

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 04.07.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 065/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
bebauten Grundstücks**



Straßenansicht



Gartenansicht



Garten

Ernst-Reibold-Straße 4 in Köln-Rodenkirchen

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
bebauten Grundstücks**

Ernst-Reimbold-Straße 4

in

Köln-Rodenkirchen

wird ermittelt

inkl. Risikoabschlag

zum Bewertungsstichtag 11.06.2025 zu:

2.420.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 28 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, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstücke	11
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	16
3.1	Wertermittlungsverfahren	16
3.2	Sachwertverfahren	17
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte	17
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	19
3.2.2.1	Einfamilienhaus mit Wintergarten	19
3.2.2.2	Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten (Gästehaus) ...	21
3.2.2.3	Pkw-Doppelgarage.....	22
3.2.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	23
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	24
3.2.4	Sachwert.....	24
3.3	Ertragswertverfahren.....	26
3.3.1	Bodenwert	26
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	27
3.3.3	Ertragswert	30
3.4	Vergleichswertverfahren	30
4.	Verkehrswerte	32
4.1	Gesamtverkehrswert	32
4.2	Verkehrswert Flurstück 2800.....	32
4.3	Verkehrswert Flurstück 3054.....	33
4.4	Verkehrswert Flurstück 3075.....	33
5.	Allgemeine Hinweise	34
6.	Anlagen	35

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden Ernst-Reibold-Straße 4 in 50996 Köln-Rodenkirchen
Nutzung:	eigengenutzt
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	2.503.000 €
Bodenwert insgesamt:	1.122.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	1.327.000 €
Wert der Außenanlagen:	180.000 €
vorläufiger Sachwert:	2.629.000 €
• Ertragswert:	2.499.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 528 m ²
jährlicher Rohertrag:	76.800 €
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %
• Vergleichswert:	2.537.000 €
Gebäudefaktor:	4.800 €/m ²
• Verkehrswert Flurstück 2800 inkl. R-Abschlag:	2.130.000 €
• Verkehrswert Flurstück 3054:	130.000 €
• Verkehrswert Flurstück 3075 inkl. R-Abschlag:	160.000 €
• Gesamtverkehrswert inkl. Risikoabschlag:	2.420.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 20.03.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 065/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks Ernst-Reibold-Straße 4 in 50996 Köln-Rodenkirchen erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1 - 4 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sollen neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte ausgewiesen werden. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

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
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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 11.06.2025 und am 03.07.2025 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

Die zu bewertenden Grundstücke, im Folgenden auch als das Bewertungsobjekt bezeichnet, sind im Grundbuch von Rondorf-Land auf dem Blatt 34.349 wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84, Flurstück 2800,
Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reimbold-Str. 4,
Größe 673 m²“*

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84, Flurstück 3054,
Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reimbold-Str.,
Größe 656 m²“*

lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Rondorf-Land, Flur 84, Flurstück 3075,
Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reimbold-Str.,
Größe 838 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die zu bewertenden Flurstücke (Gesamtfläche 2.167 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Die Flurstücke 2800, 3054 und 3075 bilden örtlich eine wirtschaftliche Einheit (Hausgrundstück mit Garten).

Ernst-Reimbold-Straße 4 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf dem Flurstück 3054:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung nur als Grün- und Gartenfläche, Bebauungsverbot) für die Stadt Köln, Köln.
Bezug: Bewilligung vom 15.12.1998 ...“*

lfd. Nr. 2, lastend auf dem Flurstück 3054:

*„Rückkauflassungsvormerkung für die Stadt Köln.
Bezug: Bewilligung vom 15.12.1998 ...“*

lfd. Nr. 3, lastend auf dem Flurstück 3075:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung nur als Grün- und Gartenfläche, Bebauungsverbot) für die Stadt Köln, Köln.

Bezug: Bewilligung vom 28.07.2000 ... “

lfd. Nr. 4, lastend auf dem Flurstück 3075:

„Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Köln.

Bezug: Bewilligung vom 28.07.2000 ... “

lfd. Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ... “

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrem zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 - 4 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk 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 17.06.2025 bestehen keine Bau- lasten zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke.

Das Gebäude Ernst-Reimbold-Straße 4 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.05.2025 unterliegt das zu bewertende Wohnhaus nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt. Mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden; der Whirlpool, die Sauna und die eingebauten Küchen werden nicht mitbewertet, da ausbaubar.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Flurstück 2800 mit dem Wohnhaus in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ mit der Erläuterung „*Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient*“ ausgewiesen ist, während für den Bereich der Flurstücke 3054 und 3075 „*Grünfläche*“ mit der Erläuterung „*Flächen, die insbesondere der Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Zu ihnen gehören zum Beispiel Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Dauerkleingärten und auch Friedhöfe*“ ausgewiesen ist (Ausschnitt aus dem FNP s. Anlage 11). Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Grundstücke liegen in einem Schutzbereich (100 m) gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz.

2.4 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird durch die Ernst-Reimbold-Straße (asphaltierte Anliegerstraße mit Entwässerung und Beleuchtung, wenig Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück Ernst-Reibold-Straße 4 befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Rodenkirchen (rd. 18.000 Einwohner), der zum gleichnamigen, linksrheinischen südlichen Kölner Stadtbezirk Rodenkirchen (rd. 118.000 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 Rodenkirchen ist ein beliebtes Wohnviertel mit guten bis sehr guten Wohnstandorten. Ausgedehnte Grün- und Strandflächen am Rhein bieten vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Eine Stadtbahnlinie und mehrere Buslinien binden den Stadtteil an den öffentlichen Nahverkehr an. Über den Verteilerkreis Köln-Süd und das Autobahnkreuz Köln-Süd erreicht man die Autobahnen A 555 A 4. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Rodenkirchen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt im Norden von Rodenkirchen in Rheinnähe, rd. 0,1 km südöstlich der Rodenkirchener Brücke über die A 4, auf der nordwestlichen Seite der Ernst-Reibold-Straße (Sackgasse) und rd. 0,1 km westlich der Abzweigung dieser Straße von der Brückenstraße. Über die Brückenstraße gelangt man nach rd. 0,5 km auf die Rheinuferstraße Richtung Zentrum von Köln (Dom, Hauptbahnhof rd. 4 km) und auf die Militärringstraße, über die man nach rd. 1,5 km den Verteilerkreis erreicht. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zur A 555 bzw. A 4 (über den Verteilerkreis) beträgt rd. 2,5 km. Die Nachbarschaft des Bewertungsobjekts ist geprägt durch I- bis II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. In einem Umkreis von rd. 0,3 km befinden sich mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen. Die

Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als gut zu bezeichnen; die Ernst-Reibold-Straße ist als sehr gute Wohnlage einzustufen. Allerdings liegt nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 12) der durch Verkehr auf der A 4 verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 65 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 Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. **Die Lärmbeeinträchtigung ist insbesondere im hinteren Grundstücksbereich erheblich.**

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstücke

Der Zuschnitt der ebenen Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf dem Flurstück 2800 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 und 9) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 10) entnommen werden. Die Freiflächen des straßenseitig durch einen schmiedeeisernen Zaun mit golden gestrichenen Elementen auf einer Mauer mit Natursteinverkleidung und mit einem Tor mit Sprechanlage und Briefkasten (Zugang zu den Hauseingängen) sowie mit einem doppelflügeligen Tor (Zufahrt zu der Pkw-Doppelgarage), beide gestaltet wie der Zaun, ansonsten durch eine hohe Mauer (an der Garagenzufahrt) und durch einen DSM-Sichtschutzzaun auf einer Betonsockelmauer eingefriedigten, rechteckig geschnittenen Grundstücks mit einer Breite von rd. 28,4 m und einer Tiefe von rd. 76,3 m werden genutzt

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.

