

Verkehrswertgutachten Zweifamilienreihenendhaus und Pkw-
Doppelgarage Scharffensteinstr. 104 in Köln-Stammheim - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 21.11.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 069/23

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Zweifamilienreihenendhaus

und einer **Pkw-Doppelgarage**

bebauten Grundstücks



Scharffensteinstraße 104

in

Köln-Stammheim

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
Zweifamilienreihenendhaus
und einer **Pkw-Doppelgarage**
bebauten Grundstücks

Scharffensteinstraße 104

in

Köln-Stammheim

wird ermittelt

zum Bewertungsstichtag 03.11.2025 zu:

495.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 22 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	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	10
3.	Wertermittlung	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	Zweifamilienreihenendhaus	15
3.2.2.2	Pkw-Doppelgarage.....	16
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Zweifamilienreihenendhaus und einer Pkw-Doppelgarage Scharffensteinstraße 104 in 51061 Köln-Stammheim
Nutzung:	EG und OG: eigengenutzt DG: leerstehend
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	495.000 €
Bodenwert:	347.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	154.000 €
Wert der Außenanlagen:	9.000 €
vorläufiger Sachwert:	510.000 €
• Ertragswert:	499.000 €
Wohnfläche:	rd. 122 m ²
jährlicher Rohertrag:	17.568 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
• Vergleichswert:	476.000 €
Gebäudefaktor:	3.900 €/m ²
• Verkehrswert:	495.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 20.08.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 069/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienreihenendhaus und einer Pkw-Doppelgarage bebauten Grundstücks Scharffensteinstraße 104 in Köln-Stammheim 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:

- 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 03.11.2025 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 Stammheim-Flittard auf dem Blatt 8.209 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Stammheim-Flittard, Flur 41, Flurstück 5735,
Gebäude- und Freifläche, Scharffensteinstr. 104, Größe 521 m²“*

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

Scharffensteinstraße 104 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 20.11.2025 bestehen keine Bau-lasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Das Gebäude Scharffensteinstraße 104 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.10.2025 unterliegt das Be-wertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

An 3 Grundstücksgrenzen besteht Grenzbebauung (Straßenfront, Rei-henhaus, Pkw-Doppelgarage). Gemäß der Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau zu erkennen.

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.

In der eigengenutzten Wohnung im Erd- und Obergeschoss wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vor-handen, die Wohnung im Dachgeschoss steht leer.

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 rechts-kräftigen Bebauungsplans, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 Abs. 1 BauGB.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Scharffensteinstraße (asphaltierte Anliegerstraße als Sackgasse, in diesem Bereich mit einseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Stammheim (rd. 8.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Mülheim (rd. 150.000 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.

In Stammheim liegen traditionelle und industrielle Strukturen direkt beieinander. Im Süden des Stadtteils, am Übergang nach Mülheim, befinden sich große Wohnblocks und Hochhäuser. Direkt am Rhein liegt der Schlosspark, rd. 0,6 km westlich des Bewertungsobjekts. Kindergärten, verschiedene Schulformen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Stammheim vorhanden. Die Bayer-Werke in Leverkusen sind rd. 2 km entfernt.

Das zu bewertende Grundstück liegt in zentraler Lage von Stammheim auf der östlichen Seite der Scharffensteinstraße, rd. 0,5 km nordöstlich

des Rheins. Die Entfernung zum Zubringer zur Autobahn A 3 beträgt rd. 2 km. Die Kölner Innenstadt ist über die Mülheimer Brücke in rd. 8 km zu erreichen. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in rd. 0,5 km Entfernung. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts überwiegt I- bis II-geschosige ältere Bebauung. Nordöstlich an das zu bewertende Grundstück schließt sich der Friedhof „*Stammheim alt*“ an.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Scharffensteinstraße als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der durch Schienenverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 59 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärm-schutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen, unregelmäßig geschnittenen Grundstücks mit einer mittleren Tiefe von rd. 37 m und einer mittleren Breite von rd. 14 m, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des hinter dem Haus durch Mauern bzw. einen Metallstabzaun eingefriedigten Grundstücks mit einem Metallschiebetor (Handbetrieb) an der Straße 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.

