

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 30.03.26

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 027/25

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem

Dreifamilienhaus mit Carport

bebauten Grundstücks



Hölderlinstraße 19

in

Windeck-Rosbach

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Dreifamilienhaus mit Carport
bebauten Grundstücks**

Hölderlinstraße 19

in

Windeck-Rosbach

wird **inkl. Risikoabschlag** ermittelt zum
Bewertungsstichtag 24.03.2026

zu:

250.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 21 Seiten und ist in 3-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	9
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	10
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwerts	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Dreifamilienhaus	16
3.2.2.2	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 Anlage	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Dreifamilienhaus mit Carport
Hölderlinstraße 19
in
51570 Windeck-Rosbach

- **Nutzung:** vermietet

- **Sachwert:** **249.000 €**

Bodenwert:	87.000 €
Gebäudewert:	420.000 €
Wert der Außenanlagen:	25.000 €
vorläufiger Sachwert:	532.000 €

- **Ertragswert:** **251.000 €**

Wohnfläche insgesamt:	rd. 211 m ²
jährlicher Rohertrag:	17.724 €
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %

- **Vergleichswert:** **252.000 €**

Gebäudefaktor:	1.860 €/m ²
----------------	------------------------

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **250.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 09.12.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 027/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus mit Carport bebauten Grundstücks Hölderlinstraße 19 in Windeck-Rosbach erstellt werden.

Das Wertgutachten soll auftragsgemäß 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
- Beginn der Mietverträge
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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:

- Gemeindeverwaltung Windeck
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 24.03.2026 vorgenommen; dabei konnte die Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses 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 Rosbach auf dem Blatt 1.751 unter der lfd. Nr. 2 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Rosbach, Flur 14, Flurstück 204,
Gebäude- und Freifläche, Hölderlinstr. 19, Größe 1.445 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 204 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Hölderlinstraße 19 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

In der Bauakte zum Grundstück Hölderlinstraße 19 ist kein Hinweis auf eine Baulast zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks enthalten.

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.12.2025 besteht für das Objekt Hölderlinstraße 19 „*keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung.*“

Das zu bewertende Dreifamilienhaus ist nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Windeck 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.

Die 3 Wohnungen in dem zu bewertenden Wohnhaus sind vermietet. In den Wohnungen wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans 1/8 B „*Zentrale Lage Rosbach*“ (Rechtskraft 19.07.1974), der für das Flurstück 204 folgenden Festsetzungen trifft (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 9):

- WR = reines Wohngebiet
- offene Bauweise
- II-geschossig als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Vorgartentiefe 5 - 10 m
- Baugrenzen festgesetzt

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

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Hölderlinstraße (asphaltierte, rd. 3,5 m breite Anliegerstraße ohne Gehwege) erschlossen. Gemäß Schreiben der Gemeinde Windeck vom 25.03.2026 ist die Hölderlinstraße *„zwischen der Einmündung der Obernauer Straße im Westen sowie der Einmündung der Obernauer Straße im Osten ... bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einem Ausbau würden Erschließungsbeiträge von erfahrungsgemäß ca. 30 - 45 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Ein derartiger Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant.“* Gemäß Schreiben der Gemeindewerke Windeck vom 30.03.2026 betr. den Kanalanschluss *„ist die Hölderlinstr. 19, Windeck-Rosbach beitragsrechtlich abgewickelt.“*

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im südlichsten Teil des Ortsteils Rosbach der Gemeinde Windeck, rd. 1,5 km nördlich der Landesgrenze Nordrhein-Westfalen / Rheinland-Pfalz und rd. 5 km nordwestlich der Verbandsgemeinde Hamm (Rheinland-Pfalz) bzw. rd. 2 km südlich des Zentrums von Windeck-Rosbach, jeweils in Luftlinie gemessen.

Windeck mit rd. 20.000 Einwohnern liegt im Osten des Rhein-Sieg-Kreises beiderseits der Sieg. Die Kommune entstand im Jahr 1969 durch Zusammenlegung der Gemeinden Herchen, Dattenfeld und Rosbach. Sie wurde nach der Burgruine Windeck benannt. Die Gemeinde mit insgesamt 66, zum Teil sehr kleinen Ortschaften liegt im Naturpark Bergisches Land im Dreieck Köln-Bonn-Siegen. Nachbargemeinden sind im Westen die Gemeinde Eitorf und im Norden die Gemeinde Ruppichteroth, beide liegen im Rhein-Sieg-Kreis. Im Norden grenzt Windeck weiterhin an die Stadt Waldbröl und die Gemeinde Morsbach, beide liegen im Oberbergischen Kreis; im Osten grenzt Windeck an die Verbandsgemeinde Hamm (Sieg), im Süden an die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld, beide liegen im Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz.