- vor dem Wohnhaus als mit Betonsteinplatten befestigte Zufahrt zu der Pkw-Doppelgarage mit einer gemauerten Mülltonnenbox, als Zugang zu den Hauseingängen und als Ziergarten mit hohen Bäumen, Sträuchern und Terrasse (rd. 50 m², Plattenbelag) sowie
- als vom Vorgarten durch einen Metallgitterzaun mit Tor eingezäunter, großzügig angelegter Garten (mit umfangreicher Beleuchtung)
 - mit Terrasse an der Kellerausgangstreppe (rd. 28 m², Plattenbelag) und einer überdachten Terrasse (s. Anlage 3)
 - mit Zuwegungen in Betonsteinpflaster, Schotter, Kies bzw. Holzdielen
 - mit Rasen, Sträuchern, hohem Baumbestand und mehreren, miteinander verbundenen, tlw. eingezäunten Teichanlagen mit Holzbrücken
 - mit einem Whirlpool-Haus (mit Jacuzzi und Dusche, Nutzfläche des Hauses 5,60 m * 4,42 m = rd. 25 m², Betonsockel mit Fliesenverkleidung, rundum verglast mit Kunststofffenstern und Kunststofftür, Flachdach mit tlw. instandsetzungsbedürftiger Wellplatteneindeckung, Boden mit Fliesenbelag, Decke mit Holzpaneelen und integrierter Beleuchtung, nach Angabe 2020 gebaut, keine Baugenehmigung)
 - mit einem Sauna-Gartenhaus (rd. 4,9 m * rd. 5,2 m) mit Satteldach, Vordach, Sauna und Dusche sowie mit einem Geräteanbau (rd. 4,7 m * rd. 2,4 m)
 - mit einem Holzgartenhaus mit Satteldach (rd. 6,8 m * rd. 4,0 m)
 - mit einer Holzhütte mit Holzsprossenfenster und Tür mit Holzsprossenlichtauschnitt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anzeichen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 10.06.2025 liegen für die zu bewertenden Grundstücke „*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

Die zu bewertenden Flurstücke sind bebaut

- mit einem freistehenden, unterkellerten II-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Flurstück 2800) mit angebautem Aufzug mit Zugang (Flurstück 3054, Eigengrenzüberbau, Baubeschreibung s. Anlage 3)
- mit einer Pkw-Doppelgarage (Flurstück 2800, massive Bauweise, Metalldeckenschwingtor, Fliesenbelag)
- mit einem an die Doppelgarage angebauten Bürogebäude (Flurstück 2800) mit Wintergarten (Flurstück 3054, Eigengrenzüberbau, Baubeschreibung s. Anlage 3), heute als Gästehaus genutzt
- mit einem Sauna-Gartenhaus (Flurstück 3054)
- mit einem Whirlpool-Haus (Jacuzzi) (Flurstück 3075)
- mit einem Holzgartenhaus (Flurstück 3075)
- mit einer Holzhütte (Flurstück 3075)

Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung ist bei einem Eigengrenzüberbau die überbaute Gebäudesubstanz der Hauptgebäudesubstanz zuzurechnen.

Zwischen dem Wohnhaus und dem Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten befindet sich ein rd. 1,5 m breiter und rd. 13,5 m langer, mit Holz-/Plexiglaskonstruktion überdachter Durchgang (mit Eingangstür und Fliesenbelag) zu den Haus-, Garagen- und Garteneingängen.

Das Einfamilienhaus und die Pkw-Doppelgarage wurden ursprünglich in den Jahren 1975/1976 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 13.11.1974 für ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Schlussabnahme 09.11.1976). Am 11.03.1998 wurde die Baugenehmigung für den Aufbau eines Dachgeschosses (Aufstockung auf das vorhandene Flachdach mit Anbau eines Fahrstuhls) erteilt (im Jahr 1994 war ein Bauantrag für einen Dachaufbau und ein Nebengebäude zurückgezogen worden); der Dachaufbau wurde in den Jahren 1998/1999 erstellt. In diesem Zusammenhang wurden an und in dem Wohnhaus umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

durchgeführt (u.a. Klinker, Treppen, Fenster, Türen, Heizung); **das Zweifamilienhaus wurde in ein Einfamilienhaus (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) umgebaut.**

Im Jahr 2000 wurde straßenseitig ein Wintergarten an das Wohnhaus angebaut (Baugenehmigung 25.10.2000).

Die Kaufverträge vom 11.09.1998 Stadt Köln - Vorvoreigentümer betr. Flurstück 3054 und vom 03.03.2000 Stadt Köln - Voreigentümer betr. Flurstück 3075 enthalten Bau- und Nutzungsbeschränkungen derart, dass diese Grundstücke nicht bebaut werden dürfen. Die Stadt Köln hat sich in den Verträgen das Recht vorbehalten, vom Kaufvertrag zurückzutreten, falls der Käufer den Grundbesitz vertragswidrig nutzt oder diesen bebaut. Bei Weiterveräußerung des Grundbesitzes sind die Rechte der Stadt Köln unter Bezugnahme auf die Verträge zu wahren und dem Erwerber die gleiche Verpflichtung für jede spätere Weiterveräußerung aufzuerlegen. Zur dinglichen Absicherung der Nutzungsbindung und des Rückübertragungsanspruchs wurden die o.a. Dienstbarkeiten und Rückauflassungsvormerkungen für die Stadt Köln in das Grundbuch eingetragen (s. unter Ziffer 2.1). Mit Kaufvertrag vom 14.12.2017 hat der heutige Eigentümer die genannten Verpflichtungen übernommen. Allerdings waren zu diesem Zeitpunkt der baurechtlich nicht genehmigte Wintergarten (auf dem Flurstück 3054, Baujahr unbekannt) an das baurechtlich nicht genehmigte Büro- bzw. Wohngebäude (auf dem Flurstück 2800, Baujahr unbekannt), das an die Doppelgarage angebaut worden war, sowie der baurechtlich genehmigte Fahrstuhl mit Verbindungstrakt (beide auf dem Flurstück 3054) schon vorhanden. Das Whirlpool-Haus steht auf dem Flurstück 3075, das ebenfalls nicht bebaut werden darf. Im Rahmen dieses Wertgutachtens kann nicht geklärt werden, ob für die ungenehmigt erstellte Bausubstanz eine nachträgliche Baugenehmigung erlangt werden kann und für die nicht erlaubte Bausubstanz eine Duldung erreicht werden kann. **Daher sind diese Umstände mit einem an den Werten der nicht genehmigten bzw. nicht erlaubten Bausubstanzen bei der Ableitung der Verkehrswerte durch einen Risikoabschlag zu berücksichtigen.**

Ausbau und Ausstattung des Einfamilienhauses sind als gut bis sehr gut zu bezeichnen, während das Büro- bzw. Wohngebäude einen normalen Ausstattungstandard besitzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden an dem Einfamilienhaus mit Wintergarten folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. Feuchtigkeiterscheinungen an den Kellergeschosswänden
- Loch in einer Tür im Dachgeschoss
- defekte Außenjalousie im Dachgeschoss
- nach Angabe defekte Abdeckung des Wintergartens

Die Bruttogrundflächen errechnen sich nach den Bauzeichnungen und dem Katasterzahlennachweis (Gebäudeeinmessung vom 27.09.2000, der noch nicht den Wintergarten zum Büro- bzw. Wohngebäude nachweist) für das Wohnhaus zu rd. 869 m², für das Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten zu rd. 105 m² und für das die Pkw-Doppelgarage zu rd. 37 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich nach den Bauzeichnungen sowie aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu insgesamt rd. 528 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 13.1 - 13.4):

- | | |
|--|------------------------|
| • Einfamilienhaus: | rd. 442 m ² |
| • Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten: | rd. 86 m ² |

Die im Kellergeschoss des Einfamilienhauses zu Wohnzwecken ausgebauten Räume (insgesamt rd. 75 m²) werden wegen baurechtlich unzureichender Belichtung nicht zur Wohnfläche gezählt. Die Nutzfläche der Pkw-Doppelgarage beträgt rd. 30 m².

