

Wertgutachten Dreifamilienhaus mit 2 Pkw-Garagen und  
2 Nebengebäuden Im Weidenbruch 1, Köln-Höhenhaus - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 03.11.23

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

**- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 092 K 042/23**

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Dreifamilienhaus**

**mit 2 Pkw-Garagen und 2 Nebengebäuden**

**bebauten Grundstücks**



**Im Weidenbruch 10**

In

**Köln-Höhenhaus**

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  
und 2 Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks**

**Im Weidenbruch 10**

in

**Köln-Höhenhaus**

wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 12.10.2023

zu:

**780.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 12 Anlagen  
mit 27 Seiten und ist in 9-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, Sonstiges .....	6
2.3	Planungs- und Baurecht.....	7
2.4	Erschließung .....	8
2.5	Lage .....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	10
2.6.1	Grundstück.....	10
2.6.2	Gebäude .....	10
3.	Wertermittlung.....	13
4.	Verkehrswert .....	13
5.	Allgemeine Hinweise .....	14
6.	Anlagen.....	15

## 0. Zusammenstellung

<b>Bewertungsobjekt:</b>	Grundstück mit einem Dreifamilienhaus, 2 Pkw-Garagen und Nebengebäuden Im Weidenbruch 10 51061 Köln-Höhenhaus
<b>Nutzung:</b>	1 Wohnung bewohnt 2 Wohnungen leerstehend
<b>Beteiligte Behörden:</b>	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
<b>• Sachwert:</b>	<b>780.000 €</b>
Bodenwert:	504.000 €
Gebäudewerte: Wohnhaus	222.000 €
Pkw-Garagen	22.000 €
Nebengebäude	11.000 €
Wert der Außenanlagen:	13.000 €
vorläufiger Sachwert:	772.000 €
<b>• Ertragswert:</b>	<b>780.000 €</b>
Wohnfläche insgesamt:	rd. 252 m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag:	34.992 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
<b>• Verkehrswert:</b>	<b>780.000 €</b>

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 04.08.2023 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 042/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus, 2 Pkw-Garagen und 2 Nebengebäuden bebauten Grundstücks Im Weidenbruch 10 in Köln-Höhenhaus erstellt werden.

Gemäß § 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. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise von den Eigentümern innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke

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

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 12.10.2023 vorgenommen. **Das größere Nebengebäude konnte nicht von innen 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 Mülheim auf dem Blatt 23.411 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Mülheim, Flur 3, Flurstück 409/13,  
Gebäude- und Freifläche, Im Weidenbruch 10, Größe 665 m<sup>2</sup>“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch sowie der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen. Im Weidenbruch 10 ist die amtliche Hausnummer.

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

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer einem Vor-/Nacherbenvermerk, einer Übertragungsvormerkung und dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bzw. sollen nach Angabe des Amtsgerichts bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 12.10.2023 bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

An der westlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze besteht durch die Pkw-Garagen und ein Nebengebäude jeweils Grenzbebauung. Gemäß Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte bzw. der Luftbildkarte besteht kein Grenzüberbau (s. Anlage 8.1 und 8.2).

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 18.08.2023 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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.

Im zu bewertenden Wohnhaus stehen die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss leer. In der Wohnung im Obergeschoss wohnt der im Grundbuch eingetragene Nacherbe.

Von den jetzigen Eigentümern wird in dem Objekt kein Gewerbe betrieben.

Mitzubewertendes Zubehör ist in dem Wohnhaus nicht vorhanden.

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

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist.

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist vorliegend nach 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet).

## **2.4 Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Straße Im Weidenbruch (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung sowie einigen Parkmöglichkeiten) erschlossen.

Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach der von der Landesregierung NRW vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

## **2.5 Lage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Höhenhaus (rd. 16.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Mülheim (rd. 151.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

Höhenhaus liegt östlich der A 3 im nordöstlichen Kölner Stadtbereich und ist ein Stadtteil, der überwiegend geprägt ist durch offene Wohnbebauung, weitgehend entstanden in den 20er und 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Bekannt ist die sogenannte Finnsiedlung mit Holzhäusern, die durch ihr dunkelgebeiztes Holz eine besondere Note erhielten. Nach dem 2. Weltkrieg wurden weitere Siedlungsgebiete mit

Mehrfamilienwohnblocks errichtet. Ein deutlicher Pluspunkt für Höhenhaus ist die Waldnähe. Geschäfte, die die Grundversorgung des täglichen Bedarfs sicherstellen, Gaststätten und Arztpraxen sowie öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Gesamtschule, Sport- und Freizeitstätten sind in Höhenhaus vorhanden. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen ist rd. 8 km entfernt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich rd. 0,5 km westlich des Zentrums von Höhenhaus (mit einigen Geschäften) auf der südlichen Seite der Straße Im Weidenbruch, die nach rd. 0,2 km in westlicher Richtung auf die Berliner Straße stößt; diese führt nach Mülheim, von wo man über die Mülheimer Brücke in die Kölner Innenstadt gelangt. Nach rd. 1,5 km in östlicher Richtung führt die Straße Im Weidenbruch in ein ausgedehntes Waldgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft des zu bewertenden Grundstücks befindet sich überwiegend I- bis II-geschos- sige Wohnbebauung. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind an der Berliner Straße in rd. 0,2 km zu erreichen. Die Entfernungen vom Bewertungsobjekt zu den Autobahnanschluss- stellen Köln-Dellbrück bzw. Köln-Mülheim der A 3 betragen jeweils rd. 2 km. Die Trasse der A 3 verläuft rd. 0,1 km südwestlich des Be- wertungsobjekts.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als gut zu be- zeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Straße Im Weidenbruch als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- bzw. Schienenverkehr verursachte Lärmpegel  $L_{den}^1$  im Bereich des zu bewer- tenden Grundstücks zwischen 60 und 75 dB(A), das Jahresmittel  $L_{night}^2$  zur Nachtzeit beträgt hier 55 bis 65 dB(A). Ab 70 dB(A) für den  $L_{den}$  bzw. ab 60 dB(A) für den  $L_{night}$  werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

---

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

<sup>2</sup>  $L_{night}$  beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

## **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 7.1 und 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 10) entnommen werden.

Die Freiflächen des rechteckig geschnittenen, rd. 18 m breiten und rd. 37 m tiefen, im vorderen Bereich mit Mauern (vor dem Wohnhaus mit einem verzinkten Metallstabzaun mit einem Törchen und einem doppeflügeligen Törchen zwischen Mauerpfosten), im hinteren Bereich tlw. mit einer Mauer, tlw. mit einem Zaun eingefriedigten Grundstücks werden vor dem Wohnhaus als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrten zu den Pkw-Garagen bzw. Zugang zum Hauseingang und als Vorgarten mit einigen Sträuchern sowie hinter dem Wohnhaus als Grünfläche mit einer Betonplattenzuwegung, einigen Sträuchern und 2 Nebengebäuden genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.08.2023 liegen für das zu bewertende Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse 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 Flurstück 409/13 ist bebaut

- mit einem freistehenden, II-geschossigen, unterkellerten Dreifamilienhaus (Baubeschreibung s. Anlage 3, **das Gebäude ist rd. 1 m breiter errichtet worden als in den Bauzeichnungen zur Baugenehmigung dargestellt**) mit ausgebautem Dachgeschoss und einem II-geschossigen, nicht unterkellerten Anbau sowie einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Wintergartenanbau, von dem eine Treppe in den Garten führt,
- links neben dem Wohnhaus mit einer Pkw-Doppelgarage (Mauerwerk, Rauputz, Flachdach in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplatteneindeckung, Rohbetonboden, 2 Metalldoppelflügeltore, Tür zum Garten, Nutzfläche rd. 5,40 m \* 5,50 m) mit einer Überdachung hinter der Pkw-Doppelgarage und mit einer Mauer mit einer Metalltür zum Garten zwischen der Pkw-Doppelgarage und dem Wohnhaus,
- rechts neben dem Wohnhaus mit einer angebauten Pkw-Einzelgarage (Metallkonstruktion, Holz- bzw. OSB-Plattenverkleidung, Pultdach, Kunststoffsektionaltor mit Elektroantrieb, Türen vorn und hinten, Nutzfläche rd. 4,40 m \* 5,80 m) sowie
- hinter dem Wohnhaus mit 2 Nebengebäuden:
  - Holzschuppen (rd. 1,5 m \* 2,5 m) an der Pkw-Doppelgarage mit Holz-/Glastür und Holzfenster sowie
  - wohl rd. 20 Jahre altes freistehendes Gartenhaus mit über 9 m Grenzbebauung in Metallkonstruktion mit OSB-Platten- und Holzverkleidung, Holztür mit Lichtausschnitt und Holzfenstern

