

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus Wielpützer Straße 25 b
in 53797 Lohmar-Wielpütz - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 18.04.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 179/23

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
bebauten Grundstücks**



Wielpützer Straße 25 b

in

Lohmar-Wielpütz

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
bebauten Grundstücks**

Wielpützer Straße 25 b

in

Lohmar-Wielpütz

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 02.04.2024

zu:

165.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 20 Seiten und ist in zweifacher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	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	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamilienhaus	15
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	19
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	19
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren.....	23
4.	Verkehrswert.....	24
5.	Allgemeine Hinweise	25
6.	Anlagen	26

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) Wielpützer Straße 25 b in 53797 Lohmar-Wielpütz• Nutzung: leerstehend	
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: 165.000 €<ul style="list-style-type: none">Bodenwert: 77.000 €Gebäudewert: 104.000 €Wert der Außenanlagen: 5.000 €vorläufiger Sachwert: 186.000 €• Ertragswert: 164.000 €<ul style="list-style-type: none">Wohnfläche: rd. 66 m²jährlicher Rohertrag: 7.524 €Liegenschaftszinssatz: 2,25 %• Vergleichswert: 168.000 €<ul style="list-style-type: none">Gebäudefaktor: 2.850 €/m²	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 165.000 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 15.01.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 179/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks Wielpützer Straße 25 b in Lohmar-Wielpütz erstellt werden. Dabei ist - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 19.3.2024 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 Scheiderhöhe auf dem Blatt 661 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Scheiderhöhe, Flur 5, Flurstück 441,
Gebäude- und Freifläche,
Wielpützer Str. 25 b, Größe 208 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 441 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Wielpützer Straße 25 b ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer einer Eigentumsübertragungsvormerkung und dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eigentumsübertragungsvormerkung ermittelt. Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Die Stadt Lohmar teilte mit Schreiben vom 05.02.2024 mit, *„dass im Baulastenverzeichnis zu Lasten/Gunsten der/des Grundstücke(s) keine Baulast/en eingetragen ist/sind.“*

Im Schreiben vom 30.01.2024 bescheinigte die Stadt Lohmar zu dem Bewertungsobjekt, *„dass es sich bei dem oben genannten Objekt nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) handelt.“*

An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbebauung (Doppelhaus). Gemäß Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Das zu bewertende Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Lohmar eingetragen

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.

Mitzubewertendes Zubehör ist in dem nach Eigentümerangabe seit etwa 10 - 15 Jahren leerstehenden Wohnhaus nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Mischgebiet/Dorfgebiet*“ ausgewiesen ist. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „*Wielpütz*“ (Rechtskraft 23.09.1994), der für den Bereich des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen trifft:

- MD¹ = Dorfgebiet
- II-geschossig
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2
- offene Bauweise
- Einzel-/Doppelhäuser zulässig

Die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen (Grundflächenzahl = 0,2 und Geschossflächenzahl = 0,4).

Allerdings befindet sich der Vorbau außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten überbaubaren Fläche. Für die Errichtung dieses Vorbaus wurde mit Bescheid vom 19.08.2000 eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erteilt.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Wielpützer Straße (asphaltierte Gemeindestraße ohne Gehwege, mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Das Grundstück ist gemäß Auskunft der Stadt Lohmar nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzuordnen; der Kanalanschlussbeitrag für das vorhandene Schmutzwassersystem ist abgegolten.

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 Wielpütz, in Luftlinie gemessen rd. 3,5 km nordöstlich des Zentrums von Lohmar.