Der Ortskern von Rosbach mit rd. 4.000 Einwohnern liegt nördlich und östlich der Sieg und wird im Süden von der Bundesstraße 256 durchquert. Der Ort verfügt über ein mittlerweile vereinsgetragenes Freibad und war früher Standort des Kölner Krankenhauses Auguste-Viktoria-Stift (Waldkrankenhaus Rosbach). In Rosbach gibt es neben einer Grundschule in Obernau eine Gesamtschule und drei Kindergärten, wovon sich zwei im Ortskern und einer in Roth befinden. Der Bahnhof Rosbach liegt an der Siegstrecke. Mit einigen Ausnahmen im Pendlerverkehr ist der Bahnhof nur mit der S 12 (Düren-Köln-Au) erreichbar. Durch Rosbach führen die Bundesstraße 256 und die Landstraße 333. Die Entfernungen zu den nächsten Autobahnanschlussstellen der A 4 und der A 45 betragen jeweils rd. 30 km.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Obernau des Ortsteils Rosbach auf der westlichen Seite der Hölderlinstraße rd. 30 m südlich der Kreuzung der Hölderlinstraße mit der Obernauer Straße. Über die Hölderlinstraße und die Obernauer Straße sowie über die Siegbrücke gelangt man nach rd. 2,5 km in das Zentrum von Rosbach. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend I-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise, südlich an das zu bewertende Grundstück schließen sich Wald- und Grünflächen an. Die nächste Bushaltestelle ist an der Obernauer Straße in rd. 0,2 km zu erreichen. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs als mäßig, ansonsten als ruhig und gut einzustufen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegen-

schaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden. Das fünfeckig geschnittene, nach Süden etwas abfallende Grundstück besitzt bei einer Straßenfront von rd. 15 m eine mittlere Tiefe von rd. 50 m eine mittlere Breite von rd. 30 m. Die Freiflächen des tlw. mit einem Zaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als geschotterte, tlw. mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen,
- als mit einem Maschendrahtzaun abgetrennte Grünfläche mit einem Metallgittertor,
- als mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten überdachte Terrasse in Holzkonstruktion (rd. 15 m² Nutzfläche) hinter dem Anbau,
- als mit betonierten und mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten überdachte Terrasse in Holzkonstruktion (rd. 40 m² Nutzfläche) zwischen dem Haupthaus und dem Anbau sowie
- als überwiegend verwilderte Fläche mit Sträuchern und Bäumen, mit einem Carport (rd. 8,5 m * 3,5 m), mit einem Teich, über den eine morsche Holzbrücke führt, und mit einem Holz-Gartenhaus mit Satteldach (rd. 3,8 m * 5,5 m).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 19.12. 2025 ist das zu bewertende 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 freistehenden, I-geschossigen, nicht unterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, bestehend aus dem Haupthaus mit 2 Wohnungen, einem Zwischenbau und Anbau mit der 3. Wohnung sowie einem Carportanbau (mit Pulldach und Betonboden), in dem sich die Eingangstür zum Zwischenbau befindet. Das Haupthaus mit dem Zwischenbau wurde

überwiegend im Jahr 1997 errichtet (Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Ferienwohnungen vom 05.02.1997 im vereinfachten Genehmigungsverfahren, Bauzustandsbesichtigung Rohbau 26.06.1997, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 12.03.1998). Am 24.09.2017 wurde vom Rhein-Sieg-Kreis die Baugenehmigung für den Anbau eines Geräteschuppens erteilt (Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 12.03.1998), der gemäß Baugenehmigung vom 06.07.2000 („*Um- und Anbau einer Appartementwohnung und Errichtung eines Carports*“) um- und angebaut wurde. Die Wohnungen im Haupthaus waren als Ferienwohnungen genehmigt worden. Der Bebauungsplan 1/8 B weist für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks „*Reines Wohngebiet*“ aus, so dass einer Nutzungsänderungsgenehmigung für dauerhaftes Wohnen nichts im Wege stehen dürfte. Ein Energieausweis für das Dreifamilienhaus liegt nicht vor.