- als mit Betonsteinpflaster bzw. Beton befestigte Zuwegung / Zufahrt sowie
- als Garten- und Freizeitfläche mit einer Sitzecke (Kunststeinplattenbelag, rd. 4,5 m * rd. 3,0 m) und mit einem Rundpool, mit Rasen, Sträuchern und betonierten Flächen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.10.2025 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 mit einem II-geschossigen, unterkellerten Zweifamilienreihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Flachdachanbau sowie mit einer I-geschossigen, unterkellerten Pkw-Doppelgarage bebaut (Baubeschreibung s. Anlage 3). Die Gebäude wurden in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Das genaue Baujahr des Wohnhauses konnte nicht in Erfahrung gebracht werden; die Bauakte bei der Stadt Köln enthält hierzu keine Angaben. Es ist in jedem Fall über 100 Jahre alt; die eingeholten Angaben schwanken zwischen 1910 und 1923. Dem Kellergeschoss nach zu urteilen, dürfte das Baujahr 1910 eher zutreffend sein (Gewölbedecke, s. Fotos in Anlage 12). Im Jahr 1973 war der Abbruch des Gebäudes beantragt, aber nicht genehmigt worden. Für eine Anhebung des Dachs und die Errichtung der Pkw-Doppelgarage wurde am 09.10.1978 / 15.11.1979 die Baugenehmigung erteilt. Um 1985 erfolgte ein Umbau des Wohnhauses mit Einbau von Stahlbetondecken (statt der vorhandenen Holzdecken), Einbau eines Bades im

Obergeschoss und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (Baugenehmigung 10.10.1985).

Seit der Erstellung bis heute wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Hauseingangstür, Türen, Fenster, sanitäre Anlagen, Heizung, Heizkörper, neue Leitungen); nach Eigentümerangabe wurde im Jahr 2018 das Bad im Obergeschoss modernisiert.

Der Unterhaltungszustand ist im Wohnbereich überwiegend als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden festgestellt:

- streichbedürftige Fassade und Grenzmauer
- erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen an Wänden im Kellergeschoss
- leichte Feuchtigkeitserscheinungen an Wänden im Obergeschoss
- in naher Zukunft erneuerungsbedürftige Gastherme
- tlw. fehlende Fußleisten
- in der Küche im Dachgeschoss nicht angeschlossenes Abwasserrohr
- tlw. streichbedürftige Dachflächenfenster
- unzureichende Wärme-/Kälte­dämmung im Dachgeschoss / Spitzboden
- fehlende Treppe / Leiter zum Spitzboden
- instandsetzungsbedürftige Fassade der Pkw-Doppelgarage insbes. im Bereich der Dachabschlüsse / Dachrinnen
- Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden und der Decke der Pkw-Doppelgarage

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder anderer Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Bruttogrundfläche wird für das Wohnhaus nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters zu rd. 232 m² und für die Pkw-Dop-

pelgarage nach der Bauzeichnung zu rd. 84 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 122 m² (ohne Treppenhauseingänge, Berechnung s. Anlage 5, Bauzeichnungen zur Baugenehmigung vom 10.10.1985 s. Anlage 11); die Pkw-Doppelgarage besitzt eine Nutzfläche von rd. 37 m².

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, so auch den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), 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 heran-

zuführen 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.

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: 600 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 640 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Stammheim in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungsfaktor von 1,04 anzubringen.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned} 521 \text{ m}^2 * 640 \text{ €/m}^2 * 1,04 &= 346.778 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{347.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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 Zweifamilienreihenendhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche	=	232 m ²
Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ²	=	1.465 €/m ²
232 m ² * 1.465 €/m ²	=	339.880 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus ist über 100 Jahre alt; zwischenzeitlich wurden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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: mittlerer Modernisierungsgrad) zu 32 Jahren. Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 32 Jahre) / 80 Jahre	=	0,60
339.880 € * 0,60	=	203.928 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

² Gebäudetyp	=	2,11
Standardstufe	=	2,5
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	735 €/m ²
Korrektur wegen Zweifamilienhaus	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025)	=	1,896
NHK: 735 €/m ² * 1,05 * 1,896	=	1.465 €/m ²

$$339.880 \text{ €} - 203.928 \text{ €} = 135.952 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{136.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Pkw-Doppelgarage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 84 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten³

$$= 920 \text{ €/m}^2$$

$$84 \text{ m}^2 * 920 \text{ €/m}^2 = 77.280 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Doppelgarage ist rd. 46 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren gemäß ImmoWertV ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 14 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(60 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre}) / 60 \text{ Jahre} = 0,767$$

$$77.280 \text{ €} * 0,767 = 59.274 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

³ Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025)	=	1,896
NHK: 485 €/m ² * 1,896	=	rd. 920 €/m ²

$$\begin{aligned} 77.280 \text{ €} - 59.274 \text{ €} &= 18.006 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{18.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(136.000 \text{ €} + 18.000 \text{ €}) * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

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

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	347.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Zweifamilienreihenendhaus	=	136.000 €
- Pkw-Doppelgarage	=	18.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	9.000 €

Summe	=	510.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
(Marktanpassung)

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

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

Marktanpassung:

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

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor von 1,05 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 unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 40.000 € ⁵ 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:

$$510.000 \text{ €} * 1,05 - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{495.000 \text{ €}}$$

⁴ 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 „Zweifamilienhaus, Erneuerung 15.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,65 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ 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).

