

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Garage
Kleeweg 4 in 51147 Köln-Wahn

- 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 28.02.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 060/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**



Kleeweg 4 in Köln-Wahn

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**

Kleeweg 4

in

Köln-Wahn

wird ermittelt

zum Bewertungsstichtag 17.02.2025 zu:

760.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 20 Seiten und ist in 4-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	7
2.5	Lage	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	8
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	10
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Sachwertverfahren	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	14
3.2.2.1	Einfamilienhaus	14
3.2.2.2	Pkw-Garage mit Anbau	16
3.2.2.3	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 Anlagen	19
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren	22
4.	Verkehrswert	23
5.	Allgemeine Hinweise	24
6.	Anlagen	25

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Einfamilienhaus und mit einer Pkw-Garage Kleeweg 4 in 51147 Köln-Wahn
Nutzung:	bewohnt von einer „ <i>Housesitterin</i> “
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	760.000 €
Bodenwert:	709.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	280.000 €
Wert der Außenanlagen:	25.000 €
vorläufiger Sachwert:	1.014.000 €
• Ertragswert:	743.000 €
Wohnfläche:	rd. 137 m ²
jährlicher Rohertrag:	18.084 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
• Vergleichswert:	767.000 €
Gebäudefaktor:	5.600 €/m ²
• Verkehrswert:	760.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 06.12.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 060/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Kleeweg 4 in Köln-Wahn erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen

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 des Bewertungsobjekts habe ich am 17.02.2025 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 Wahn auf dem Blatt 8.118 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Wahn, Flur 16, Flurstück 139
Gebäude- und Freifläche, Kleeweg Wa 4, Größe 1.014 m²“*

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

Kleeweg 4 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, 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 dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 21.02.2025 bestehen keine Bau-lasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Das Gebäude Kleeweg 4 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.01.2025 unterliegt das Be-wertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschrän-kungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewer-tungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt steht leer, wird aber von einer „*Housesitterin*“ bewohnt, die sich um das Objekt kümmert. Mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden; in dem Gebäude wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, jedoch innerhalb der im Zusammen-hang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bau-vorhaben richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 Abs. 1 BauGB.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch den Kleeweg (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Be-leuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschlie-ßungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im südöstlichen, rechtsrheinischen Stadtteil Wahn (rd. 7.000 Einwohner), der zum flächenmäßig größten Kölner Stadtbezirk Porz (rd. 116.000 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.

Der Stadtteil Wahn liegt rd. 15 km von der Kölner Innenstadt entfernt. Durch die landwirtschaftlichen Flächen im Westen, Norden und Süden von Wahn kann man dessen ehemals dörflichen Charakter noch erahnen. In der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts dehnte sich das Siedlungsgebiet stark aus, so dass vor allem neuere Bauten das Bild prägen. In Wahn gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs (überwiegend an der Frankfurter Straße). Für alles Weitere muss man nach Porz oder in die Kölner Innenstadt fahren.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der östlichen Seite des Kleewegs, rd. 50 m nördlich der Abzweigung des Kleewegs von der Adolph-Kolping-Straße. Über diese Straße und die Frankfurter Straße erreicht man nach rd. 0,2 km die Heidestraße, über die man nach rd. 0,7 km in östlicher Richtung zur Autobahnanschlussstelle Köln-Wahn der A 59 gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung. Die nächste Bushaltestelle an der Frankfur-

ter Straße ist vom Bewertungsobjekt fußläufig rd. 0,3 km entfernt. Der Bahnhof Wahn (DB und S-Bahn) befindet sich in einer Entfernung von rd. 0,5 km. Das Zentrum von Porz ist rd. 4 km entfernt.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft den Kleeweg in Wahn als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung 2017 Nordrhein-Westfalen liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 65 dB(A) (s. Anlage 11), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Zeitweise sind auch Beeinträchtigungen durch Fluglärm gegeben, da sich das Grundstück am Rand einer Einflugschneise des Flughafens Köln/Bonn befindet. Allerdings liegt das Grundstück nicht im Nachtschutzgebiet des Flughafens, also einem Gebiet mit starkem Nachtfluglärm (Auszug aus der Übersichtskarte Nacht-Schutzzone Flughafen Köln/Bonn s. Anlage 12). Nachtschutzgebiete umfassen alle Bereiche rund um den Flughafen, in denen ein durch Luftverkehr verursachter Lärmwert von 75 dB(A) mindestens sechsmal pro Nacht erreicht wird.