Die Stadt Lohmar, rd. 20 km südwestlich von Köln bzw. nordöstlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist in der heutigen Abgrenzung im Rahmen der kommunalen Gebietsreform im Jahre 1969 aus den Gemeinden Breidt, Honrath, Inger, Lohmar, Scheiderhöhe und Wahlscheid entstanden, erhielt im Jahre 1991 die Stadtrechte und hat heute mit seinen 130 Ortschaften und Weilern rd. 31.000 Einwohner. Lohmar ist eine große Flächengemeinde mit 65,5 km² und der typischen Streusiedlung des bergischen Landes. Siedlungsschwerpunkt ist der Stadtteil Lohmar mit rd. 10.000 Einwohnern. Gute Verkehrsverbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg sowie zum Flughafen Köln/Bonn bilden den Standortvorteil der Stadt. Lohmar bietet sowohl Arbeitsplätze als auch viel Raum für Freizeit und Erholung. Die kommunale Infrastruktur (u.a. mit Realschule und Gymnasium), die landschaftlich reizvolle Lage, vielfältige Freizeiteinrichtungen und ein ausgebautes 170 km-Wanderwegenetz machen Lohmar zu einem beliebten Wohnort und Ausflugsziel.

Der Ortsteil Wielpütz ist ein kleines Dorf abseits der Hauptstraße auf dem Bergrücken im Westen von Lohmar zwischen Heppenberg und Scheiderhöhe. Das 200-Seelen-Dorf ist idyllisch gelegen. Einige schöne Fachwerkhäuser prägen das Ortsbild. Außer einem Bolzplatz auf einer großen Wiese sind in Wielpütz keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Stadtteil Wahlscheid bzw. im Zentrum von Lohmar.

Das zu bewertende Grundstück liegt etwa in Ortsmitte von Wielpütz auf der westlichen Seite der Wielpützer Straße, rd. 0,1 km in Luftlinie gemessen westlich der Scheiderhöher Straße (Landstraße 84), über die man in südlicher Richtung nach rd. 4 km in das Zentrum von Lohmar gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend I- und II-geschossige, ältere Wohnbebauung in

offener Bauweise. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof Honrath (Verbindungen nach Gummersbach bzw. Köln) beträgt rd. 7 km. Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 0,2 km an der Scheiderhöher Straße. Die Anschlussstelle Lohmar der A 3 Richtung Frankfurt ist rd. 3 km entfernt. Kindergarten und Grundschule sind in rd. 0,8 km bzw. rd. 3 km zu erreichen.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als mittelmäßig, die Wohnlage ist als zufriedenstellend bis gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 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 überwiegend 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 Grundstück, das von einer Telefonleitung überspannt wird, ist unregelmäßig geschnitten, besitzt an der Straße eine Breite von rd. 23 m und ist im Mittel rd. 9 m tief.

Die Freiflächen des tlw. durch einen Maschendrahtzaun, tlw. durch eine hohe Mauer eingefriedigten Grundstücks sind verwildert (Wiese mit Sträuchern, tlw. hohen Bäumen, wobei ein Baum mit seiner Krone weit in das westlich angrenzende Nachbargrundstück Wielpützer Straße 27 hineinragt). Eine Teilfläche von rd. 60 m² ist durch einen Zaun abgetrennt und in der Vergangenheit als Stellplatzfläche vermietet worden.

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 Grundstück „im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige 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 II-geschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Flachdachvorbau und mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus entstand überwiegend in den Jahren 2001/2003 durch Umbau und Sanierung eines alten Fachwerkgebäudes (Scheune aus dem Jahr 1920, Foto s. Anlage 10.8 unten). Die Baugenehmigung wurde am 18.09.2000 erteilt. Dabei ist das Fachwerk tlw. stehen geblieben, wobei die ausgemauerten Gefächer entfernt und neu mit Gasbetonsteinen ausgemauert wurden, tlw. wurde neues Mauerwerk errichtet, die Holzdecke und der Dachstuhl wurden erneuert. Nach Rückbau einer von der Baugenehmigung stark abweichenden Bauausführung konnte die Stadt Lohmar am 26.03.2003 die Bescheinigung der Rohbauabnahme erteilen. Am 19.09.2006 wurde die vorzeitige Inbenutzungsnahme gestattet. Bei der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung (Schlussabnahme) wurden gemäß Bescheinigung vom 16.03.2012 keine Mängel bzw. Abweichungen festgestellt.