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 gemäß Ziffer 3.2.1 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. Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989⁶ bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 110 m² bis 140 m² eine Nettokaltmiete mit einer Spanne von 7,00 €/m² bis 10,00 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Bauart, der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe der Wohnflächen, des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Nutzung des Gartens und der Pkw-Doppelgarage wird **nach Durchführung der erforderlichen, der anzusetzenden Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten

⁶ fiktives Baujahr: 2025 + 32 Jahre - 80 Jahre = 1977

Verkehrswertgutachten Zweifamilienreihenendhaus und Pkw-Doppelgarage Scharffensteinstr. 104 in Köln-Stammheim - 22 -

+ Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer auch dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von im Mittel 12,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$122 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 17.568 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^7 = 14 \%$$

Reinertrag:

$$17.568 \text{ €} * 0,86 = 15.108 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 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 % ± 0,5 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$347.000 \text{ €} * 0,0200 = 6.940 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$15.108 \text{ €} - 6.940 \text{ €} = 8.168 \text{ €}$$

$$^7 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 122 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.708 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 17.568 \text{ €} * 0,02 = 351 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.418 \text{ €}$$

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

Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1	=	32 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren	=	23,468
Gebäudeertragswert: 8.168 € * 23,468	=	191.687 €
	=	rd. 192.000 €

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	347.000 €
• Gebäudeertragswert	=	192.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 40.000 €

Summe	=	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 Stammheim-Nord für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.200 €/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:

Verkehrswertgutachten Zweifamilienreihenendhaus und Pkw-Doppelgarage Scharffensteinstr. 104 in Köln-Stammheim - 24 -

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 140 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 250 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von rd. 3.700 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3200 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	908601		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenendhaus	0.0 %
Baujahr	1955	1985	2.0 %
Wohnfläche	140 m ²	122 m ²	5.3 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	250 m ²	521 m ²	12.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.690 €/m²	

Im Hinblick auf die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird ein Zuschlag von 5 % zum Immobilienpreis als marktangemessen angesehen: 3.700 €/m² * 1,05 = rd. 3.900 €/m². Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung eines Zuschlags wegen der Pkw-Doppelgarage in Höhe des Sachwertes gemäß Ziffer 3.2.2.2 i.V.m. Ziffer 3.2.4 (18.000 € * 1,05 = rd. 20.000 €) und eines reduzierten ⁸ Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 20.000 € überschlägig zu:

$$122 \text{ m}^2 * 3.900 \text{ €/m}^2 + 20.000 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{476.000 \text{ €}}$$

⁸ Reduziert um 20.000 €, da davon auszugehen ist, dass auch bei den Vergleichsobjekten, aus denen der Immobilienrichtwert abgeleitet wurde, ein gewisser Schadensanteil vorhanden ist.

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 = **495.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **499.000 €**
- Vergleichswert gemäß Ziffer 3.4 = **476.000 €**

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

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienreihenendhaus und einer Pkw-Doppelgarage bebauten Grundstücks Scharffensteinstraße 104 in Köln-Stammheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände in Anlehnung an den Sachwert ermittelt zu:

495.000 €

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. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Bauzeichnungen zur Baugenehmigung vom 10.10.1985
12. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 21.11.2025



(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

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

**a) II-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienreihenendhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss und
mit einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Anbau**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk, Innenwände tlw. als Ständerwerk
Außenwandflächen	Rauputz
Decken	Betondecken, über dem DG Holzbalkendecke, KG-Decken als Gewölbedecken
Dach	Satteldach (ca. 37°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Anbau mit Betonflachdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangsstufen	in Beton mit Fliesenbelag
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Treppe zum Garten	Betontreppe mit Fliesenbelag
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag und Metallstabgeländern mit kunststoffummantelten Handläufen