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

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 Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II
- Fläche: 350 m²
- Bemerkung: Guntherstraße 25 - 31

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.720 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Rodenkirchen in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die im Vergleich zum Richtwertgrundstück größere Fläche des Flurstücks 2800 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,83 anzubringen. Wegen der bestehenden Verkehrslärmemissionen durch die Autobahn wird ein sachverständig geschätzter Abschlag von 10 % des Bodenrichtwerts für erforderlich gehalten.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für „*Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungen, Hausgartenflächen)*“ eine Preisspanne in Höhe von 6 % bis 91 % (Mittelwert 33 %) des Einfamilienhaus-Vorderlandwertes angegeben. Allerdings ist diese Preisspanne aus Arrondierungskäufen von kleineren Flächen abgeleitet.

Das dem Eigenheimgrundstück zuzuordnende Flurstück 3054 wurde von dem Rechtsvorgänger des heutigen Eigentümers im Jahr 1998 von der Stadt Köln für 120 DM/m² = 61,35 €/m² unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen gekauft. Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist der Wert für Eigenheimgrundstücke in den linksrheinischen Stadtbezirken von 1998 bis 2024 um den Faktor 3,45 gestiegen. Hiermit leitet sich ein Wert von 61,35 €/m² * 3,45 = rd. 212 €/m² ab, das sind rd. **12 %** des Bodenrichtwertes in Höhe von 1.720 €/m². Das dem Eigenheimgrundstück zuzuordnende Flurstück 3075 wurde von dem Rechtsvorgänger des heutigen Eigentümers im Jahr 2000 von der Stadt Köln für 70 DM/m² = 35,79 €/m² unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen gekauft. Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist der Wert für Eigenheimgrundstücke in den linksrheinischen Stadtbezirken von 2000 bis 2024 um den Faktor 3,02 gestiegen. Hiermit leitet sich ein Wert von 35,79 €/m² * 3,02 = rd. 108 €/m² ab, das sind rd. **6 %** des Bodenrichtwertes in Höhe von 1.720 €/m². Die beiden Gartengrundstücke bilden zusammen mit dem Hausgrundstück eine wirtschaftliche Einheit. Für beide wird unter Berücksichtigung der beste-

henden Lärmemissionen ein Bodenwert von 10 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland in Höhe von 1.720 €/m² als marktangemessen angesehen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

a) Flurstück 2800

$$673 \text{ m}^2 * 1.720 \text{ €/m}^2 * 0,83 * 0,90 = 864.697 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{865.000 \text{ €}}$$

b) Flurstück 3054

$$656 \text{ m}^2 * 1.720 \text{ €/m}^2 * 0,10 = 112.832 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{113.000 \text{ €}}$$

c) Flurstück 3075

$$838 \text{ m}^2 * 1.720 \text{ €/m}^2 * 0,10 = 144.136 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{144.000 \text{ €}}$$

Bodenwert insgesamt = rd. **1.122.000 €**

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 mit Wintergarten

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 869 m²

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 1.810 €/m²

869 m² * 1.810 €/m² = 1.572.890 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus wurde ursprünglich in den Jahren 1975/1976 errichtet und ist somit rd. 50 Jahre alt. In den Jahren 1998/1999 wurde es aufgestockt, modernisiert und umgebaut. 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: umfassend modernisiert) zu rd. 60 Jahren. Damit errechnet sich das fiktive Baujahr zu 2025 + 60 - 80 = 2005.

Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt: (80 Jahre - 60 Jahre) / 80 Jahre = 0,25

1.572.890 € * 0,25 = 393.222 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

1.572.890 € - 393.222 € = 1.179.668 €

= rd. **1.180.000 €**

³ Gebäudetyp	=	1,11
Standardstufe	=	3,5
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	920 €/m²
Korrektur wegen „Zweifamilienhaus“	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2025)	=	1,872
NHK: 920 €/m² * 1,05 * 1,872	=	rd. 1.810 €/m²

3.2.2.2 Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten (Gästehaus)

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 105 m²

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ⁴ = 2.060 €/m²

105 m² * 2.060 €/m² = 216.300 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Baujahr des Gebäudes konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, es wurde wohl in mehreren Bauabschnitten errichtet. In einem Gebäudeeinmessungsriß des Katasteramtes vom 14.10.1981 ist es mit einer Länge von rd. 6,0 m nachgewiesen (rd. 12 m inkl. der im Jahr 1974 zusammen mit dem Einfamilienhaus genehmigten Pkw-Doppelgarage, die eine Länge von 6,0 m besitzt), in einem Gebäudeeinmessungsriß vom 27.09.2000 mit einer Länge von rd. 12,2 m (ohne Wintergarten). Inkl. Wintergarten besitzt das Gebäude heute eine Länge von rd. 17 m. Insgesamt lässt sich hieraus schließen, dass der erste Teil des Gebäudes zwischen 1974 und 1981, der zweite Teil zwischen 1982 und 2000, der dritte Teil (Wintergarten, Baugenehmigung 25.10.2000) nach 2000 errichtet wurde. Um 1999 wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einem unterstellten mittleren Alter von 35 und bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und

⁴ Gebäudetyp	=	1.23
Standardstufe	=	2,5
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	1.100 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2025)	=	1,872
NHK: 1.100 €/m ² * 1,872	=	2.060 €/m ²

Restnutzungsdauer - hier mittlerer Modernisierungsgrad) zu rd. 50 Jahren. Damit errechnet sich das fiktive Baujahr zu $2025 + 50 - 80 = 1995$.

Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

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

$$216.300 \text{ €} * 0,375 = 81.112 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$216.300 \text{ €} - 81.112 \text{ €} = 135.188 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 135.000 \text{ €}$$

3.2.2.3 Pkw-Doppelgarage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 37 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4} \\ &\text{zur ImmoWertV inkl. 12 \% Baunebenkosten}^5 = 910 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$37 \text{ m}^2 * 910 \text{ €/m}^2 = 33.670 \text{ €}$$

$$^5 \text{ Gebäudetyp} = 14.1$$

$$\text{Standardstufe} = 4$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 485 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baukostenindex} = 1,872$$

$$\text{NHK: } 485 \text{ €/m}^2 * 1,872 = \text{rd. } 910 \text{ €/m}^2$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Doppelgarage ist rd. 50 Jahre alt. Die Altersabschreibung wird wegen der Gebäudeeinheit mit dem Büro- bzw. Wohngebäude und der vorgenommenen Modernisierungen mit 0,375 angesetzt:

$$33.670 \text{ €} * 0,375 = 12.626 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$33.670 \text{ €} - 12.626 \text{ €} = 21.044 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 21.000 \text{ €}$$

2.2.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten umfangreichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 12 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt. Mit einem Zuschlag von 20.000 € für das Whirlpool-Haus (ohne Jacuzzi) ergibt sich folgender Wert:

$$(1.180.000 \text{ €} + 135.000 \text{ €} + 21.000 \text{ €}) * 0,12 + 20.000 \text{ €} = \text{rd. } 180.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Terrassen
- die Gartengestaltung mit Teichanlagen und Beleuchtung
- das Whirlpool-Haus (ohne Jacuzzi)
- das Sauna-Gartenhaus (ohne Sauna)
- das Holzgartenhaus und die Holzhütte
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	1.122.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienhaus mit Wintergarten	=	1.180.000 €
- Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten	=	135.000 €
- Pkw-Doppelgarage	=	12.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	180.000 €

Summe	=	2.629.000 €

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 Bewertungsobjekts („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen „*boG's*“ des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwerts des bebauten Grundstücks sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor von 0,95 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen, der jedoch nur am Wert des bebauten Flurstücks 2800 anzubringen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁶ ein

⁶ 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 15.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,65 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 10.000 € ⁷ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$\begin{aligned} & (865.000 \text{ €} + 1.180.000 \text{ €} + 135.000 \text{ €} + 12.000 \text{ €} + 130.000 \text{ €}^8) * 0,95 \\ & + 113.000 \text{ €} + 144.000 \text{ €} + 50.000 \text{ €}^8 \\ & - 10.000 \text{ €} \\ & = \text{rd. } \mathbf{2.503.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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.