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 (Anla-

¹ 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.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

gen 8 und 9) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 10) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. durch Mauern, tlw. durch Hecken³, tlw. durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als Vorgarten mit Rasen, Sträuchern und Bäumen,
- als mit Betonsteinplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zur Pkw-Garage und dem Carport neben dem Garagenanbau mit einem zweiflügeligen, verzinkten Metallstabtörchen,
- als Betonplattenfläche vor dem Carport sowie
- als Garten mit einer Terrasse (rd. 30 m², Betonplattenbelag), mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und Betonplattenzuwegung.

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 23.01.2025 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 ist bebaut mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus (Winkelhaus, Baubeschreibung s. Anlage 3) und mit einer Pkw-Garage mit Anbau (Mauerwerk, Kunststoffrollladentor, Metalltüren, Belichtung im Anbau durch Glasbausteine, Anbau mit Holzdach, Nutzfläche im Anbau rd. 13 m²) sowie mit einem an den Anbau angebauten Carport mit 2 Stellplätzen

³ An der südlichen Grundstücksgrenze markiert die Hecke nicht die Grenze, hinter der Hecke verläuft noch ein sehr schmaler Weg mit einer Reihe Waschbetonplatten auf dem zu bewertenden Grundstück.

(Stützen in Mauerwerk, Holzdach, rd. 6,9 m * rd. 6,1 m, Betonplattenbelag).

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1969/1970 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 14.04.1969, Rohbauabnahme 14.08.1969, Schlussabnahme 04.08.1970). Zu der Pkw-Garage mit Anbau und dem Carport waren in der Bauakte keine Angaben vorhanden; vorliegend wird unterstellt, dass sie baurechtlich zulässig bzw. genehmigungsfähig sind.

Seit der Erstellung bis heute wurden in dem Haus Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt (u.a. Außenanstrich, Kachelkamin mit Außenschornstein⁴, Heizungsanlage, Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich). Das in den Bauunterlagen nachgewiesene Schwimmbad im Kellergeschoss ist nicht mehr vorhanden. Das Wohnhaus befindet sich in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden bzw. Mängel festgestellt:

- lichte Höhe der Kellertreppe tlw. nur rd. 1,7 m
- Terrassentürrolllade liegt auf der Terrasse
- Holzfenster mit Einfachglas

Die Bruttogrundflächen errechnen sich nach den Bauzeichnungen in der Bauakte und dem Katasterzahlennachweis für das Wohnhaus zu rd. 536 m² und nach dem örtlichen Aufmaß für die Pkw-Garage mit Anbau zu rd. 33 m² (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 137 m² (inkl. Terrasse zu ¼, Berechnung s. Anlage 5, Grundriss s. Anlage 13). Die im Kellergeschoss ausgebauten Räume (Schlafzimmer und Wohnraum mit Kochecke) werden wegen baurechtlich unzureichender Belichtung nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, so auch den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 14), zu entnehmen.

⁴ nicht in den Bauunterlagen enthalten

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 Verkehrswerts 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, das Ertragswertverfahren und zur groben Kontrolle das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wobei dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zukommt.

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 in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 800 m²
- Bemerkung: Im Lochgarten

zum Stichtag 01.01.2024 zu 760 €/m² ermittelt; der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Wahn im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die im Vergleich zum Richtwertgrundstück größere Grundstücksfläche wird gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,92 als marktangemessen angesehen. Durch die Lage des Bodenrichtwerts Im Lochgarten sind die bestehenden Lärmemissionen bereits berücksichtigt, so dass ein weiterer Abschlag hierfür nicht erforderlich ist.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned} 1.014 \text{ m}^2 * 760 \text{ €/m}^2 * 0,92 &= 708.989 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{709.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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 Einfamilienhaus

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 536 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung

nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 %
Baunebenkosten⁵ = 1.170 €/m²

536 m² * 1.170 €/m² = 627.120 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1969/1970 errichtet und ist somit rd. 55 Jahre alt; zwischenzeitlich wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung - mittlerer Modernisierungsgrad) zu 34 Jahren.

Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 34 Jahre) / 80 Jahre = 0,575

627.120 € * 0,575 = 360.594 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

627.120 € - 360.594 € = 266.526 €

= rd. **267.000 €**

⁵ Gebäudetyp = 1.02

Standardstufe = 2,3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 632 €/m²

Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024) = 1,847

NHK: 632 €/m² * 1,847 = rd. 1.170 €/m²

3.2.2.2 Pkw-Garage mit Anbau

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten ⁶	=	895 €/m ²
33 m ² Bruttogrundfläche * 895 €/m ²	=	29.535 €

b) Wertminderung wegen Alters

Da das Baujahr der Pkw-Garage mit Anbau nicht bekannt, wird die Restnutzungsdauer mit der des Wohnhauses gleichgesetzt.

$$29.535 \text{ €} * 0,575 = 16.983 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$29.535 \text{ €} - 16.983 \text{ €} = 12.552 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 13.000 \text{ €}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 9 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

⁶ Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m ²
Korrektur wegen Baukostenindex	=	1,847
NHK: 485 €/m ² * 1,847	=	rd. 895 €/m ²

$$(267.000 \text{ €} + 13.000 \text{ €}) * 0,09 = \text{rd. } 25.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen, die Terrasse, das Hauseingangspodest, der Carport und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	709.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienhaus	=	267.000 €
- Pkw-Garage mit Anbau	=	13.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	25.000 €

Summe	=	1.014.000 €

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 Abhän-

gigkeit 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 Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor von 0,75 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. 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 kein gesonderter Abschlag für erforderlich gehalten, da eine Erneuerung der alten Holzfenster nicht zwingend erforderlich ist.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

1.014.000 € * 0,75

= rd. **760.000 €**

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 Anlagen

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung

ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich des Kleewegs in Wahn und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 13 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Häuser in Köln-Wahn z.Zt. im Mittel bei rd. 10 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2023) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989⁷ bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche um 120 m² eine Nettokaltmiete mit einer Spanne von 7,00 €/m² bis 10,00 €/m² aus.

⁷ fiktives Baujahr: 2025 + 34 Jahre - 80 Jahre = 1979

Unter Berücksichtigung der Ausstattung des Hauses (alte Holzfenster mit Einfachglas) und der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe der Wohnfläche, des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Nutzung des großen Gartens, der Pkw-Garage mit Anbau und des Carports sowie der Mietpreisentwicklung wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 11,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$137 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 18.084 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^8 = 14 \%$$

Reinertrag:

$$18.084 \text{ €} * 0,86 = 15.552 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ermittelt aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2022 und 2023

$$= 1,70 \% \pm 0,8 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts

$$= 2,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$709.000 \text{ €} * 0,0200 = 14.180 \text{ €}$$

$$^8 \text{ Verwaltungskosten} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 137 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.891 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 18.084 \text{ €} * 0,02 = 362 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.604 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 14 \%$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$15.552 \text{ €} - 14.180 \text{ €} = 1.372 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 34
Jahren Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1

$$= 24,499$$

Gebäudeertragswert:

$$1.372 \text{ €} * 24,499 = 33.613 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{34.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	709.000 €
• Gebäudeertragswert	=	34.000 €

Summe	=	743.000 €

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.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind aufgrund einer Auswertung der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung Kaufpreise für freistehende Wohnbebauung, differenziert nach Stadtteilen veröffentlicht. Für die Stadtteile Wahn und Wahnheide liegen keine Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vor. Für den benachbarten Stadtteil Giregel ist, abgeleitet aus nur 6 Kauffällen mit freistehender Wohnbebauung,

