 ohne Mängel). Bei der Bauzustandsbesichtigung Rohbau waren geringfügige Abweichungen von der Baugenehmigung festgestellt worden, so z.B. ein etwas höherer Drempel. **Der Anbau an die rechte Pkw-Garage ist in der Baugenehmigung nicht dargestellt.** In NRW ist die Grenzbebauung grundsätzlich zulässig, wenn das Bauwerk nicht höher als 3 Meter ist und die Länge der Grenzbebauung 9 Meter nicht überschreitet; vorliegend beträgt die Grenzbebauung an der Grenze zum Nachbargrundstück Gottfried-Kinkel-Straße 18 (Flurstück 1536) insgesamt 10 m (7 m durch die Garage und 3 m durch den Anbau), so dass eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit des Anbaus nicht ohne weiteres unterstellt werden kann.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind als zufriedenstellend zu bezeichnen; die Heizungsanlage ist erneuert worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung, bei der 2 Wohnungen nicht besichtigt werden konnten, wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Risse im Fliesenbelag des Hauseingangspodests
- tlw. Streichbedarf

Im Hinblick auf die tlw. nicht durchgeführte Innenbesichtigung erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Die Bruttogrundfläche wird für das Dreifamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 408 m<sup>2</sup> ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß bzw. nach der Bauakte ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 214 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung siehe Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 9.1 und 9.2).

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 Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

#### **3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes**

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entspre-

chend 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 01.01.2024 zu 620 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Fläche: rd. 500 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>
- Bemerkung: Am Abstberg

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Niederkassel-Rheidt 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:

$$331 \text{ m}^2 * 620 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 215.481 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 215.000 \text{ €}$$

### 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 Dreifamilienhaus

#### a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 408 m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten <sup>1</sup> = 1.570 €/m<sup>2</sup>

408 m<sup>2</sup> \* 1.570 €/m<sup>2</sup> = 640.560 €

#### b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1994 erstellt und ist somit rd. 30 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu 50 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$(80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,375$

<sup>1</sup> vergleichbarer Gebäudetyp = 1.11

Standardstufe = 3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 835 €/m<sup>2</sup>

Korrektur wegen Baupreisindex = 1,791

Korrektur Dreifamilienhaus = 1,05

NHK: 835 €/m<sup>2</sup> \* 1,791 \* 1,05 = 1.570 €/m<sup>2</sup>

$$640.560 \text{ €} * 0,375 = 240.210 \text{ €}$$

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$640.560 \text{ €} - 240.210 \text{ €} = 400.350 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{400.000 \text{ €}}$$

### 3.2.2.2 Zwei Pkw-Garagen

#### a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche (ohne Anbau):

$$2 * 7,00 \text{ m} * 3,00 \text{ m} = 42 \text{ m}^2$$

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

$$= 440 \text{ €/m}^2$$

$$42 \text{ m}^2 * 440 \text{ €/m}^2 = 18.480 \text{ €}$$

#### b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garagen wurden zusammen mit dem Dreifamilienhaus erstellt. Die Altersabschreibung wird mit der des Wohnhauses gleichgesetzt:

$$18.480 \text{ €} * 0,375 = 6.930 \text{ €}$$

---


$$^2 \text{ Gebäudetyp} = 14.1$$

$$\text{Standardstufe} = 3$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 245 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baukostenindex} = 1,791$$

$$\text{NHK: } 245 \text{ €/m}^2 * 1,791 = \text{rd. } 440 \text{ €/m}^2$$



### c) Wert der baulichen Anlagen

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlagen zu:

$$\begin{aligned} 18.480 \text{ €} - 6.930 \text{ €} &= 11.550 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{12.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

#### 3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

$$(400.000 \text{ €} + 12.000 \text{ €}) * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{25.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Terrasse
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

#### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	215.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Dreifamilienhaus	=	400.000 €
- 2 Pkw-Garagen	=	12.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	25.000 €
		-----
Summe	=	<b>652.000 €</b>