Auf- und Ausbau des Wohnhauses entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums, bis heute wurden außer dem Einbau einer Gastherme keine Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt; der Unterhaltungszustand ist als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden an dem Dreifamilienhaus folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- in mehreren Räumen tlw. fehlende Wandverkleidungen
- nach Mieterangabe (Wohnung im Anbau) nicht einwandfrei funktionierende Gasheizung
- tlw. streichbedürftige Fenster und Türen
- tlw. gerissene Bodenfliesen in der EG-Wohnung des Haupthauses
- lichte Höhe vordere Loggiatür nur 1,85 m
- ein wackelndes Treppengeländer
- erneuerungsbedürftige Terrassenüberdachungen
- tlw. morsches Holz im Terrassenbereich
- nach Mieterangabe Mäuse im DG der Wohnung im Anbau

Entgegen der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 12.12.1996 ist das Gebäude nicht verklankert, sondern mit Holz verkleidet. Außerdem ist die Erdgeschossdecke eine Holzbalkendecke, während im Schallschutznachweis eine Stahlbetondecke nachgewiesen ist.

Der gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierte Sachverständige in den Fachbereichen Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bau- und Versicherungsschäden, Feuchte- und Schimmelschäden Ingo Suchanek hat in einer Stellungnahme vom 11. 03.2025 zu den verlegten Leitungen folgendes festgestellt:

*„Bei den ausgeführten Leitungen handelt es sich um braune Weichkunststoffleitungen, die häufig für den Bereich des selbst auszubauenden Haus verkauft und genutzt werden. Diese Leitungen sind weich, flexibel, benötigen wenige Verbindungen und sind ohne besonderes Werkzeug zu verbinden. Daher sind die Materialien aber nicht so haltbar gewesen, dies wurde aber erst später entdeckt. Durch Sauerstoff (Frischwasser) und Temperatur werden die Weichmacher im Kunststoff gelöst und abtransportiert. Die Wasserqualität wird benachteiligt und die Leitung stark geschwächt. Es trifft zumeist immer zuerst die Warmwasserleitungen, danach die Kaltwasserleitungen und zuletzt (da kaum Sauerstoff enthalten) die Heizungsleitungen. Aber die Leitungen werden brüchig und es ist nur eine Frage der Zeit, leider kann man keine Lebensdauer als Zeitschätzung abgeben. Die Leitungen sind komplett auszutauschen, es gibt keine alternativen Lösungen. Wie auf den Bildern erkennbar ist die Leitungsführung zwar gebündelt, aber zu den Heizkörpern eher wirr und im Estrich geführt. Das bedeutet wiederum, dass diese Leitungen zusätzlich, durch die Verlegung innerhalb der mineralischen Estrichschicht (ohne Schutz), eine starke Zusatzbelastung erfahren. Bei einer Sanierung / dem eigentlichen Austausch der Leitungen muss also die komplexe Verlegung der Leitungen und die Leitungstiefe beachtet werden. **Daher würde ich eine Neuverlegung der Leitungen (Kalt- und Warmwasser sowie Heizungsleitungen) für wichtig und unumgänglich erachten.** Im Bereich der Bäder ist es relativ einfach, die Bäder sind komplett zurückzubauen und zu erneuern, es handelt sich gesamt um drei Bäder. Bei den Heizungsleitungen würde ich die Neuverlegung in den Wänden ausführen und die alten Leitungen trocken belassen. Die neue Leitungsführung ist in gesammelten Leitungskanälen vertikal und horizontal zu führen. Die Übergänge zwischen den Wohneinheiten sind den aktuellen Brandschutzvorschriften entsprechend auszuführen. Die neu verlegten Leitungen sind einzeln messbar einzurichten, somit sind Zählwerke einzuplanen und zu verbauen. Die geöffneten Bodenbereiche sind wieder fachgerecht zu verschließen und die Beläge zu vervollständigen, bzw. in den Bädern fachgerecht neu zu erstellen. **Die Kosten sind nur grob schätzbar, da bei der Besichtigung nur ein Teilbereich betreten werden konnte und die anderen Bereiche nur in der Zeichnung erkennbar waren. ...***

Die Kosten schätze ich pauschal auf ca. 140.000 €.“

Der Sachverständige hat weiterhin darauf hingewiesen, dass ein Balken der Holzbalkendecke im Bereich des Erkers durchgebogen ist. Eine statische Überprüfung wurde nicht vorgenommen.

Die Bruttogrundfläche wird für das Dreifamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 402 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß von 2 Wohnungen und nach der in der Bauakte nachgewiesenen Fläche für die Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses, die nicht besichtigt und aufgemessen werden konnte ¹, zu insgesamt rd. 211 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5, Bauzeichnungen s. Anlage 10). Der angebaute Carport besitzt nach dem örtlichen Aufmaß eine Nutzfläche von rd. 22 m².

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), 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

¹ Insofern ist ein **Risikoabschlag** erforderlich (Mängel, Schäden, Wohnfläche).