ein mittlerer Kaufpreis von 4.344 €/m² Wohnfläche angegeben (Grundstücksfläche i.M. 553 m², Wohnfläche i.M. 135 m², Baujahr 1965 bis 1981). Für mittlere Lagen im Stadtbezirk 7, zu dem Wahn gehört, ist im Grundstücksmarktbericht 2024 ein mittlerer Kaufpreis von 4.440 €/m² veröffentlicht, abgeleitet aus 101 Kauffällen (Wohnflächen von 55 m² bis 387 m²). Im Hinblick auf die große Grundstücksfläche wird im vorliegenden Fall ein sachverständig geschätzter Zuschlag von $(1.014 \text{ m}^2 - 553 \text{ m}^2) * 760 \text{ €/m}^2 * 0,50 = \text{rd. } 175.000 \text{ €}$ für erforderlich gehalten, so dass sich ein Gebädefaktor von $4.344 \text{ €/m}^2 + 175.000 \text{ €} / 137 \text{ m}^2 = \text{rd. } 5.600 \text{ €/m}^2$. Hiermit errechnet sich **überschlägig** folgender Vergleichswert:

$$137 \text{ m}^2 * 5.600 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{767.000 \text{ €}}$$

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 = **760.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **743.000 €**
- Vergleichswert gemäß Ziffer 3.4 = **767.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 2,3 %). Der nur überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Kleeweg 4 in Köln-Wahn wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **auf der Grundlage des Sachwerts** ermittelt zu:

760.000 €

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 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
10. Luftbild Google Earth
11. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
12. Auszug aus der Übersichtskarte Nacht-Schutzzone
Flughafen Köln/Bonn
13. Bauzeichnungen
14. 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 28.02.2025



(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

Anlage 2

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 ⁹

Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Winkelwalmdächer (30° und 35°) in Holzkonstruktion mit Betondachstein-eindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Mauerwerk mit Abdeckung
Hauseingangspodest	Beton mit Natursteinbelag, Metallstab-geländer mit kunststoffummanteltem Handlauf, Überdachung durch das Sattel-dach mit Luke zum Dachgeschoss, Stufen zum Podest mit Natursteinbelag
Hauseingangstür	Holztür
Kellerausgangstreppe	Betontreppe, verzinktes Metallgeländer
Innentreppe	Kunststeinkellertreppe, Metallstab-geländer mit kunststoffummanteltem Handlauf

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Fußböden	schwimmender Estrich im EG mit Teppich- bzw. Fliesenbelag, Zementestrich im KG, tlw. mit Fliesenbelag
Fenster	Holz mit Einfachverglas, überwiegend Bleiverglasung, tlw. auch Holzfenster mit Einfachglas im KG, im Hauseingangsbereich Fenster mit Metallaußengitter, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, Belichtung im Hauseingangsbereich und im Wohnzimmer (tlw.) durch Glasbausteine
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Innenwand- und Deckenflächen	Rauputz bzw. Glattputz mit Tapeten und Anstrich, in den Sanitärräumen Wandfliesen raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. Stuckdecken, Decken tlw. mit integrierter Beleuchtung
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Heizkessel von Viessmann (Baujahr evtl. 2022), Heizöllagerung in einem keller-geschweißten Stahltank (Fassungsvermögen 20.000 Liter), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, offener Kachelkamin im Wohnzimmer mit außen stehendem Schornstein

noch Anlage 3

Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

Sanitäre Anlagen

- Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
- Bad mit Wanne, WC und 2 Handwaschbecken

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 14.1 - 14.4) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen
und dem Katasterzahlennachweis
(Einfamilienhaus)
bzw. dem örtlichen Aufmaß (Pkw-Garage mit Anbau)

Einfamilienhaus:

$$\begin{aligned} &(17,40 * 16,35 - 3,70 * 3,65 \\ &- 9,30 * 10,20 - 0,40 * 4,90) * 3 \\ &+ 3,70 * 3,65 \end{aligned} = 536,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{536 \text{ m}^2}$$

Pkw-Garage mit Anbau:

$$10,90 * 3,00 = 32,70 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{33 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