Das Wohnhaus mit der Pkw-Doppelgarage wurde Mitte bis Ende der 1950er Jahre in konventioneller, massiver Bauweise ohne Dachgeschossausbau errichtet (Baugenehmigung 13.05.1955 mit Änderung 17.01.1959, Gebrauchsabnahme 21.08.1959, Baugenehmigung Dachgeschossausbau 03.08.1971). Der jeweilige Zeitpunkt des Anbaus und des Wintergartenanbaus konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Für ein Schwimmbad wurde am 19.07.1989 die Baugenehmigung erteilt und für die Pkw-Einzelgarage am 01.07.1993. An der Stelle des Schwimmbades steht heute das größere Nebengebäude, für das - wie auch für den Anbau und den späteren Wintergartenanbau - in der Bauakte bei der Stadt Köln keine Baugenehmigung vorliegt.

**Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der nicht genehmigten Bauteile wird vorliegend unterstellt. Allerdings ist im Hinblick auf die Erteilung einer Baugenehmigung für das größere Nebengebäude wegen seiner Größe und der Grenzbebauung (Abstandsfläche, Baulast) ein Risikoabschlag anzubringen.**

Das Wohnhaus ist tlw. modernisiert worden (tlw. Fenster 2002, Heizung vor ca. 20 Jahren, u.a. Duschbad und Bodenbeläge im Obergeschoss). Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist im Obergeschoss als gut, ansonsten als mittelmäßig zu bezeichnen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Bei der Ortsbesichtigung wurden an den Gebäuden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Renovierungs- bzw. Restfertigstellungsbedarf im EG und im DG (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge)
- Feuchtigkeiterscheinungen an Außenwänden im KG und im DG
- Feuchtigkeiterscheinungen im Wintergartenanbau
- tlw. erneuerungs- bzw. streichbedürftige Fenster
- tlw. Fliesenschäden im KG
- instandsetzungsbedürftige Dachlattung
- Rohbetonboden in der Pkw-Doppelgarage

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 252 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 5) und verteilt sich auf die Wohnungen wie folgt:

- Wohnung im Erdgeschoss: rd. 98 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Obergeschoss: rd. 93 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Dachgeschoss: rd. 61 m<sup>2</sup>

Im Kellergeschoss befindet sich eine Kleinstwohnung, die im Hinblick auf die unzureichende Belichtung jedoch nicht zur Wohnfläche gerechnet werden kann (keine Aufenthaltsräume im Sinne der BauO NRW).

Die Bruttogrundflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis im Liegenschaftskataster für das Dreifamilienhaus zu

rd. 432 m<sup>2</sup>, für die Pkw-Doppelgarage zu rd. 35 m<sup>2</sup> und für die Pkw-Einzelgarage zu rd. 26 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlagen 12.1 - 12.11), zu entnehmen.

### **3. Wertermittlung**

### **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 = **780.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **780.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen exakt überein.