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Treppe vom EG zum OG	im Wohnzimmer Metallspartreppe mit Holztrittstufen („ <i>Sambatreppe</i> “)
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, im EG mit Elektroantrieb
Gartentür, Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich bzw. Tapeten, Wände im Bad im OG mit Zementputz ohne Anstrich, Wandfliesen im Duschbad im DG tür- bzw. raumhoch, Decke im Bad im OG mit integrierter Beleuchtung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme Junkers nach Eigentümerangabe rd. 40 Jahre alt
Wärmeausstrahlung	durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	elektrisch

noch Anlage 3

Sanitäre Anlagen	- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken - OG: Bad mit Eckwanne, bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken - DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkon	Bitumen- bzw. Kieselsteinbelag, Metallstabgeländer, seitlich Mauerwerk

b) I-geschossige, unterkellerte Pkw-Doppelgarage mit Flachdach und Carport

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	im EG nicht vorhanden, im KG Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz
Decke	Beton
Dach	Betonflachdach mit Bitumenabdeckung
Dachrinnen, Regenfallrohr	Zinkblech
Tore	Metalldeckenschwingtore
Tür	Metalltür zum Carport

noch Anlage 3

Fenster	Kunststofffenster
Kellerausgangstreppe	Betontreppe mit Holzgeländer
Kellerausgangstür	Metalltür
Stromanschluss	vorhanden
Carport	Holzkonstruktion, rd. 4,8 m * rd. 5,0 m, Betonboden, Abdeckung mit Lkw-Plane

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.6) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen

aufgrund Berechnung

nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters (Wohnhaus)

bzw. den Bauzeichnungen (Pkw-Doppelgarage)

a) Zweifamilienreihenendhaus

$$(6,60 + 6,90) * 0,50 * 8,03 * 4 \\ + 3,30 * 4,95 * 0,50 + 4,95 * 2,88 * 0,50 = 232,11 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{232 \text{ m}^2}$$

b) Pkw-Doppelgarage

$$7,00 * 6,00 * 2 = 84,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{84 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ¹⁰
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

a) Wohnung im Erd- und Obergeschoss

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$6,17 * 3,46 + \text{i.M. } 4,04 * 0,45$ $+ 3,09 * 4,04/2 + 2,39 * 4,56/2$ $- 0,66 * 1,08$	=	34,14 m ²
Küche	i.M. $2,29 * 3,44 - 0,24 * 0,59$	=	7,74 m ²
Gäste-WC	$1,47 * 1,95$	=	2,87 m ²
Flur	$2,43 * 1,33$	=	3,23 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	$2,67 * 4,86 - 0,37 * 0,31$	=	12,86 m ²
Kinderzimmer	$3,36 * 2,67 + 0,84 * 0,95$	=	9,77 m ²
Bad	$2,14 * 3,05 + 0,73 * 0,10$ $+ 0,71 * 1,94$	=	7,98 m ²
Flur	$0,89 * 0,99 + 1,13 * 1,12$	=	2,15 m ²
Balkon (zu ¼)	$(2,72 * 4,97/2 + 3,35 * 4,77/2)/4$	=	3,69 m ²

	=	84,43 m ²
	=	rd. 84 m²

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

noch Anlage 5

b) Wohnung im Dachgeschoss

Wohnzimmer	$2,91 * 5,03$	=	14,64 m ²
Schlafzimmer	$3,03 * 3,60$	=	10,91 m ²
Küche	$2,10 * 1,96 - 0,24 * 0,64$	=	3,96 m ²
Duschbad	$1,60 * 0,65 + 1,49 * 2,75$		
	$+ 0,62 * 1,18$	=	5,87 m ²
Flur	$1,47 * 1,27 + 1,01 * 0,61$	=	2,48 m ²