⁷ 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. Hinweise unter Ziffer 5).

⁸ anteilige Werte der Außenanlagen s. Ziffern 4.3 und 4.4

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.

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 ⁹ bezugsfertig wurden, **mit besonderer Ausstattung** in sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 110 m² bis 140 m² eine Nettokaltmiete mit einer Spanne von 11,50 €/m² bis 14,50 €/m² aus.

Für Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 ¹⁰ bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in sehr guter Lage mit einer Wohnfläche von 70 m² bis 90 m² beträgt die Spanne 9,70 €/m² bis 11,80 €/m².

Unter Berücksichtigung der Ausstattung der Gebäude, der Lage des Bewertungsobjekts sowie des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Nutzung der wohnlich ausgebauten Räume im Kellergeschoss, des Gartens mit Whirlpool-Haus, Sauna-Gartenhaus etc. und der Pkw-Doppelgarage einerseits, der Größe der Wohnflächen sowie der bestehenden erheblichen Lärmemissionen andererseits werden die folgenden monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen:

- Einfamilienhaus mit Wintergarten: 5.500 € = rd. 12,50 €/m²
- Büro-/Wohngebäude mit Wintergarten: 900 € = rd. 10,50 €/m²

⁹ fiktives Baujahr 2005, s. Ziffer 3.2.2.1

¹⁰ fiktives Baujahr 1995, s. Ziffer 3.2.2.2

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:
 $(5.500 \text{ €} + 900 \text{ €}) * 12 = 76.800 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ¹¹ = 12 %

Reinertrag:
 $76.800 \text{ €} * 0,88 = 67.584 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietete
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ermittelt
aus dem Datenmaterial der Jahre 2023 und 2024 = 1,70 % \pm 0,5 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung = 2,25 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $1.122.000 \text{ €} * 0,0225 = 25.245 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $67.584 \text{ €} - 25.245 \text{ €} = 42.339 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer der
Hauptgebäudesubstanz von 60 Jahren gemäß Zif-
fer 3.2.2.1 = 32,749

¹¹ Verwaltungskosten = 359 €

Instandhaltungskosten: $(442 \text{ m}^2 + 86 \text{ m}^2) * 14,00 \text{ €/m}^2 = 7.392 \text{ €}$

Mietausfallwagnis: $76.800 \text{ €} * 0,02 = 1.536 \text{ €}$

Summe = 9.287 €

= rd. 12 %

Gebäudeertragswert:

$$42.339 \text{ €} * 32,749 = 1.386.560 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{1.387.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	1.122.000 €
• Gebäudeertragswert	=	1.387.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 10.000 €

Summe	=	2.499.000 €

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 in der Stadt Köln hat für Rodenkirchen-Nord für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 6.300 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| • Gebäudeart: | Einfamilienhaus, freistehend |
| • Gebäudestandard: | mittel |
| • Baujahr: | 1955 |
| • Wohnfläche: | 140 m ² |
| • Keller: | vorhanden |

- Grundstücksgröße: 350 m²
- Mietsituation: unvermietet
- Bemerkung: Der Immobilienrichtwert gilt für alle Gebäudearten (freistehend, Doppelhaus-hälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus)

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von 6.900 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	6300 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	208601		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1955	1975	-2.0 %
Wohnfläche	140 m ²	400 m ²	-15.8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	gehoben - stark gehoben	14.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	350 m ²	673 m ²	16.3 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		6.900 €/m²	

Die Eigenschaften des Bewertungsobjekts weichen hinsichtlich der Wohnfläche und der Grundstücksgröße stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft ist sachverständig einzuschätzen. Da die eine Abweichung stark negativ wirkt (- 15,8 %), die andere Abweichung stark positiv (+ 16,3 %), wird unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmemissionen durch die Autobahn A 4 ein Abschlag vom Immobilienpreis in Höhe von insgesamt 30 % als marktangemessen angesehen: $6.900 \text{ €/m}^2 * 0,70 = \text{rd. } 4.800 \text{ €/m}^2$. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für das Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten in Höhe von 135.000 € und für die Flurstücke 3054 und 3075 in Höhe ihrer Werte gemäß den Ziffern 4.3 und 4.4 in Höhe von 130.000 € + 160.000 € = 290.000 € sowie des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 10.000 € ergibt sich überschlägig folgender Vergleichswert:

$$\begin{aligned}
 &442 \text{ m}^2 * 4.800 \text{ €/m}^2 + 135.000 \text{ €} + 290.000 \text{ €} \\
 &- 10.000 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \text{rd. } \mathbf{2.537.000 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Gesamtverkehrswert

Folgende Werte wurden ermittelt:

• Sachwert unter Ziffer 3.2.4	=	2.503.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	2.499.000 €
• Vergleichswert unter Ziffer 3.4	=	2.537.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,2 %). Der nur überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte. Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks Ernst-Reibold-Straße 4 in Köln-Rodenkirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 83.000 € (rd. 50 % des Wertes des Büro- und Wohngebäudes mit Wintergarten in Höhe von 135.000 € wegen der Grenzbebauung auf rd. 17 m bei fehlender Baugenehmigung und rd. 80 % des Wertes des Whirlpool-Hauses in Höhe von 20.000 € wegen der unerlaubten Errichtung des Gebäudes)** auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu 2.503.000 € - 83.000 € =

2.420.000 €

4.2 Verkehrswert Flurstück 2800

Bei dem Flurstück 2800 handelt es sich um das Grundstück mit dem weitaus überwiegenden Teil der Wohnbebauung. Einige Gebäudeteile sind auf das Flurstück 3054 überbaut. Gemäß der höchstrichterlichen

Rechtsprechung zum Eigengrenzüberbau ist die überbaute Gebäudesubstanz der Hauptgebäudesubstanz zuzurechnen.