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen mit Schimmelbildung im Erdgeschoss (Wand- und Deckenbereich), wahrscheinlich verursacht durch nicht abfließendes Wasser von der Terrasse vor der

Haustür (nach Eigentümerangabe kann das Regenwasser nicht ablaufen, wenn die Rückstauklappe Kanal schließt) bzw. durch undichtes Vorbaufdachdach

- tlw. Holzfachwerkschäden
- tlw. Außenputzschäden (Abplatzungen, Risse, Schmutz)
- erneuerungsbedürftiges Balkongeländer
- tlw. zerkratzte bzw. erneuerungsbedürftige Tapeten
- tlw. instandsetzungsbedürftige Laminatböden
- lichte Höhe im Dachgeschoss (Spitze) nur 2,10 m
- lichte Höhe Balkontür nur 1,90 m

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Es ist nicht bekannt, wie die oberste Geschossdecke gedämmt ist.

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 66 m² (Wohnflächenberechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlage 9); die Wohnflächenberechnung nach DIN 283 in der Bauakte ergibt eine Wohnfläche von rd. 80 m² (hier wurden die Treppenbereiche mitgerechnet und die Dachschrägen nicht oder anders berücksichtigt). Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 111 m² 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 tat-

sächlichen 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 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 01.01.2024 zu 370 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: rd. 500 m² bis 700 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Lohmar-Wielpütz bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks wäre gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses

ein Zuschlag zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 % anzubringen, der jedoch durch einen entsprechenden Abschlag wegen der ungünstigen Grundstücksform ausgeglichen wird. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$208 \text{ m}^2 * 370 \text{ €/m}^2 = 76.960 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } 77.000 \text{ €}$$

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 Einfamilienhaus

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 111 \text{ m}^2$$

$$\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^1 = 1.360 \text{ €/m}^2$$

$$111 \text{ m}^2 * 1.360 \text{ €/m}^2 = 150.960 \text{ €}$$

¹ überwiegender Gebäudetyp	=	2.31
Standardstufe	=	2
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	750 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex	=	1,813
NHK: 750 €/m ² * 1,813	=	rd. 1.360 €/m ²

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend in den Jahren 2001/2003 durch kompletten Umbau einer alten Fachwerkscheune erstellt und ist somit rd. 22 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und ohne Modernisierungsmaßnahmen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu 48 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(70 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre}) / 70 \text{ Jahre} = 0,314$$

$$150.960 \text{ €} * 0,314 = 47.401 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$150.960 \text{ €} - 47.401 \text{ €} = 103.559 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{104.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 5 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$104.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}}$$

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

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	77.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	104.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €

Summe	=	186.000 €

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 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 unter Berücksichtigung der Bauart, der geringen 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 1,10 zur Anpassung an die **gegenwärtige 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 der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ² ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 40.000 € ³ angesetzt.

² 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.

³ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziff. 5.

Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$186.000 \text{ €} * 1,10 - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } 165.000 \text{ €}$$

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 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

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 abziehen, 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.

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 01.01.2024, der uneingeschränkt auch für das unmittelbar benachbarte Overath gilt, weist für Mietwohnungen mit Heizung, Bad/WC in Gebäuden, die von 1990 - 2004 bzw. von 2005 - 2017 errichtet wurden, mit einer Wohnfläche um 60 m² in mittleren Wohnlagen Vergleichsmieten in Höhe von 9,00 €/m² - 9,90 €/m² bzw. von 9,30 €/m² - 10,20 €/m² aus. Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich Wielpütz z.Zt. im Mittel bei 10,80 €/m² bzw. bei 9,00 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen im Bereich Scheiderhöhe z.Zt. im Mittel bei 8,50 €/m²

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, 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 €/m² als nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:		
66 m ² * 9,50 €/m ² * 12	=	7.524 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁴	=	19 %
<hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>		
⁴ Verwaltungskosten	=	351 €
Instandhaltungskosten: 66 m ² * 13,80 €/m ²	=	911 €
Mietausfallwagnis: 7.524 € * 0,02	=	150 €