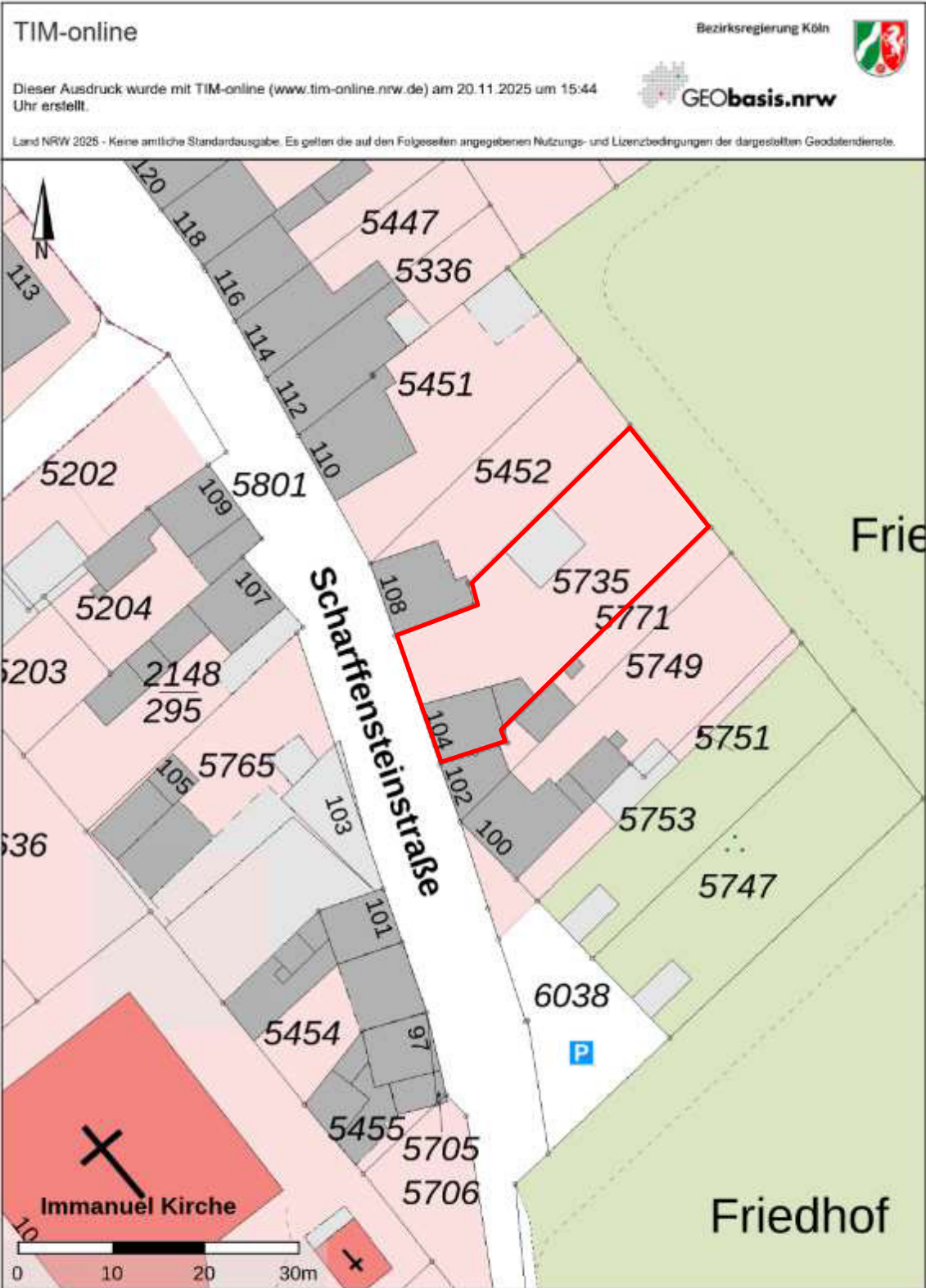
Summe		=	37,86 m ²
		=	rd. 38 m²

Wohnfläche insgesamt		=	122 m²

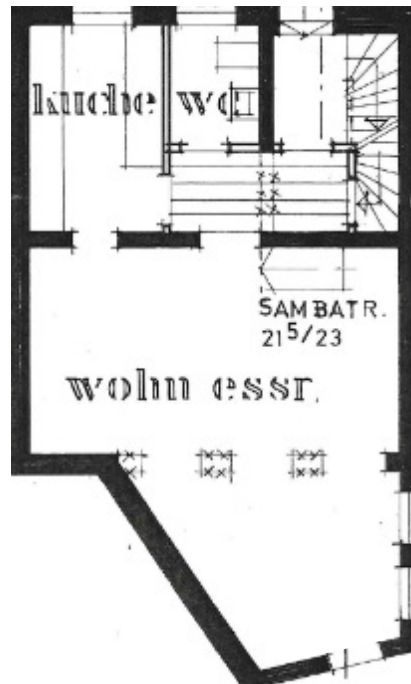
Verkehrswertgutachten Zweifamilienreihenendhaus und Pkw-Doppelgarage Scharffensteinstr. 104 in Köln-Stammheim - 37 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