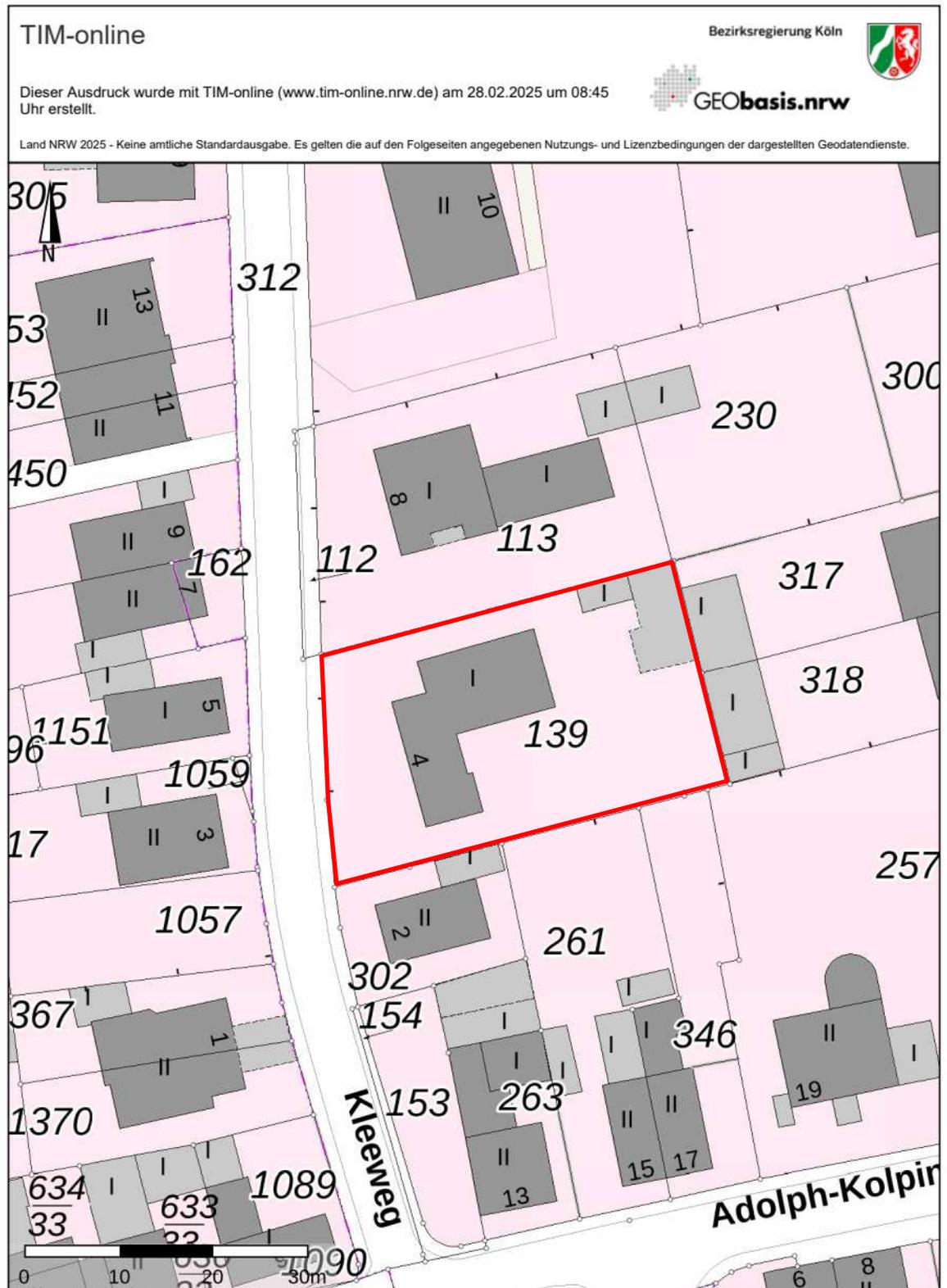
**Wohnflächenberechnung¹⁰
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$1,73 * 1,14 + 10,33 * 3,87$ $+ 4,14 * 3,64 + 0,36 * 3,19$ $- 0,98 * 0,55 - 2,20 * 1,33$ $- 1,48 * 1,34$	=	52,72 m ²
Schlafzimmer	$5,48 * 3,71$	=	20,33 m ²
Kinderzimmer I	$2,34 * 3,48 - 0,61 * 1,80$	=	7,04 m ²
Kinderzimmer II	$4,37 * 3,49$	=	15,25 m ²
Küche	$2,69 * 3,49$	=	9,39 m ²
Bad	$3,44 * 2,56 - 1,84 * 0,60$ $- 0,93 * 0,20$	=	7,52 m ²
WC-Raum	$1,69 * 1,37$	=	2,32 m ²
Flur I	$2,40 * 1,61$	=	3,86 m ²
Flur II	$1,43 * 7,87 - 0,33 * 0,64$	=	11,04 m ²
Terrasse (zu ¼)	rd. $5,0 * rd. 6,0 * 0,25$	=	8,00 m ²
Summe		=	137,47 m ²
		=	rd. 137 m²

¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

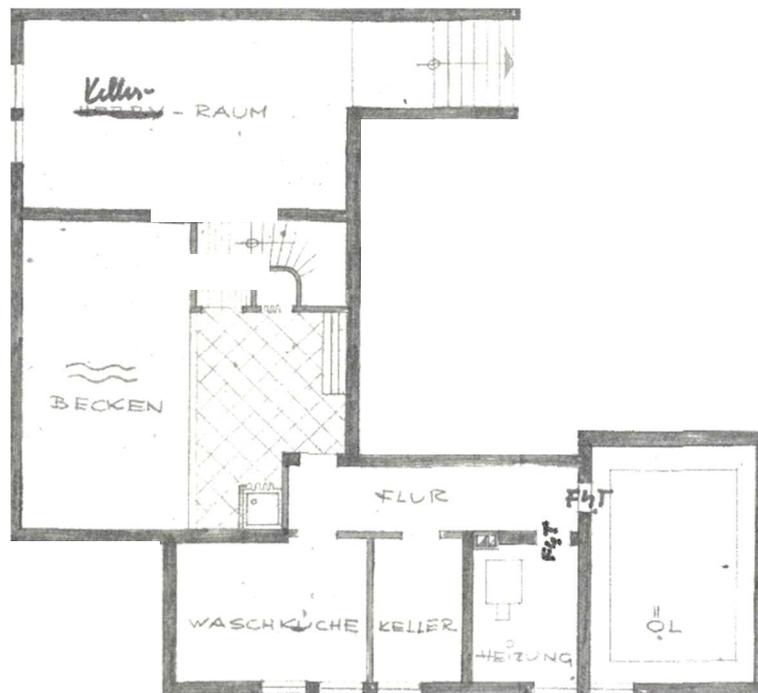
Anlage 8



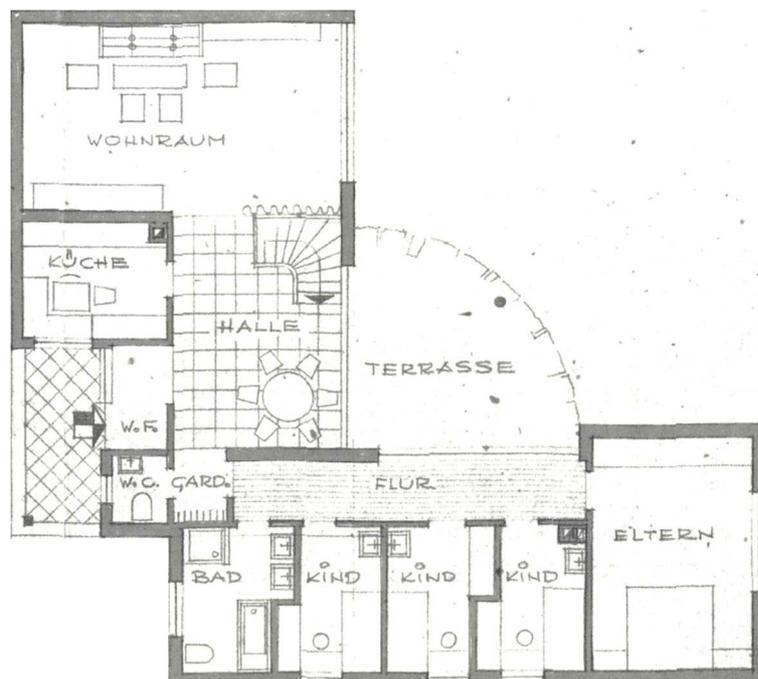
Bauzeichnungen

Anlage 13

- tatsächlicher Ausbau im Kellergeschoss tlw. abweichend, auch kein Becken mehr -



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14



Einfamilienhaus mit Pkw-Garage Kleeweg 4



Hauseingang und Zufahrt zur Pkw-Garage



Vorderansicht