Summe	=	1.412 €
	=	rd. 19 %

Reinertrag:
 $7.524 \text{ €} * 0,81 = 6.094 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Doppelhaushälften = $1,80 \% \pm 0,30 \%$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der gegenwärtigen Zinssatzentwicklung = $2,25 \%$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $77.000 \text{ €} * 0,0225 = 1.732 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $6.094 \text{ €} - 1.732 \text{ €} = 4.362 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von $2,25 \%$ und einer Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 von 48 Jahren = $29,170$

Gebäudeertragswert:
 $4.362 \text{ €} * 29,170 = 127.240 \text{ €}$
 = rd. **127.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	77.000 €
• Gebäudeertragswert	=	127.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 40.000 €

Summe	=	164.000 €

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, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren. Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Reihen- und Doppelhäuser in Wielpütz zum Stichtag 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 2.070 €/m² 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:

- Wohnlage einfach
- ergänzende Gebäudeart Reihenmittelhaus
- Gebäudestandard einfach
- Baujahr: 1968
- Wohnfläche: 111 m² - 130 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 2.850 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2070 €/m ²		
Gemeinde	Lohmar		
Immobilienrichtwertnummer	32035		
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	2 %
Baujahr	1968	2005	7 %
Wohnfläche	111-130 m ²	66 m ²	7 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6 %
Gebäudestandard	einfach	mittel	14 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	151-250 m ²	208 m ²	0 %
Wohnlage	einfach	gut	10 %

Da auch bei den Vergleichsobjekten (Baujahr im Mittel 1968), aus denen der Immobilienrichtwert abgeleitet wurde, in gewissem Umfang Mängel bzw. Schäden unterstellt werden können, soll vorliegend der Abschlag gemäß Ziffer 3.2.4 wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur zur Hälfte mit 20.000 € in Ansatz gebracht werden. Somit errechnet sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$66 \text{ m}^2 * 2.850 \text{ €/m}^2 - 20.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{168.000 \text{ €}}$$

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 = **165.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **164.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **168.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,6 %).

Der ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte, kann aber wegen der Besonderheit des Bewertungsobjekts und der tlw. großen und damit unsicheren Umrechnungsfaktoren nur als grobe Plausibilisierung dienen.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks Wielpützer Straße 25 b in Lohmar-Wielpütz wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **auf der Grundlage des Sachwerts** ermittelt zu:

165.000 €

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. Bauzeichnungen
10. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 18.04.2024



(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 ⁵

**II-geschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus
mit einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Vorbau
(Doppelhaushälfte)**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Holzfachwerk mit Gasbetonausmauerung bzw. Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk bzw. Ständerwerk
Außenwandflächen	Fachwerk schwarz gestrichen, Ausmauerung verputzt, ansonsten Rauputz
Decken	Holzbalkendecken
Dach	Satteldach (38°) in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung, Vorbau mit Betonflachdach, Dachrinnen, Regenfallrohre in Kupfer
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt und Innensprossen
Treppen	Holztreppen mit Holzgeländern
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Ganzglastür
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen- bzw. Laminatbelag

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

noch Anlage 3

Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, im DG bodentief und außen mit Metallstabgitter
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, im Bad und im Duschbad Wandfliesen raumhoch, Fliesenspiegel in der Koch-ecke, sichtbare Holzbalken an den Decken, Dachschrägen mit Gipskarton-plattenverkleidung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung (Brennwerttechnik), Fußbodenheizung im EG, ansonsten Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Gastherme im DG
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	- EG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken - OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Balkon	Betonboden, Fachwerkbrüstung
Terrasse	Betonplatten
Sonstiges	Einbauschränk im Flur im EG

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.8) zu entnehmen.