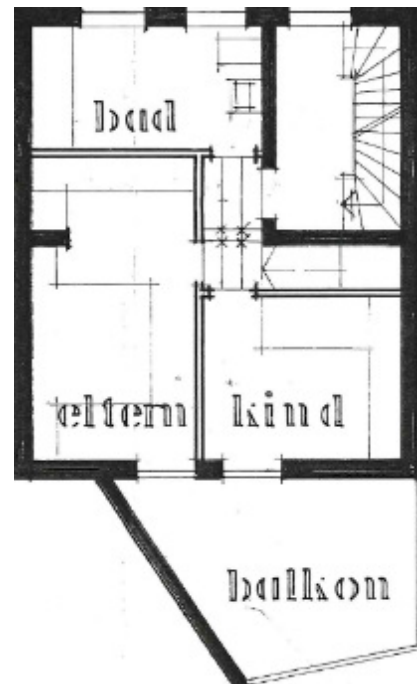
Anlage 8



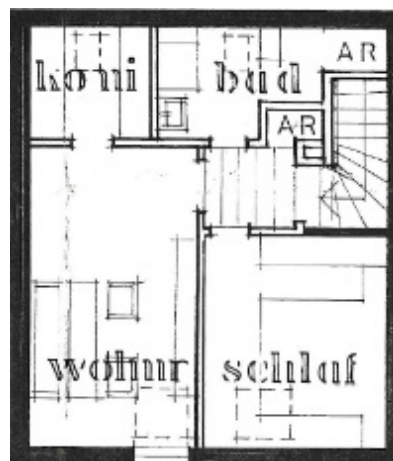
Bauzeichnungen zur Baugenehmigung vom 10.10.1985 Anlage 11



Erdgeschoss



Obergeschoss



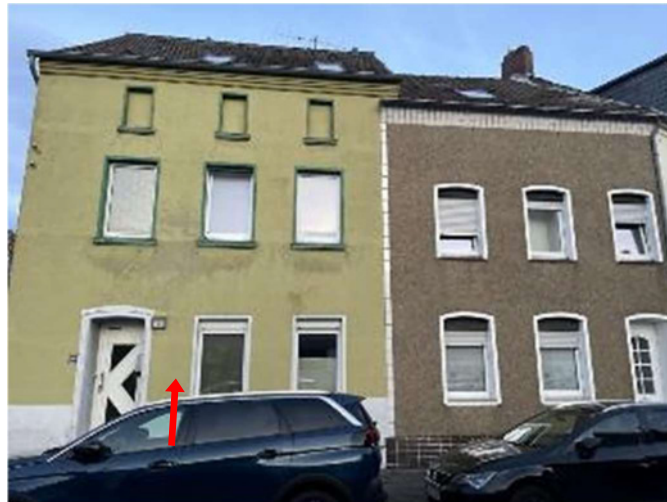
Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Scharffensteinstraße



Zweifamilienreihenendhaus Scharffensteinstraße 104



Hauseingangstür und Gartentor

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Rückwärtige Ansicht mit Anbau



I-geschossiger Anbau



Balkon im Obergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Bad im Obergeschoss



Gastherme im Dachgeschoss



Blick in den Garten und auf die Pkw-Doppelgarage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Spitzboden



Waschküche im Kellergeschoss



Raum im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Raum im Kellergeschoss



Raum in der Garagenunterkellerung



Garten mit Sitzecke und Pool

Fotografische Aufnahmen

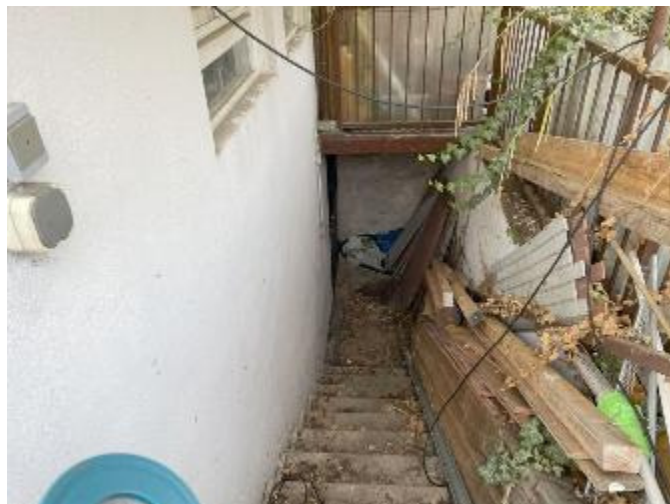
Anlage 12.6



Pkw-Doppelgarage mit Carport



Pkw-Doppelgarage



Kellerausgangstreppe Pkw-Doppelgarage