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 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 Bodenwerts

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 Wohnbauland für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2026 zu 100 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Geschosszahl: II
- Fläche: 500 m² - 700 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Windeck-Rosbach bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses sind über 900 m² große Baugrundstücke im Fall einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren. Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen für Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland eine Preisspanne von im Mittel 35 % des maßgeblichen Bodenrichtwerts für Baugrundstücke abgeleitet. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks mit Carport, überdachter Terrasse und Gartenhaus für die über 900 m² hinausgehende Fläche ein Wert von 35 % des Bodenrichtwerts angesetzt. Im Hinblick auf die nicht bestehende Erschließungsbeitragsfreiheit wird vorliegend ein abgezinster Abschlag (ein Ausbau der Straße ist in absehbarer Zeit nicht geplant) vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 €/m² als marktangemessen angesehen.

Somit ergibt folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned} & 900 \text{ m}^2 * (100 \text{ €/m}^2 - 20 \text{ €/m}^2) \\ & + (1.445 \text{ m}^2 - 900 \text{ m}^2) * (100 \text{ €/m}^2 - 20 \text{ €/m}^2) * 0,35 = 87.260 \text{ €} \\ & = \text{rd. } \mathbf{87.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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	=	402 m ²
-------------------	---	--------------------

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung (inkl. Loggien) nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ²	=	1.830 €/m ²
---	---	------------------------

402 m ² * 1.830 €/m ²	=	735.660 €
---	---	-----------

b) Wertminderung wegen Alters

Das Dreifamilienhaus wurde überwiegend im Jahr 1997 errichtet und ist somit rd. 29 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß ImmoWertV die Restnutzungsdauer zu rd. 40 Jahren. Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

² vergleichbarer Gebäudetyp	=	1.21
Standardstufe	=	2,3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 i.M.	=	rd. 915 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2025)	=	1,906
Korrektur wegen „Zweifamilienhaus“	=	1,05
NHK: 915 €/m ² * 1,906 * 1,05	=	rd. 1.830 €/m ²

$$(70 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) / 70 \text{ Jahre} = 0,429$$

$$735.660 \text{ €} * 0,429 = 315.598 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$735.660 \text{ €} - 315.598 \text{ €} = 420.062 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 420.000 \text{ €}$$

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 Anlage gerechtfertigt:

$$420.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } 25.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- das Holz-Gartenhaus
- die überdachte Terrassen
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	87.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	420.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	25.000 €

$$\text{Summe} = 532.000 \text{ €}$$

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und 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 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 Lage, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert unter 170 €/m² ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,75 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

sche 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 und Risiken** wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ³ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 150.000 € ⁴ für erforderlich gehalten. 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.

³ 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, Erneuerung“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,6 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁴ 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. Ausführungen unter den Ziffern 2.6.2 und 5. Der gewählte Abschlag von 150.000 € enthält auch einen **Risikoabschlag**.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$532.000 \text{ €} * 0,75 - 150.000 \text{ €} = \mathbf{249.000 \text{ €}}$$

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.

Nach den Mietverträgen aus dem Jahr 2023 liegen die Mieten im Bewertungsobjekt bei rd. 5,50 €/m².

Für die Gemeinde Windeck und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine amtlichen Mietspiegel. Nach dem vergleichsweise herangezogenen aktuellen Mietspiegel 2025 des Oberbergischen Kreises ergibt sich für ein dem Bewertungsobjekt entsprechendes Einfamilienhaus (Lage in Morsbach als vergleichbare Lage zu Windeck-Rosbach) mit einer Wohnfläche von 64 m² eine Miete von 6,29 €/m² mit einer Spanne von 5,03 €/m² - 7,55 €/m².

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit Carport
Hölderlinstraße 19 in 51570 Windeck-Rosbach (Obernau) - 22 -

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen in Windeck-Rosbach z.Zt. im Mittel bei 7,70 €/m². Nach dem Homeday Preis-Atlas liegen die Mieten im Bereich der Hölderlinstraße z.Zt. im Mittel bei 7,00 €/m².