Der Verkehrswert des Flurstücks 2800 ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert gemäß Ziffer 4.1 abzüglich der Verkehrswerte der Flurstücke 3054 und 3075 gemäß den Ziffern 4.2 und 4.3 zu: 2.420.000 € - 130.000 € - 160.000 € =

2.130.000 €

4.3 Verkehrswert Flurstück 3054

Als Verkehrswert des Flurstücks 3054 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 in Höhe von 113.000 € zuzüglich des Anteils an den Außenanlagen (Grundstückseinfriedigung, Gartengestaltung mit Teichanlagen und Beleuchtung, Sauna-Gartenhaus) in Höhe von 8.000 € + 9.000 € = 17.000 € anzusetzen:

113.000 € + 17.000 € = rd. **130.000 €**

4.4 Verkehrswert Flurstück 3075

Als Verkehrswert des Flurstücks 3054 ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 in Höhe von 144.000 € zuzüglich des Anteils an den Außenanlagen (Grundstückseinfriedigung, Gartengestaltung mit Teichanlagen und Beleuchtung, Whirlpool-Haus, Holzgartenhaus, Holzhütte) in Höhe von insgesamt 7.000 € + 26.000 € = 33.000 € unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags für das Whirlpool-Haus in Höhe von 80 % seines Wertes, das sind 20.000 € * 0,80 = 16.000 € anzusetzen:

144.000 € + 33.000 € - 16.000 € = rd. **160.000 €**

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. Wohnflächenzusammenstellung
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. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Köln
12. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
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 verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 04.07.2025



(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 – 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

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:

Marktwерtermittlung 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 ¹²

a) Freistehendes, II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Ziegel- und Bimssteinmauerwerk
Außenwandflächen	Klinker
Decken	Beton
Dach	abgeflachtes Satteldach (10° bzw. 45°) in Holzkonstruktion mit Dachziegel- eindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	in Kupfer
Schornsteinköpfe	mit Kunstschieferverkleidung und Abdeckungen
Hauseingangstüren, Seitenteile	in Metall, Seitenteile mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Kellerausgangstreppe	Betontreppe mit Edelstahlgeländer
Innentreppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und schmiedeeisernen Geländern mit kunst- stoffummantelten Handläufen, Holztreppe im Wohnzimmer im OG zum DG mit Beleuchtung, Edelstahlgeländer und Holzhandlauf

¹²Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Fußböden	schwimmender Estrich mit Naturstein-, Fliesen-, Stabparkett- bzw. Holzbelag
Fenster	in Kunststoff bzw. Holz mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden im EG mit Elektroantrieb, tlw. Außenjalousien, Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Aufleistungen, tlw. mit Seitenteil mit Lichtausschnitt, tlw. Schiebetüren
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, in den Sanitärräumen Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Heizung	Gas-Warmwasserzentralheizung (Buderus 234 x), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, tlw. durch Handtuchhalter; offene Kamine in den Wohnzimmern im EG und OG (Rundkamin im EG)
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage (Buderus TBS Isocal)
Sanitäre Anlagen	- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung

noch Anlage 3

- OG: WC-Raum mit WC und Handwaschbecken;
Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken;
Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
- DG: Bad mit Wanne mit Whirlpoolfunktion, Dusche, WC und Handwaschbecken;
Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
- KG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken;
WC-Raum mit WC;
Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken

Sonstiges

- durch Pultdach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung überdeckte Terrasse mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer, rd. 7 m²
- Klimaanlage im DG
- Wintergarten in Holzkonstruktion, Kunststofffenster und -tür mit Isolierverglasung, Natursteinbelag, Klimaanlage
- Fahrstuhl vom EG bis zum DG, Tragkraft: 5 Personen, Baujahr 1999
- Überwachungskameras
- Armaturen in den Bädern tlw. vergoldet

noch Anlage 3

b) Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauweise
Außenwandflächen	Klinker, Putz
Dach	Betonflachdach, Wintergarten mit Glasdach, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Licht- ausschnitt
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat-, Fliesen- bzw. Teppichbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, Schiebetür zwischen Wohnzimmer und Wintergarten
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen in der Küche und im Duschbad
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	im Einfamilienhaus
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und dem Katasterzahlennachweis

a) Einfamilienhaus mit Wintergarten

EG:	$8,91 * 9,02 + 0,54 * 6,02$	
	$+ 0,76 * 0,38 + 14,07 * 5,27$	
	$+ 15,56 * 3,32 + 0,98 * 1,68$	= 211,36 m ²
	+ Wintergarten $7,21 * 3,69$	= 26,60 m ²
	+ Aufzug $2,20 * 2,32$	= 5,10 m ²
	+ Verbindungstrakt $2,12 * 3,45 + 0,45 * 1,50$	= 7,99 m ²

		= 251,05 m ²
OG:	EG	= 251,05 m ²
	- Wintergarten	= - 26,60 m ²
	- Verbindungstrakt	= - 7,99 m ²
	- Dachterrasse $8,59 * 2,39 - 3,32 * 0,31$	= - 19,50 m ²

		= 196,96 m ²
DG:	OG	= 196,96 m ²
KG:	EG	= 251,05 m ²
	- Wintergarten	= - 26,60 m ²

		= 224,45 m ²

Summe		= 869,42 m ²
		= rd. 869 m²

noch Anlage 4

b) Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten

$$6,20 * \text{rd. } 17^{13} = 105,40 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{105 \text{ m}^2}$$

c) Pkw-Doppelgarage

$$6,20 * 6,00 = 37,20 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{37 \text{ m}^2}$$

¹³ Die Länge des Gebäudes konnte nicht zuverlässig ermittelt werden.

Anlage 5

Wohnflächenzusammenstellung ¹⁴ nach dem örtlichen Aufmaß, der Bauakte und der Wohnflächenverordnung

a) Einfamilienhaus mit Wintergarten

Erdgeschoss

Wohnzimmer	=	rd. 112 m ²
Küche	=	rd. 20 m ²
Gäste-WC	=	rd. 3 m ²
WC-Raum	=	rd. 3 m ²
Flur	=	rd. 13 m ²
Flur	=	rd. 9 m ²
Flur	=	rd. 2 m ²
Wintergarten (zu ½)	=	rd. 13 m ²
überdachte Terrasse (zu ½)	=	rd. 4 m ²

	=	rd. 179 m ²

Obergeschoss

Wohnzimmer	=	rd. 45 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 23 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 12 m ²
Küche	=	rd. 24 m ²
Bad	=	rd. 9 m ²
Duschbad	=	rd. 2 m ²
Gäste-WC	=	rd. 2 m ²
Flur	=	rd. 8 m ²
Flur	=	rd. 8 m ²
Abstellraum	=	rd. 3 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 5 m ²

	=	rd. 141 m ²

¹⁴ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 31 m ²
Wohnzimmer mit Kochecke	=	rd. 53 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 13 m ²
Bad	=	rd. 11 m ²
Duschbad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 7 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 2 m ²

	=	rd. 122 m ²

Summe	=	rd. 442 m²

b) Büro- bzw. Wohngebäude mit Wintergarten

Wohnzimmer	=	rd. 32 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 15 m ²
Küche	=	rd. 3 m ²
Duschbad	=	rd. 3 m ²
Flur	=	rd. 3 m ²
Abstellraum	=	rd. 4 m ²
Wintergarten	=	rd. 26 m ²