### 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 Gebäudeart, der Wohnfläche, 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 ein Sachwertfaktor von 1,00 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.

chen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen geringfügigen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt kein Abschlag vom vorläufigen Sachwert für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$652.000 \text{ €} * 1,00 = \mathbf{652.000 \text{ €}}$$

### **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 Gutach-

terausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

Für Niederkassel und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine Mietspiegel. Daher sollen die aktuellen Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der benachbarten Städte Sankt Augustin und Troisdorf herangezogen werden. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Sankt Augustin vom 01.01.2024 weist für frei finanzierte Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> in Gebäuden, die von 1995 - 2001 bezugsfertig wurden, in guter Wohnlage und mit normaler Ausstattung eine Vergleichsmiete von 8,34 €/m<sup>2</sup> aus; nach dem Mietspiegel 2023 der Stadt Troisdorf ergibt sich für eine entsprechende Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 8,39 €/m<sup>2</sup> (beide Vergleichsmieten ermittelt über die online-Rechner der Städte).

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienScout.24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich Habsburgerstraße 30 in Niederkassel und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 9,60 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Niederkassel z.Zt. im Mittel bei rd. 10 €/m<sup>2</sup>. Nach Immoportal.com liegen die Mieten für Wohnungen in mittleren bis guten Lagen in Niederkassel-Rheidt bei 10,34 €/m<sup>2</sup> - 12,38 €/m<sup>2</sup>. Für das Baujahr des Bewertungsobjekts ist hier eine mittlere Miete von 10,50 €/m<sup>2</sup>, für eine 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> große Wohnung ist eine mittlere Miete von 10,01 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des Wohnhauses und der Ausstattung der Wohnungen sowie der Nutzungsmöglichkeit der Pkw-Garagen wird vorliegend eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von i.M. 10,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$214 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 25.680 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 19 \%$$

Reinertrag:

$$25.680 \text{ €} * 0,81 = 20.801 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Zweifamilienhäuser = 2,3 % ± 0,4 %

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Mehrfamilienhäuser = 2,4 % ± 0,4 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung = 2,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
 $215.000 \text{ €} * 0,0250 = 5.375 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
 $20.801 \text{ €} - 5.375 \text{ €} = 15.426 \text{ €}$

---

<sup>3</sup> Verwaltungskosten:  $3 * 351 \text{ €} * 2 * 46 \text{ €} = 1.145 \text{ €}$

Instandhaltungskosten:  $214 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 + 2 * 104 \text{ €} = 3.161 \text{ €}$

Mietausfallwagnis:  $25.680 \text{ €} * 0,02 = 514 \text{ €}$

Summe = 4.820 €

= rd. 19 %

Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 = 50 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz  
von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 50  
Jahren = 28,362

Gebäudeertragswert:  
15.426 € \* 28,362 = 437.512 €  
  
= rd. **438.000 €**

### 3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	215.000 €
• Gebäudeertragswert	=	438.000 €
		-----
Summe	=	<b>653.000 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 4.470 €/m<sup>2</sup> 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:

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit zwei Pkw-Garagen  
Habsburgerstraße 30 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 24 -

- Gebäudestandard: einfach
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: 91 m<sup>2</sup> - 110 m<sup>2</sup>
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 451 m<sup>2</sup> - 600 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 3.230 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	4470 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Niederkassel		
Immobilienrichtwertnummer	21474		
Baujahr	1970	1995	5 %
Wohnfläche	91-110 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	-34 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Gebäudestandard	einfach	mittel	15 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	451-600 m <sup>2</sup>	331 m <sup>2</sup>	-9 %
Wohnlage	gut	gut	0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>3.230 €/m<sup>2</sup></b>	

Im Hinblick auf die Gebäudeart (Dreifamilienhaus) wird im vorliegenden Fall ein Abschlag von 5 % von diesem Wert als marktangemessen angesehen: 3.230 €/m<sup>2</sup> \* 0,95 = rd. 3.070 €/m<sup>2</sup>. Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$214 \text{ m}^2 * 3.070 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 657.000 \text{ €}$$