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und der Art des zu bewertenden Gebäudes sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens mit Gartenhaus und des Carports wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$211 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 17.724 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^5 = 21,3 \%$$

Reinertrag:

$$17.724 \text{ €} * 0,787 = 13.949 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Zweifamilienhäuser

$$= 2,4 \% \pm 0,4 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung

$$= 2,25 \%$$

⁵ Verwaltungskosten:

$$= 367 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten: $211 \text{ m}^2 * 14,40 \text{ €/m}^2$

$$= 3.038 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis: $17.724 \text{ €} * 0,02$

$$= 354 \text{ €}$$

Summe

$$= 3.759 \text{ €}$$

$$= 21,3 \%$$

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit Carport
Hölderlinstraße 19 in 51570 Windeck-Rosbach (Obernau) - 23 -

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$87.000 \text{ €} * 0,0225 = 1.958 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$13.293 \text{ €} - 1.958 \text{ €} = 11.991 \text{ €}$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 40 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,25 % und der Restnutzungsdauer von 40
Jahren

$$= 26,194$$

Gebäudeertragswert:

$$11.991 \text{ €} * 26,194 = 314.092 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{314.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	87.000 €
• Gebäudeertragswert	=	314.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 150.000 €

Summe	=	251.000 €
-------	---	------------------

3.4 Vergleichswertverfahren

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das Bewertungs-

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit Carport
Hölderlinstraße 19 in 51570 Windeck-Rosbach (Obernau) - 24 -

objekt liegt, für weiterverkaufte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2026 einen Immobilienrichtwert (Gebäufaktor) in Höhe von 1.960 €/m² Wohnfläche ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Häuser mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Wohnlage: mittel
- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1980
- Wohnfläche: 131 m² - 150 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 601 m² - 800 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von rd. 1.860 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1960 €/m ²		
Gemeinde	Windeck		
Immobilienrichtwertnummer	21398		
Wohnlage	mittel	gut	11.2 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Baujahr	1980	1997	10.6 %
Wohnfläche	131-150 m ²	211 m ²	-23.6 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6.0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	1445 m ²	5.6 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	2.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.860 €/m²	

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für den Carport, die betonierte überdachte Terrasse und das Holz-Gartenhaus in Höhe von rd. 10.000 € sowie des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 150.000 € ergibt sich überschlägig folgender Vergleichswert:

$$211 \text{ m}^2 * 1.860 \text{ €/m}^2 + 10.000 \text{ €} - 150.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{252.000 \text{ €}}$$

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	=	249.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	251.000 €
• Vergleichswert unter Ziffer 3.4	=	252.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,8 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus mit Carport bebauten Grundstücks Hölderlinstraße 19 in Windeck-Rosbach (Obernau) wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **inkl. Risikoabschlag wegen der verbauten Leitungen und der nicht besichtigten Wohnung** auf der Grundlage des Sachwerts und des Ertragswerts ermittelt zu:

250.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Ausschnitt aus dem Bebauungsplans 1/8 B
10. Bauzeichnungen
11. 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.

Drolshagen, den 30.03.2026



(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 – 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:

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 ⁶

**Freistehendes, I-geschossiges, nicht unterkellertes
Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Außenwände	Haupthaus und Zwischenbau: Hbl-Mauerwerk Anbau: Holz-Fachwerkkonstruktion
Außenwandflächen	Holzverkleidung
Innenwände	Mauerwerk bzw. Ständerwerk
Decken	Holzbalkendecken
Dächer	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Eingangstür Haupthaus	Holztür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Treppen	im Haupthaus Betontreppe mit Fliesen- belag und gedrechseltem Geländer, im Anbau freitragende Holztreppe mit Holztrittstufen und gedrechseltem Geländer
Fenster sowie Terrassen- u. Loggiatüren	in Holz mit Isolierverglasung und Holz- sprossenvorsätzen, Kunststoffrollläden

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen,
Beschreibung tlw. nach der Bauakte.

noch Anlage 3

Innentüren	furnierte Zellsperrtüren bzw. Landhaustüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden	Estrich bzw. Holzböden; PVC-, Fliesen- bzw. Teppichbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Wandfliesen in den Bädern raumhoch, Fliesenspiegel in den Küchen, Wände und Decken überwiegend mit Holzverkleidung
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Vaillant-Therme, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Kaminofen im Wohnzimmer im Anbau mit einem Edelstahlschornstein
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken Anbau: Bad mit Eckwanne, WC und Handwaschbecken; innenliegend
Loggien	Betonplatten, Holzgeländer

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.8) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

Zweifamilienhaus:

$$(9,36 * 11,61 + \text{i.M. } 1,25 * 3,01) * 2 = 224,86 \text{ m}^2$$

Zwischenbau:

$$3,12 * 5,86 * 2 = 36,57 \text{ m}^2$$

Carportanbau:

$$5,76 * 4,00 = 23,04 \text{ m}^2$$

Anbau:

$$(5,50 * 7,50 + 3,50 * 5,00) * 2 = 117,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 401,97 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{402 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