Der Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus, 2 Pkw-Garagen und 2 Nebengebäuden bebauten Grundstücks Im Weidenbruch 10 in Köln-Höhenhaus wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

**780.000 €**

## **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 Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Luftbild Google Earth
11. Bauzeichnungen
12. 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 03.11.2023

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

**Anlage 1**

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften  
für die Wertermittlung**

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

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – 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 in der Stadt Köln:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung <sup>3</sup>**

**Freistehendes, II-geschossiges, unterkellertes  
Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss,  
einem II-geschossigen, nicht unterkellerten Anbau und  
einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Wintergartenanbau**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, Innenwände im DG tlw. als Ständerwerk
Fassade	Rauputz
Dach	Satteldach (rd. 50°) in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Decken	Beton- bzw. Holzbalkendecken
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Holztür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt und Metallstabvorsatz
Hauseingangstreppe	in Beton mit Metallrohrgeländer, lichtdurchlässige Kunststoffwellplatten als Überdachung und Seitenteil
Kellerausgangstür	Holztür mit einfachverglasten Licht- ausschnitten

---

<sup>3</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

Kellerausgangstreppe	in Beton, Metallrohrgeländer
Treppenhaus	Holtreppen, Wände mit Holzverkleidung, Boden mit Kunststeinbelag
Böden	Estrich mit Fliesen-, Laminat- bzw. Teppichbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, in den Sanitärräumen Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Decken tlw. mit Styroporverkleidung, tlw. mit Paneelen verkleidet, Dachschrägen mit Holzverkleidung, in einem Kellerraum („Partykeller“) Wände mit Holzverkleidung und Decke mit Styroporverkleidung
Fenster	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend Kunststoffrollläden, 1 Fenster mit Außengitter, Treppenhausfenster mit Einfachglas, im OG geringfügig Belichtung durch Glasbausteine
Wintergartenür	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Wohnungseingangstür EG	Holtür mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Elektrische Installation	in normaler Ausführung

**noch Anlage 3**

Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, Ganzglastüren, Glasschiebetür im Duschbad im Obergeschoss
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung mit Wärmepumpe (ca. 20 Jahre alt), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- EG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss</li><li>- OG: Duschbad mit (Massage-) Dusche, WC (behindertengerecht) und Handwaschbecken</li><li>- DG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken</li><li>- KG: Sauna mit Dusche; Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken</li></ul>
Balkon	Holzgeländer, Bodenbelag mit Holzpaletten
Sonstiges	Solarthermie und Photovoltaik auf dem Wohnhaus und der Pkw-Doppelgarage für den Eigenbedarf

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.11) zu entnehmen.

---

**Anlage 4**

**Ermittlung der Bruttogrundflächen  
aufgrund Berechnung  
nach dem Nachweis im Liegenschaftskataster**

**a) Dreifamilienhaus**

$$\begin{aligned} & (8,85 * 11,65 - 4,45 * 0,95) * 4 \\ & + 4,45 * 2,55 * 2 \\ & + 4,45 * 3,20 - 1,30 * 0,85/2 \end{aligned} \quad = \quad 431,88 \text{ m}^2$$

= rd. **432 m<sup>2</sup>**

**b) Pkw-Doppelgarage**

$$5,85 * 6,00 = 35,10 \text{ m}^2$$

= rd. **35 m<sup>2</sup>**

**c) Pkw-Einzelgarage**

$$4,45 * 5,95 = 26,48 \text{ m}^2$$

= rd. **26 m<sup>2</sup>**

**d) Größeres Nebengebäude**

$$\text{rd. } 10 \text{ m} * \text{rd. } 4,5 \text{ m (Maße aus der Luftbildkarte)} = \text{rd. } \mathbf{45 \text{ m}^2}$$

## Anlage 5

### Wohnflächenberechnung<sup>4</sup> nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

#### Wohnung im Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$4,06 * 5,52 + 2,24 * 3,90$	=	31,15 m <sup>2</sup>
Wintergarten	$4,10 * 3,01 - 0,86 * 1,29/2$	=	11,79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$4,07 * 4,64 - 0,20 * 0,98$	=	18,69 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$3,35 * 4,09$	=	13,70 m <sup>2</sup>
Küche	$4,07 * 2,88 - 0,26 * 0,39$	=	11,62 m <sup>2</sup>
Bad	$1,78 * 2,47 - 0,19 * 0,17$	=	4,36 m <sup>2</sup>
Flur I	$1,43 * 3,61$	=	5,16 m <sup>2</sup>
Flur II	$0,84 * 1,37$	=	1,15 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	97,62 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>98 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung im Obergeschoss:

Wohnzimmer	$4,05 * 4,60 - 0,19 * 1,00$	=	18,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	$5,51 * 4,06 + i.M 1,86 * 0,34$ $+ (2,25 + 1,50)/2 * 0,53$ $+ 1,50 * 1,83$	=	26,74 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$1,05 * 1,35 + 2,85 * 4,08$ $- 0,25 * 0,76$	=	12,86 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$2,59 * 3,92 - 1,05 * 1,05/2$ $- 0,24 * 0,55$	=	9,47 m <sup>2</sup>
Küche	$4,09 * 3,20 - 0,56 * 0,56/2$	=	12,93 m <sup>2</sup>
Duschbad	$1,87 * 2,51$	=	4,69 m <sup>2</sup>
Flur	$1,47 * 3,58$	=	5,26 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	$(1,50 * 1,10 + 4,33 * 1,99)/4$	=	2,57 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	92,96 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>93 m<sup>2</sup></b>

<sup>4</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

**noch Anlage 5**

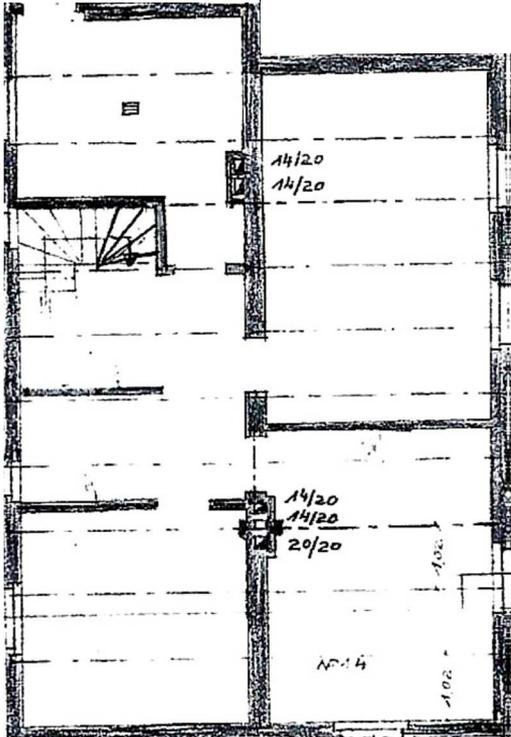
**Wohnung im Dachgeschoss:**

Wohnzimmer	$3,62 * 3,51 + 1,05 * 2,49$ $- 0,37 * 0,99$	=	14,95 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$4,37 * 3,51 + 1,08 * 2,50$	=	18,04 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$1,44 * 1,30 + 0,91 * 3,37$ $+ 1,95 * 2,34$	=	9,50 m <sup>2</sup>
Küche	$2,20 * 3,32 + 1,12 * 2,30$	=	9,88 m <sup>2</sup>
Bad	$2,21 * 1,82$	=	4,02 m <sup>2</sup>
Flur	$3,21 * 1,29$	=	4,14 m <sup>2</sup>
		-----	
Summe		=	60,53 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>61 m<sup>2</sup></b>