#### 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 = **652.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **653.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **657.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus mit 2 Pkw-Garagen bebauten Grundstücks Habsburgerstraße 30 in Niederkassel-Rheidt wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

**nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 12.000 € (= 3 % des Wertes der baulichen Anlage Dreifamilienhaus) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss**

auf der Grundlage des Sachwerts und des Ertragswerts ermittelt zu:

$$(652.000 \text{ €} + 653.000) * 0,50 - 12.000 \text{ €} = 640.500 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{640.000 \text{ €}}$$

## **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. Wohnflächenzusammenstellung
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild Google Earth
9. Bauzeichnungen
10. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 04.04.2024

(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) 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 <sup>4</sup>**

**Freistehendes, II-geschossiges, vollunterkellertes  
Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Klimaleichtblockmauerwerk
Außenwandflächen	Münchner Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Betondecken, über DG Holzbalken- decke
Dach	Satteldach (Dachneigung 40°) in Holzkonstruktion mit Betondachstein- eindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornstein	mit Kunstschieferverkleidung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Hauseingangspodest	mit Fliesenbelag

---

<sup>4</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

**noch Anlage 3**

Treppenhaus	Böden und Treppen mit Kunststeinbelag, Metallharfen, Wände mit Kellenputz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern, Fliesenspiegel in den Küchen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Brennwertheizung Vitocrossal 300, Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	in jeder Wohnung ein Bad mit Wanne und/oder Dusche, WC und Handwasch- becken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Balkone	Betonkragplatten, verzinkte Metallstab- geländer

---

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

---

**Anlage 4**

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

$$(10,49 * 9,495 + 0,59 * 4,02) * 4 = 407,90 \text{ m}^2$$
$$= \text{rd. } 408 \text{ m}^2$$

**Anlage 5**

**Wohnflächenzusammenstellung<sup>5</sup>  
aufgrund Berechnung nach der Bauakte  
(Wohnungen im Erd- und Obergeschoss)  
bzw. dem örtlichen Aufmaß (Wohnung im Dachgeschoss)  
und der Wohnflächenverordnung**

**a) Wohnung im Erdgeschoss:**

Wohnzimmer	=	rd. 27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	=	rd. 15 m <sup>2</sup>
Esszimmer	=	rd. 10 m <sup>2</sup>
Küche	=	rd. 8 m <sup>2</sup>
Bad	=	rd. 6 m <sup>2</sup>
Spind	=	rd. 1 m <sup>2</sup>
Diele	=	rd. 4 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 3 m <sup>2</sup>
		-----
Summe	=	rd. 74 m <sup>2</sup>

---

<sup>5</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.



**noch Anlage 5**

**b) Wohnung im Obergeschoss:**

Wohnzimmer	=	rd. 27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	=	rd. 15 m <sup>2</sup>
Esszimmer	=	rd. 10 m <sup>2</sup>
Küche	=	rd. 8 m <sup>2</sup>
Bad	=	rd. 6 m <sup>2</sup>
Spind	=	rd. 1 m <sup>2</sup>
Diele	=	rd. 4 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 3 m <sup>2</sup>
		-----
Summe	=	rd. <b>74 m<sup>2</sup></b>