Wohnflächenzusammenstellung ⁷
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
der Wohnungen a) und c)
bzw. nach der Bauakte für die Wohnung b)

a) Wohnung im Erdgeschoss des Haupthauses

Wohn-/Esszimmer	=	rd. 32 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 15 m ²
Küche	=	rd. 7 m ²
Bad	=	rd. 6 m ²
Abstellraum	=	rd. 3 m ²

Summe	=	rd. 63 m²

b) Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses

Wohn-/Esszimmer	=	rd. 32 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 14 m ²
Küche	=	rd. 4 m ²
Duschbad	=	rd. 5 m ²
Abstellraum	=	rd. 3 m ²
Loggia (zu ½)	=	rd. 6 m ²

Summe	=	rd. 64 m²

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

noch Anlage 4

c) Wohnung im Anbau

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 17 m ²
Esszimmer / Küche	=	rd. 28 m ²
Bad	=	rd. 4 m ²
überdachte Terrasse (zu ¼)	=	rd. 4 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer	=	19 m ²
Zimmer	=	12 m ²

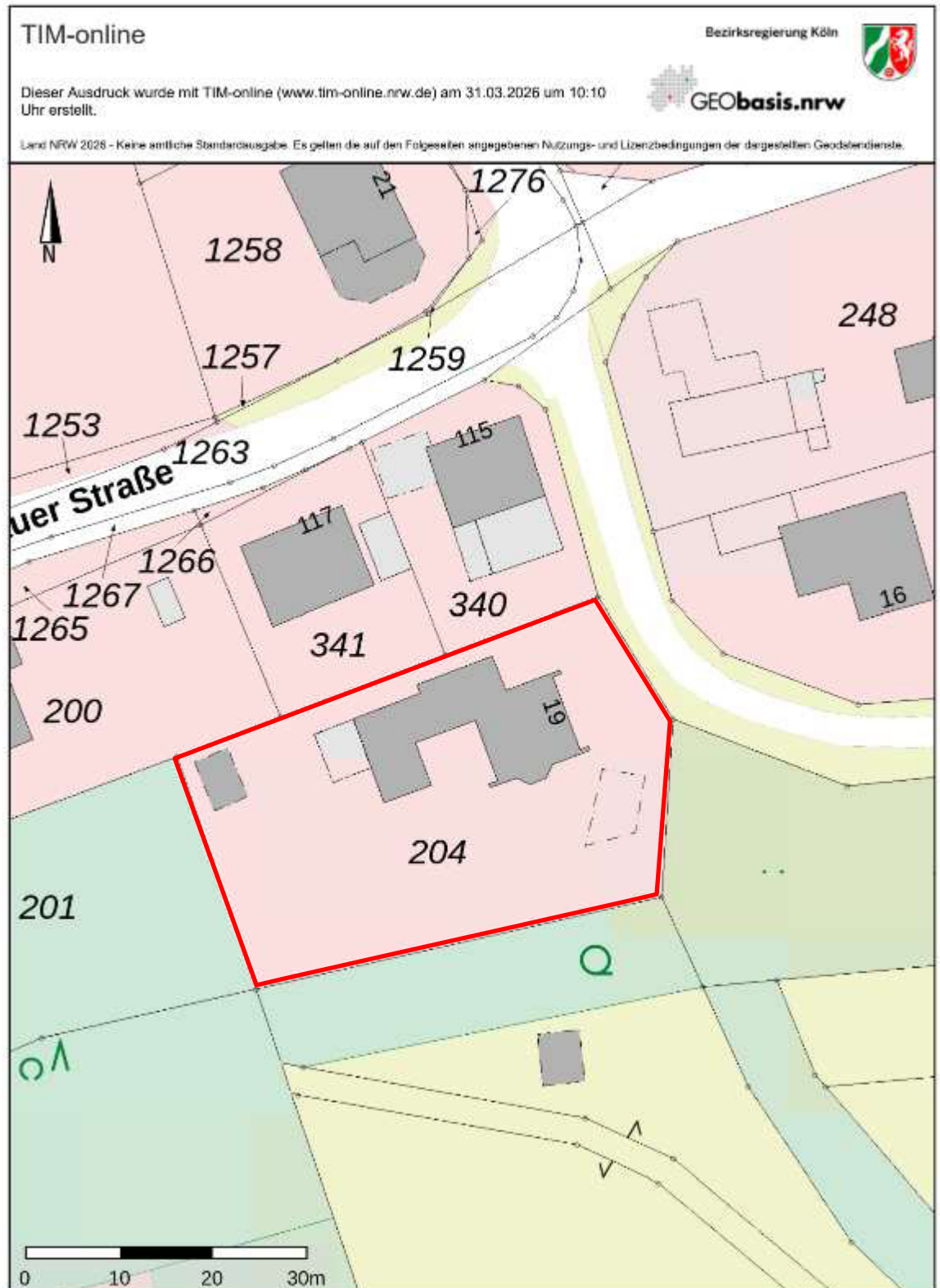
Summe = rd. **84 m²**

Wohnfläche insgesamt = rd. **211 m²**

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit Carport
Hölderlinstraße 19 in 51570 Windeck-Rosbach (Obernau) - 35 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