Summe	=	rd. 86 m²

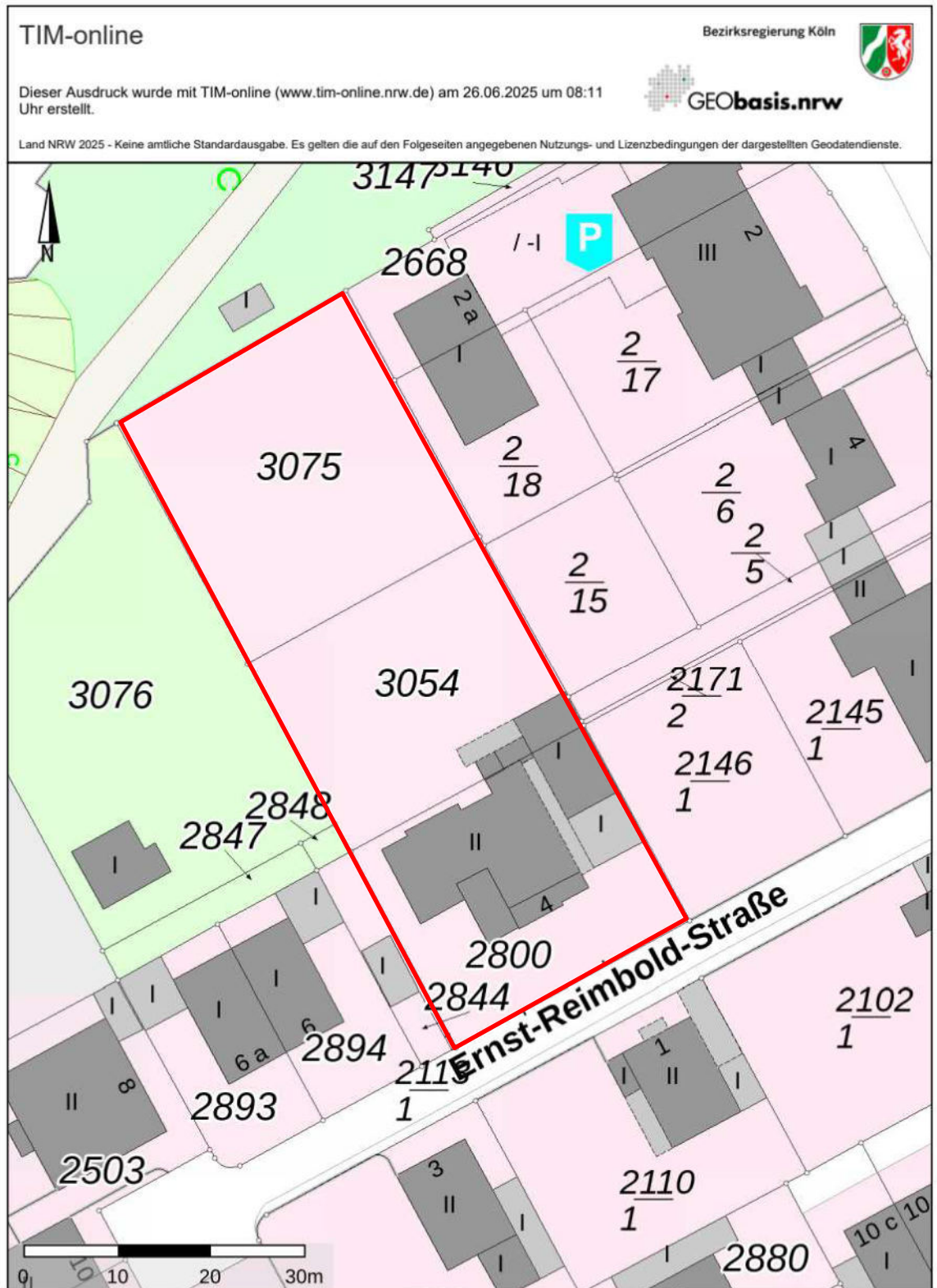
Wohnfläche insgesamt = rd. **528 m²**

Wertgutachten Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
Ernst-Reimbold-Straße 4 in 50996 Köln-Rodenkirchen

- 46 -

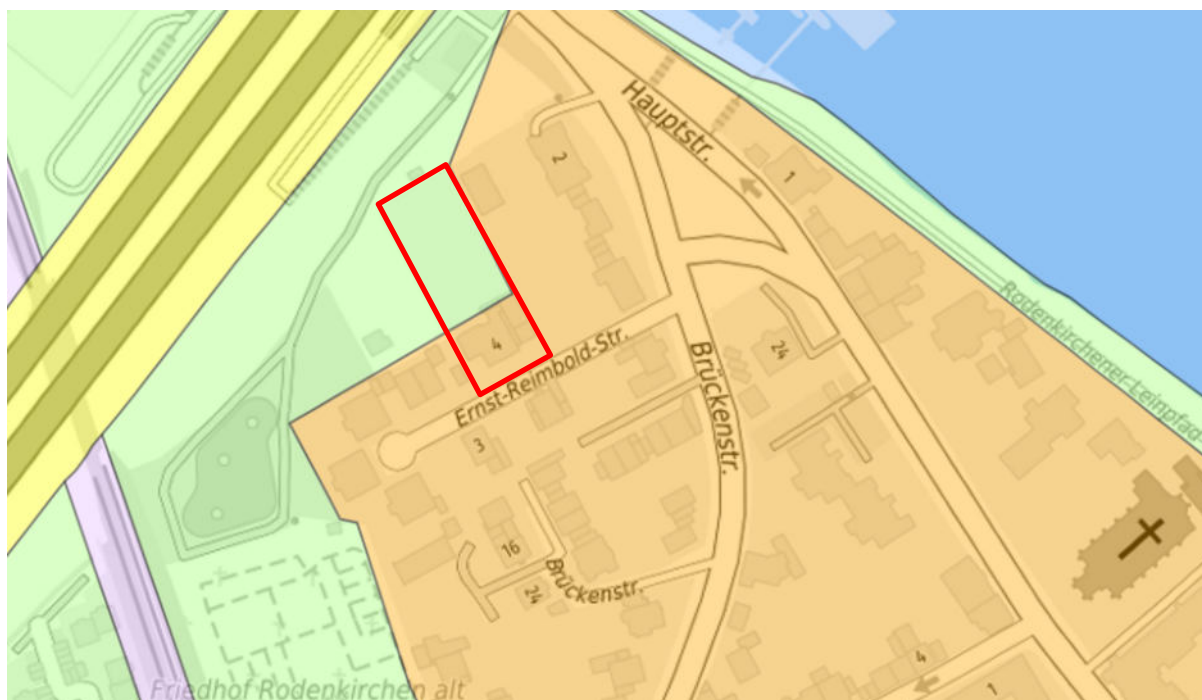
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Köln