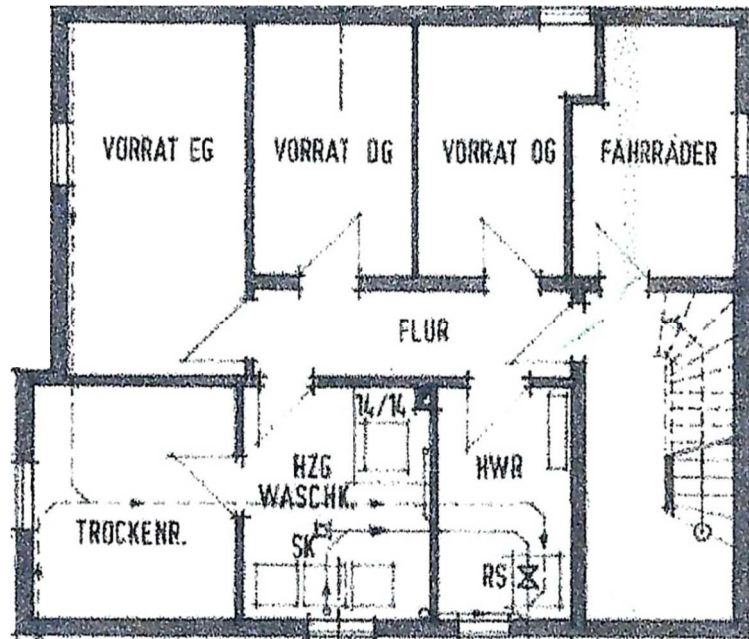
**c) Wohnung im Dachgeschoss:**

Wohn-/Esszimmer	=	rd. 30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	=	rd. 13 m <sup>2</sup>
Küche	=	rd. 8 m <sup>2</sup>
Bad	=	rd. 8 m <sup>2</sup>
Flur	=	rd. 4 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	=	rd. 3 m <sup>2</sup>
		-----
Summe	=	rd. <b>66 m<sup>2</sup></b>

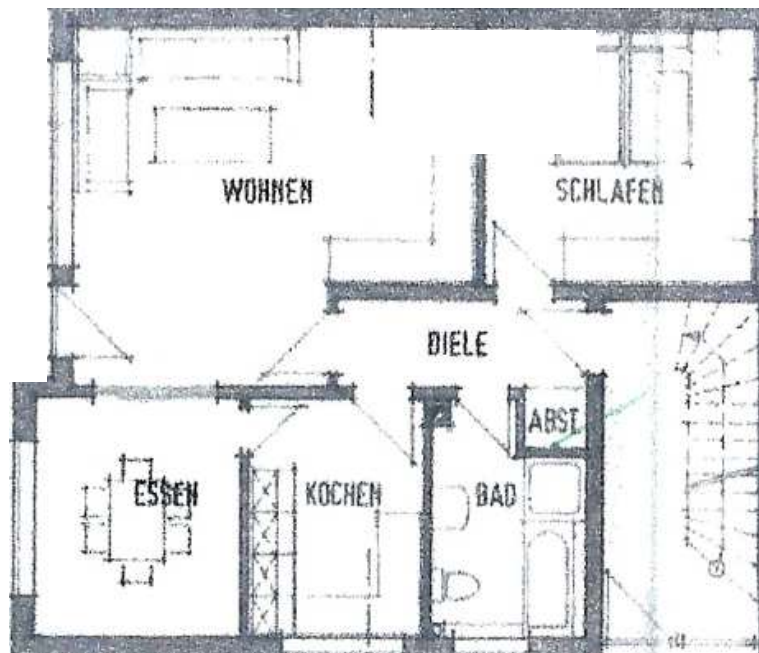
**Wohnfläche insgesamt** = rd. **214 m<sup>2</sup>**