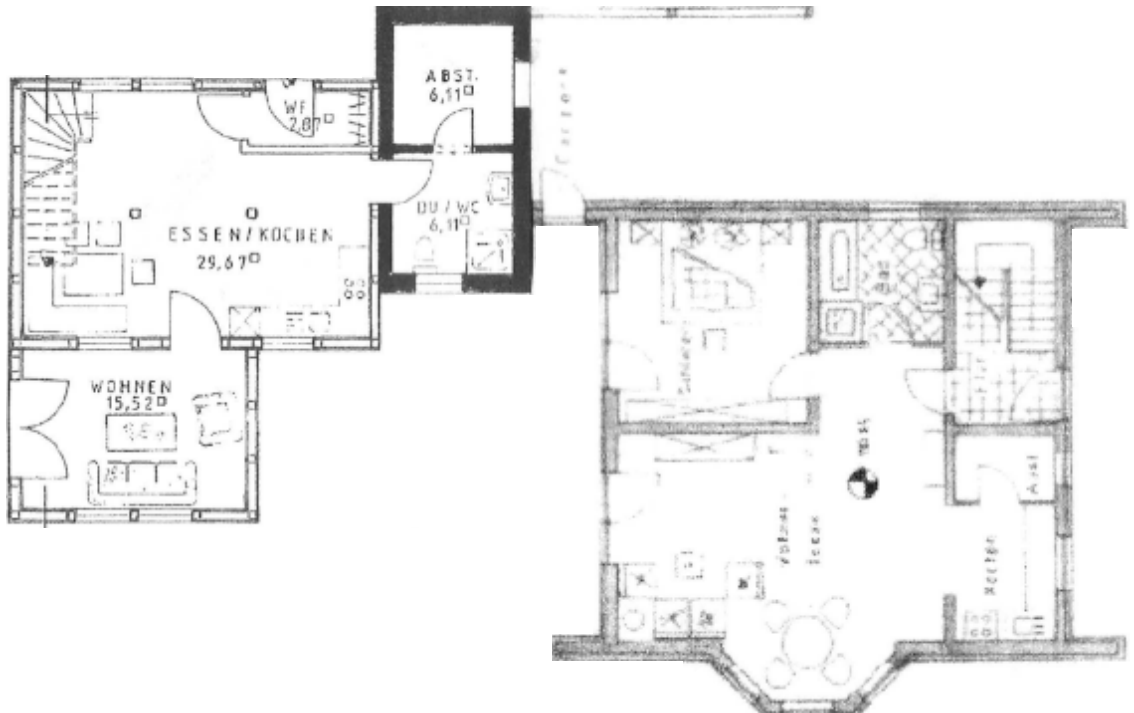
Anlage 7



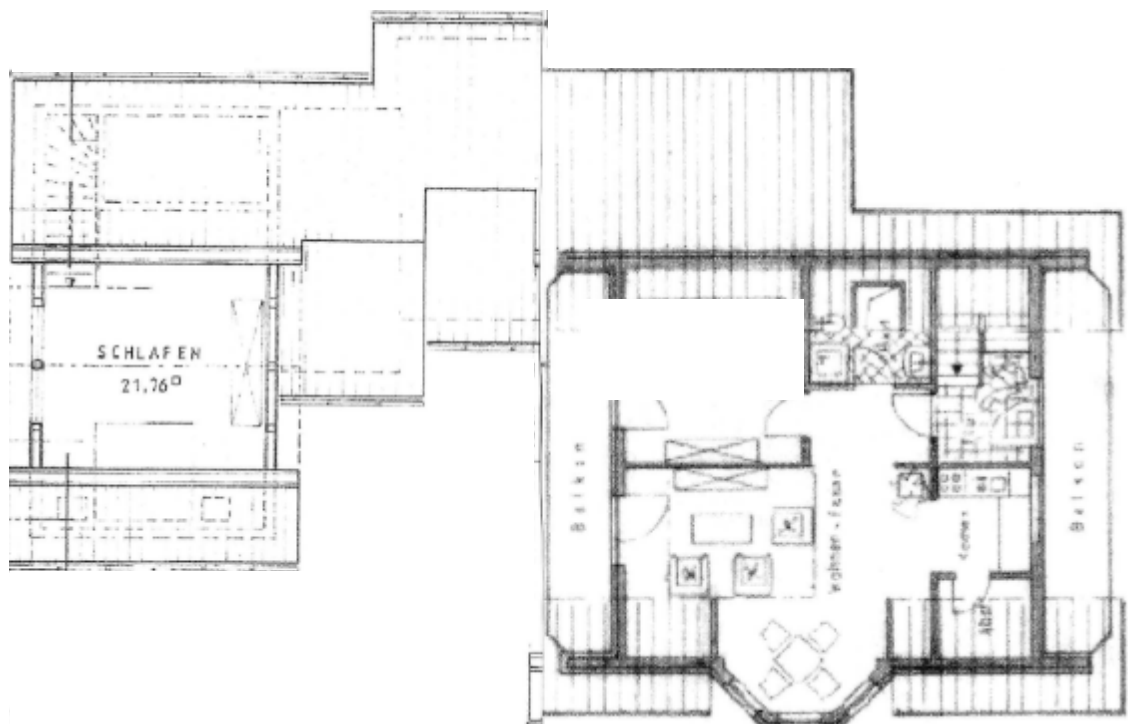
Bauzeichnungen gemäß Baugenehmigungen

Anlage 10

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Dreifamilienhaus Hölderlinstraße 19



Südansicht



Südansicht Zwischenbau und Anbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Ostansicht mit Eingang Haupthaus



Eingang zum Zwischenbau und Anbau mit Eingang



Westansicht mit überdachter Terrasse

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Nordseite mit Remise



Carport



Überdachte Terrasse zur Wohnung im Anbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Überdachte Terrasse zwischen Haupthaus und Anbau