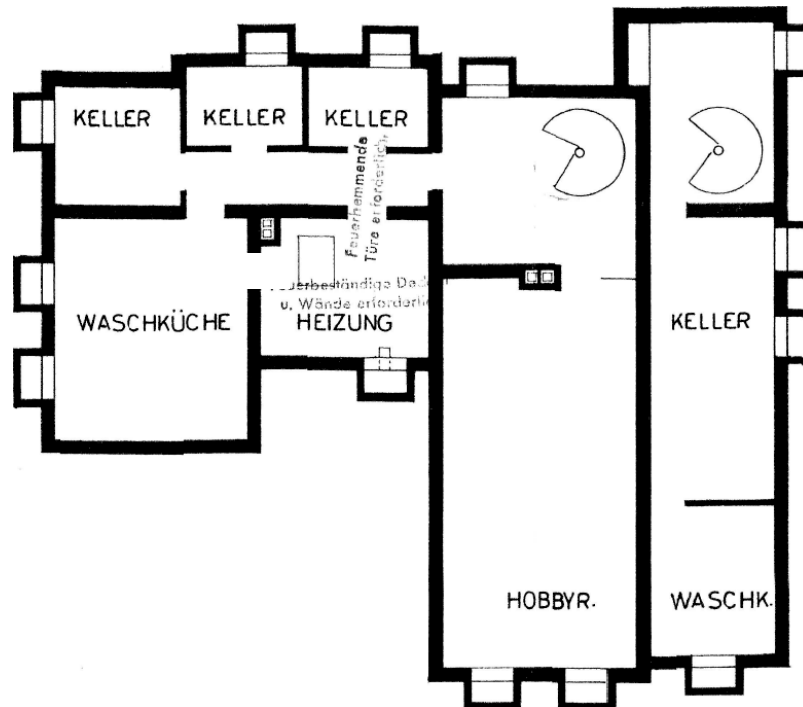
Anlage 11



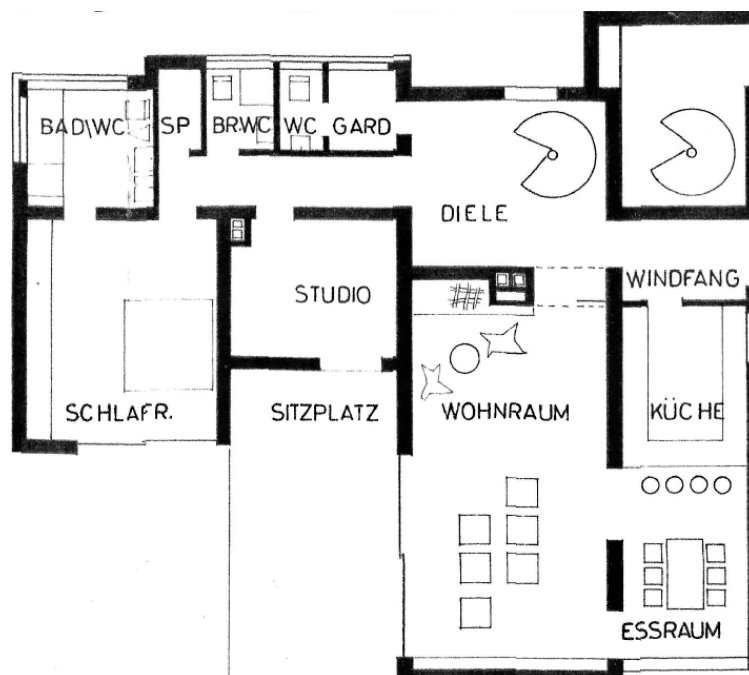
Bauzeichnungen zur Baugenehmigung 13.11.1974

Anlage 13.1

- tatsächlicher Ausbau nach den Umbaumaßnahmen um 2000 abweichend -



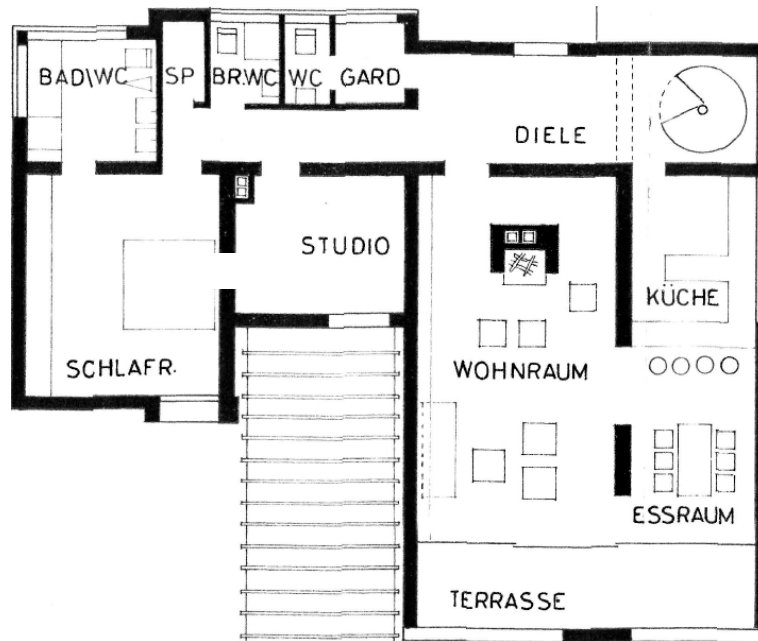
Kellergeschoss



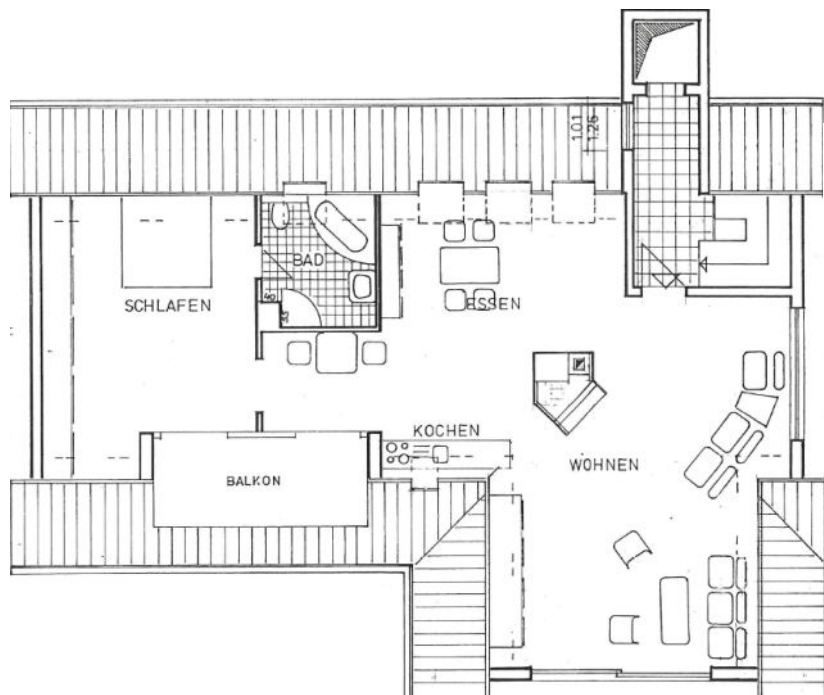
Erdgeschoss

Bauzeichnungen zur Baugenehmigung 13.11.1974 **Anlage 13.2**
zur Baugenehmigung 11.03.1998