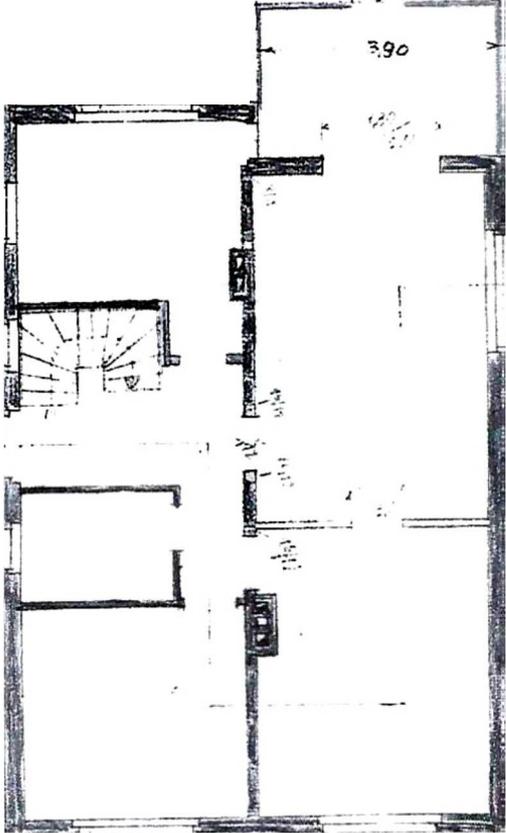
**Bauzeichnungen**

**Anlage 11**

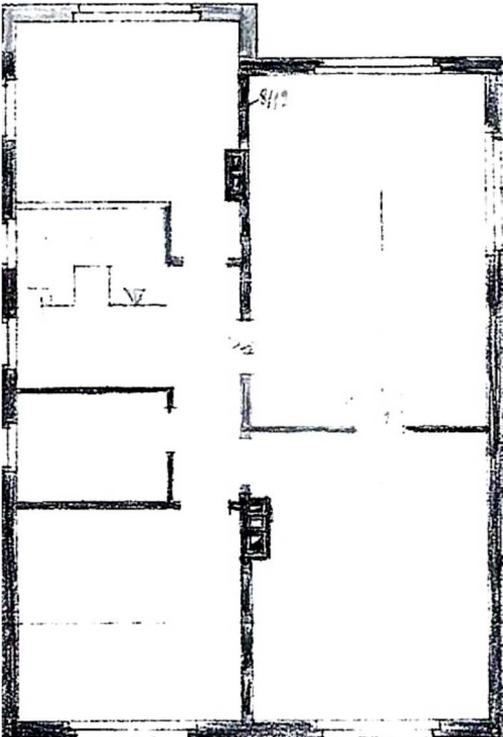
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



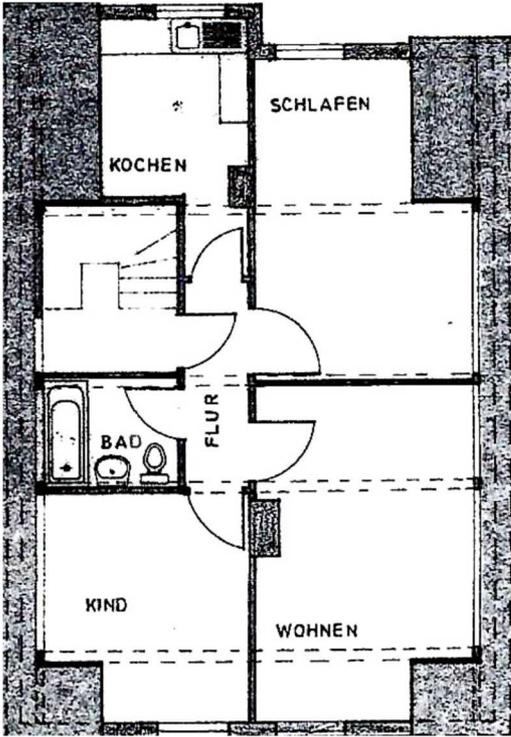
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.1**



Wohnhaus und Doppelgarage



Wohnhaus und Einzelgarage



Instandsetzungsbedürftige Dachlattung

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.2**



Rückwärtige Ansicht - Südansicht



Wintergartenanbau und Balkon



Kellerausgangstreppe

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.3**



Tür zwischen Wohnhaus und Doppelgarage



Kleines Nebengebäude



Größeres Nebengebäude

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.5**



Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.6**



Bad im Erdgeschoss



Bodenabsatz in der Tür zum Bad im Erdgeschoss



Wintergarten

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.7**



Treppe zum Obergeschoss



Duschbad im Obergeschoss



Restfertigstellungsbedarf in der Tür zum Bad im Obergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.8**



Blick vom Balkon im OG auf das größere Nebengebäude



Bad im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.9**



Zimmer im Dachgeschoss, Feuchtigkeitserscheinungen



Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.10**



Fenster und Lüftungsgerät im Dachgeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Dachgeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.11**



Sauna im Kellergeschoss



„Partykeller“



Heizungsanlage