Gartenhaus



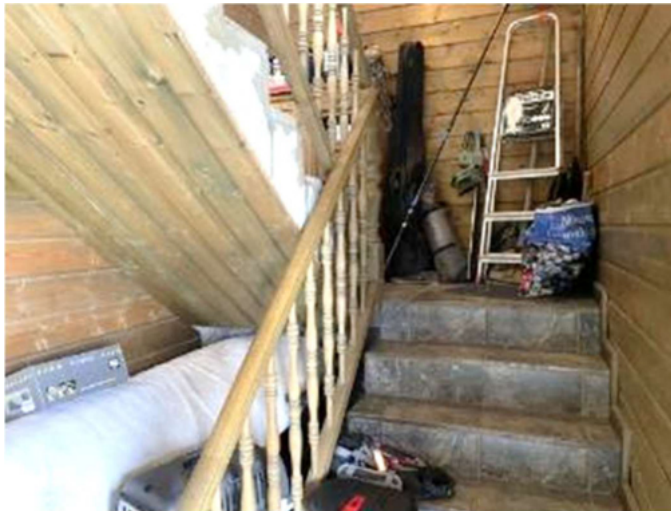
Teich

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.5



Brücke über dem Teich



Treppenhaus im Haupthaus



Fliesenschäden in der Wohnung im EG des Haupthauses

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.6



Loggia



Feuchtigkeitsserscheinungen an der Betonplatte der Loggia vorn



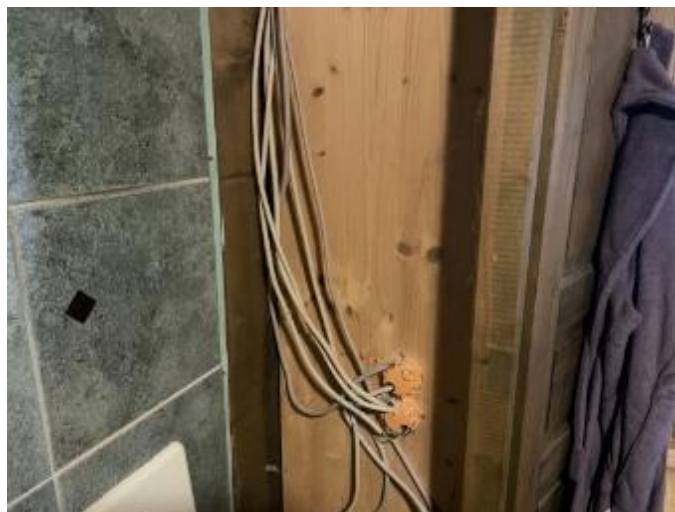
Heizung im Zwischenbau (Durchgang zur Wohnung im Anbau)

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.7



Freiliegende Leitungen im Heizungsraum (mit Dusche)



Freiliegende Leitungen im Bad im Anbau



Loch in der Decke im Dachgeschoss des Anbaus