**Bauzeichnungen**

**Anlage 9.1**



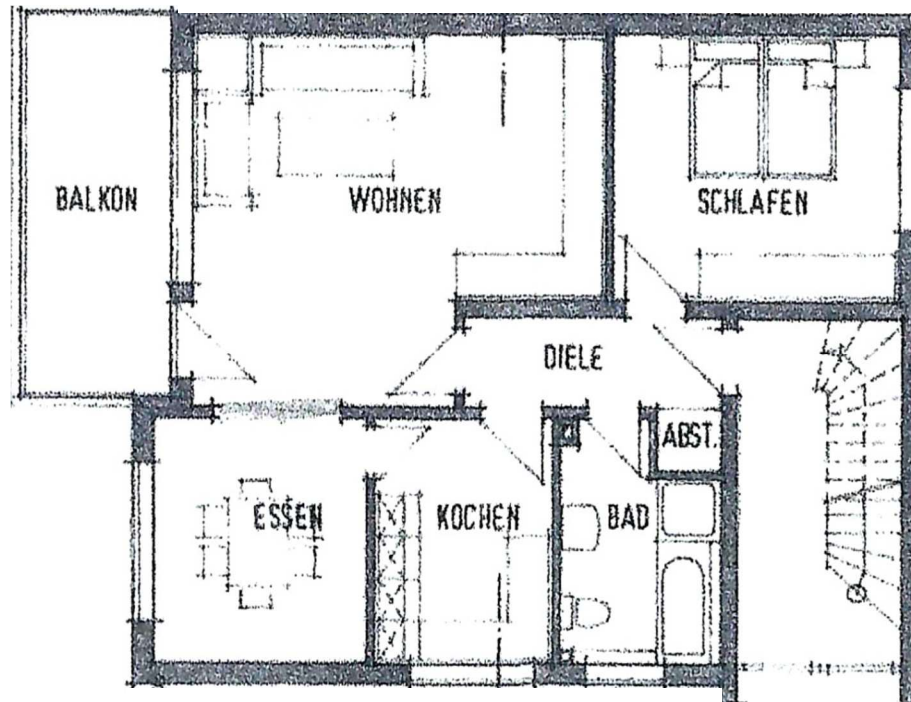
**Kellergeschoss**



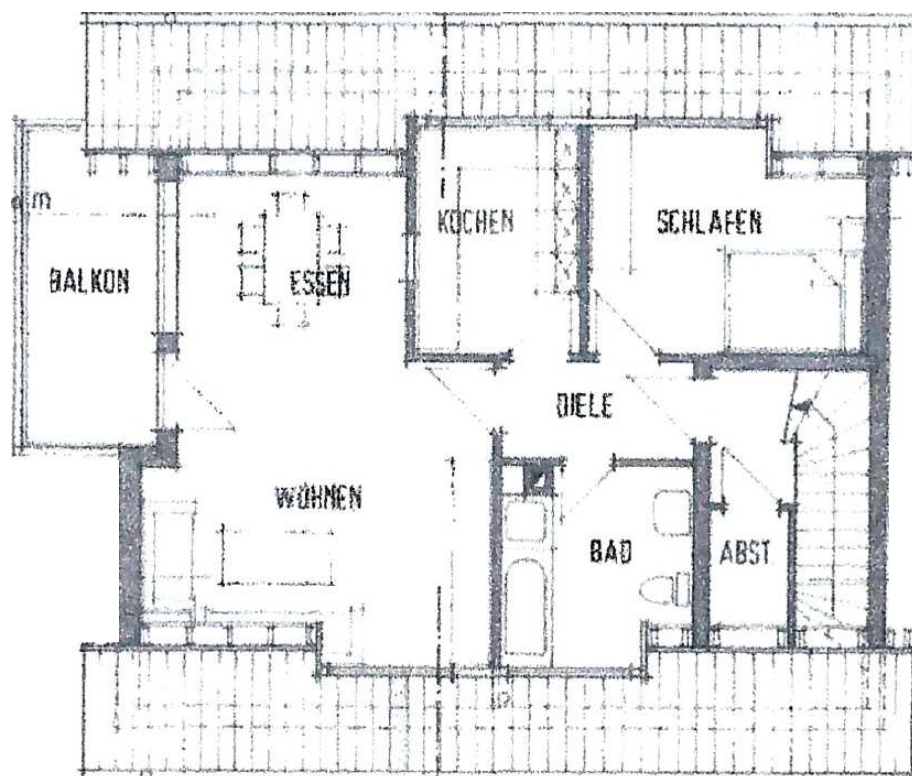
**Erdgeschoss**

**Bauzeichnungen**

**Anlage 9.2**



**Obergeschoss**



**Dachgeschoss**