- tatsächlicher Ausbau nach den Umbaumaßnahmen um 2000 abweichend -



Obergeschoss

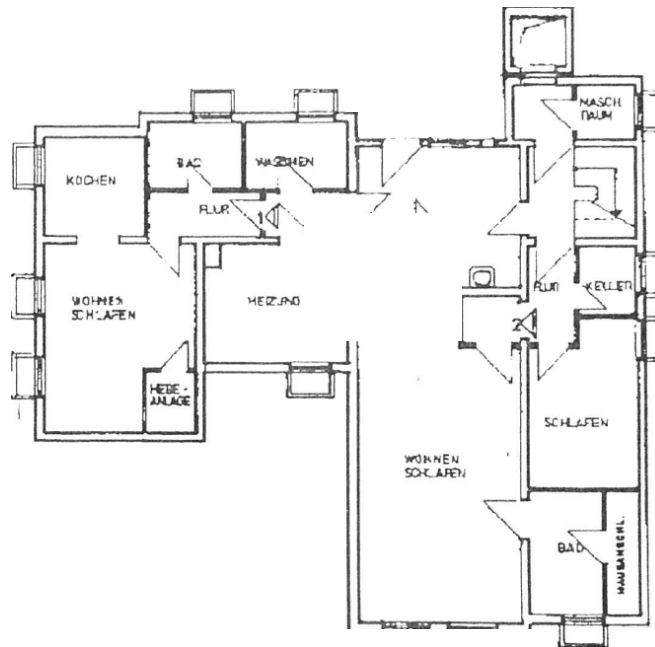


Dachgeschoss

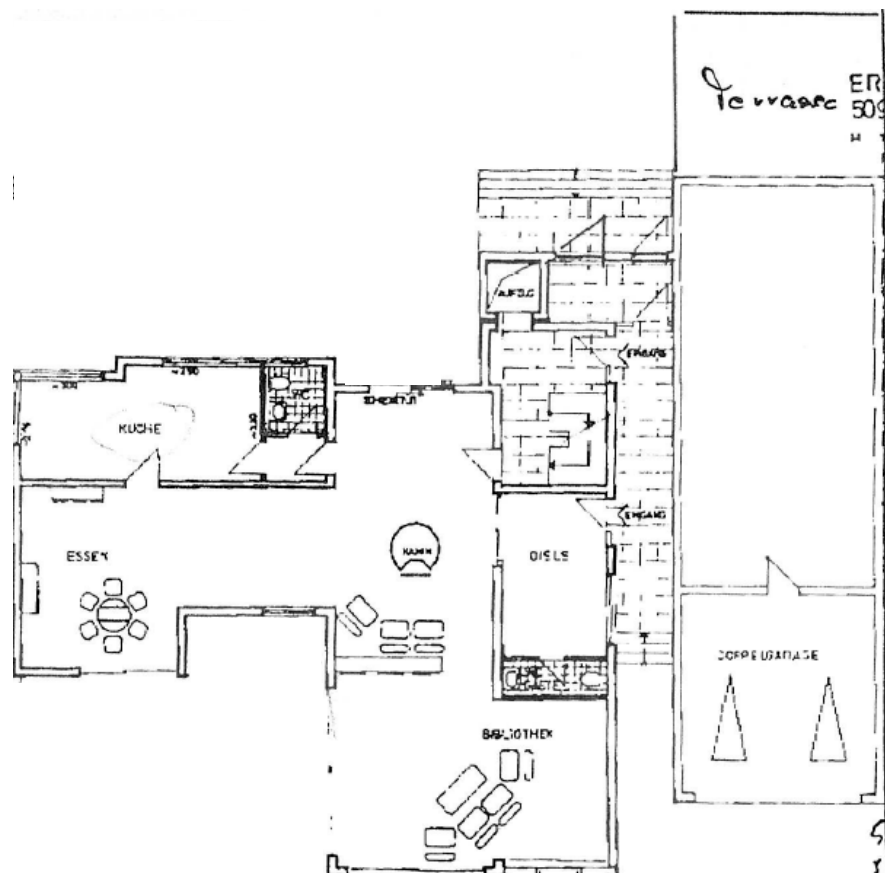
Bauzeichnungen vom 20.03.1998

- unmaßstäblich, fotografiert aus der Grundakte -

Anlage 13.3



Kellergeschoss

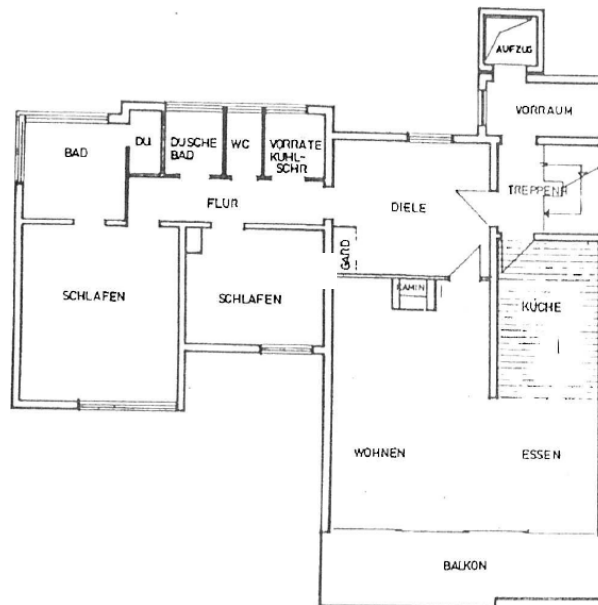


Erdgeschoss

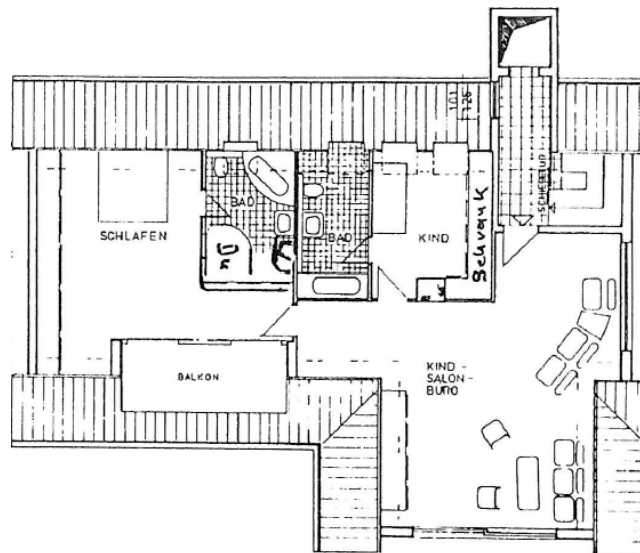
Bauzeichnungen vom 20.03.1998

- unmaßstäblich, fotografiert aus der Grundakte -

Anlage 13.4



Obergeschoss



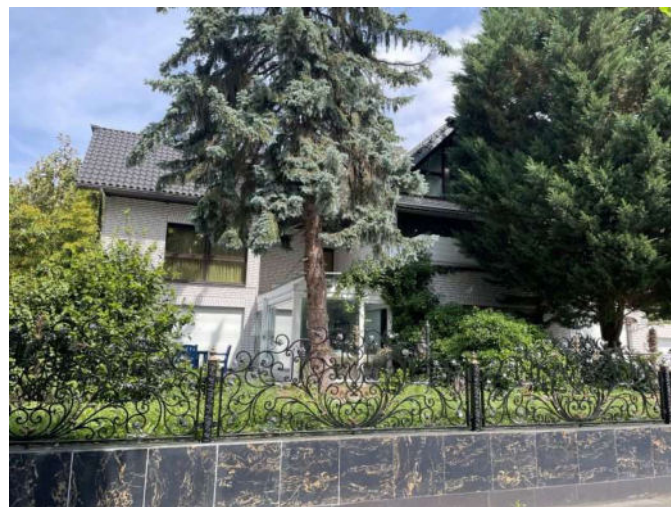
Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.1



Ernst-Reibold-Straße



Einfamilienhaus Ernst-Reibold-Straße 4



Terrasse und Wintergarten straßenseitig

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.2



Eingangstore



Pkw-Doppelgarage



Rückwärtige Ansicht - Nordwestansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.3



Terrasse vor dem Einfamilienhaus



Überdachte Terrasse und Terrasse an der Kellerausgangstreppe



Teichanlage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.4



Teichanlage und Sauna-Gartenhaus



Sauna-Gartenhaus



Holzgartenhaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.5



Holzhütte



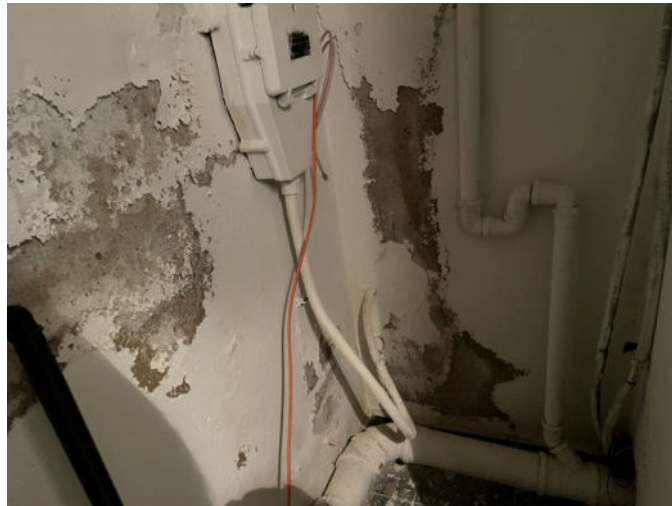
Whirlpool-Haus



Zugang zu den Hauseingängen und zur Pkw-Doppelgarage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 14.6



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss



Heizungsanlage im Kellergeschoss des Einfamilienhauses