Anlage 4

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

$$\begin{aligned} 6,70 * 5,10 * 3 \\ + 3,40 * 2,50 &= 111,01 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{111 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ⁶
 aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
 und der Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss:

Wohnzimmer/	$5,80 * 3,71 - 0,98 * 0,24$		
Kochecke	$- 0,22 * 1,04 + 1,81 * 0,86$		
	$- 0,29 * 0,28$	=	22,53 m ²
Bad	$1,76 * 2,22$	=	3,91 m ²
Flur	$1,00 * 2,22$	=	2,22 m ²
Abstellraum	$0,78 * 2,06$	=	1,61 m ²
Terrasse (zu ¼)	$rd. 3,0 * rd. 2,5 * 0,25$	=	1,88 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	$6,00 * 2,67$	=	16,02 m ²
Duschbad	$1,72 * 1,83$	=	3,15 m ²
Flur	$4,14 * 0,84 + 0,98 * 0,83$	=	4,29 m ²
Balkon (zu ¼)	$2,40 * 3,12 * 0,25$	=	1,87 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer	$3,66 * 2,00$	=	7,32 m ²
Flur	$1,00 * 0,95$	=	0,95 m ²

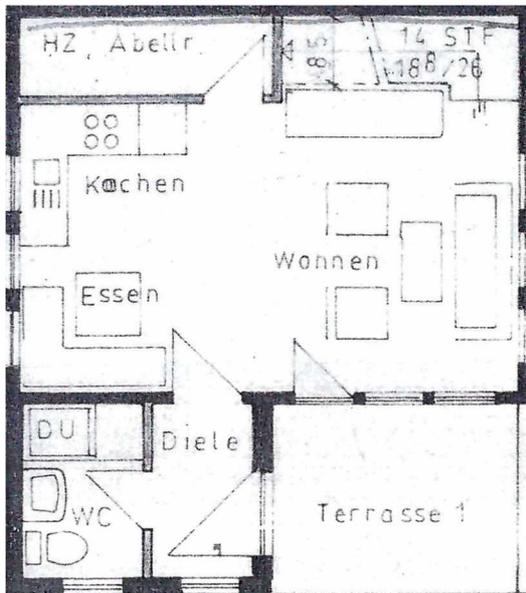
Summe		=	65,75 m ²
		=	rd. 66 m²

⁶ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

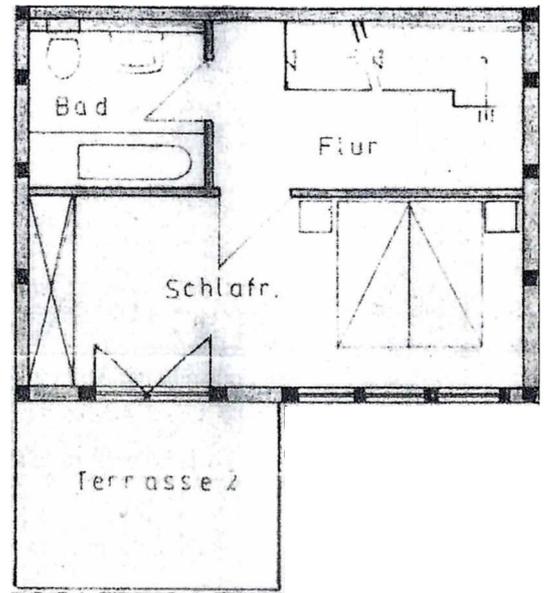
Bauzeichnungen

Anlage 9

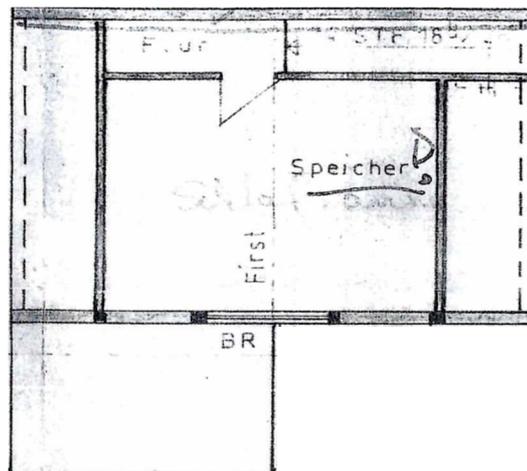
- tatsächlicher Ausbau geringfügig abweichend -



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss