

Verkehrswertgutachten Dreifamiliendoppelhaushälfte  
Sintherer Str. 16 in 50829 Köln-Bocklemünd/Mengenich - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF** Am Beethovenpark 34  
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 10.09.25  
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630  
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

Neufassung des  
**WERTGUTACHTENS**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
**Geschäfts-Nr. 093 K 008/25**  
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)  
des mit einer  
**Dreifamiliendoppelhaushälfte**  
**bebauten Grundstücks**



**Sintherer Straße 16**  
in  
**Köln-Bocklemünd/Mengenich**

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

Der Verkehrswert (Marktwert)  
des mit einer  
**Dreifamiliendoppelhaushälfte**  
**bebauten Grundstücks**  
**Sintherer Straße 16**  
in  
**Köln-Bocklemünd/Mengenich**  
wird ermittelt  
zum Bewertungsstichtag 18.06.2025 zu:  
**730.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 13 Anlagen  
mit 25 Seiten und ist in 5-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 .....	11
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	11
3.2	Sachwertverfahren .....	12
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes .....	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	14
3.2.2.1	Dreifamiliendoppelhaushälfte .....	14
3.2.2.2	Pkw-Reihengaragen mit Gartengeräteanbau.....	15
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert .....	16
3.2.4	Sachwert.....	16
3.3	Ertragswertverfahren.....	18
3.3.1	Bodenwert .....	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	19
3.3.3	Ertragswert .....	22
3.4	Vergleichswertverfahren .....	22
4.	Verkehrswert.....	24
5.	Allgemeine Hinweise .....	25
6.	Anlagen .....	26

## 0. Zusammenstellung

<b>Bewertungsobjekt:</b>	Grundstück mit einer Dreifamiliendoppelhaushälfte und mit Pkw-Reihengaragen Sintherer Straße 16 in 50829 Köln-Bocklemünd/Mengenich
<b>Nutzung:</b>	eigengenutzt bzw. leer stehend
<b>Beteiligte Behörden:</b>	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
<b>• Sachwert:</b>	<b>730.000 €</b>
Bodenwert:	617.000 €
Gebäudewert:	229.000 €
Wert der Außenanlagen:	7.000 €
vorläufiger Sachwert:	853.000 €
<b>• Ertragswert:</b>	<b>757.000 €</b>
Wohnfläche insgesamt:	rd. 256 m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag:	33.792 €
Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
<b>• Vergleichswert:</b>	<b>745.000 €</b>
<b>• Verkehrswert:</b>	<b>730.000 €</b>

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 27.03.2025 / 12.08.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 008/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einer Dreifamiliendoppelhaushälfte bebauten Grundstücks Sintherer Straße 16 in Köln-Bocklemünd/Mengenich erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- 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 18.05.2025 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 Müngersdorf auf dem Blatt 52.896 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Müngersdorf, Flur 30, Flurstück 122,  
Gebäude- und Freifläche, Sintherer Str. 16,  
Größe 721 m<sup>2</sup>“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 122 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen. Sintherer Straße 16 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 Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 04.07.2025 bestehen keine Bau-  
lasten zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks.

Das Gebäude Sintherer Straße 16 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt  
Köln eingetragen.

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

An der nordwestlichen sowie an der nordöstlichen und südöstlichen  
Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Doppelhaus, Rei-  
hengaragen). Gemäß Darstellung der Gebäude in der Liegenschafts-  
karte besteht kein Grenzüberbau.

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.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss werden eigen-  
genutzt; die Wohnung im Obergeschoss steht z.Zt. leer. In dem zu be-  
wertenden Gebäude ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und  
wird kein Unternehmen betrieben.

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

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Bewertungs-  
objekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräf-  
tigen Bebauungsplans Nr. 60490.05.000.00 - Ollenhauer Ring, Militär-  
ringstraße, Lerchenweg, Nüssenberger Straße (Rechtskraft 06.07.1970,  
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 11), der für diesen Be-  
reich folgende Festsetzungen trifft:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- II-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- offene Bauweise

Die vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

## **2.4 Erschließung**

Das Bewertungsobjekt wird durch die Sintherer Straße (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Es ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

## **2.5 Lage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im linksrheinischen, nordwestlichen Stadtteil Bocklemünd/Mengenich (rd. 11.000 Einwohner), der zum Kölner Stadtbezirk Ehrenfeld (rd. 112.000 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 zusammengewachsene Stadtteil Bocklemünd/Mengenich hat eine dörfliche Vergangenheit. Die Wohnbebauung ist sehr heterogen, vom Einfamilienhaus im Grünen bis zur hochgeschossigen Wohnsiedlung. Gute Freizeitmöglichkeiten bieten einige Seen, Wiesen und Wald in der

Umgebung. Über mehrere Stadtbahn- und Buslinien wird der Stadtteil gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Schulen sind in Bocklemünd/Mengenich vorhanden. Die Venloer Straße führt nach rd. 7 km direkt in die Kölner Innenstadt. Über die Autobahnanschlussstelle Köln-Bocklemünd erreicht man die A 1.

Das Bewertungsobjekt liegt in Alt-Bocklemünd rd. 0,2 km westlich der Militärringstraße und rd. 0,4 km nordöstlich der Venloer Straße. Bis zur Autobahnanschlussstelle Bocklemünd der A 1 beträgt die Entfernung vom Bewertungsobjekt (über die Venloer Straße) rd. 2 km. In einem Umkreis von rd. 0,5 km um das Bewertungsobjekt sind Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig gut zu erreichen. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich II-geschossige, ältere Wohnbebauung. Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Sintherer Straße als mittlere bis gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Bahn- oder Luftverkehr.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) sowie dem beigefügten Luftbild von Google Earth (Anlage 10) entnommen werden.

Die Freiflächen des überwiegend durch einen Maschendrahtzaun auf einer Sockelmauer, straßenseitig nur durch eine Sockelmauer eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Bruchsteinplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als asphaltierte Zufahrt (instandsetzungsbedürftig) zu den Pkw-Reihengaragen sowie
- als ungepflegter und verwahrloster Garten vor und hinter dem Haus mit Wildwuchs (Gras, Sträucher, Bäume).

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 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 einer unterkellerten, II-geschossigen Dreifamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und im hinteren Bereich mit 3 Pkw-Reihengaragen mit Gartengeräte-raum bebaut. Die Gebäude wurden im Jahr 1961 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 19.01.1961 mit Nachtrag für die Garagen vom 25.10.1961). Um 2000 wurden die Hauseingangstür, die Fenster und das Bad im Obergeschoss erneuert bzw. renoviert.

Das Haus befindet sich heute in einem desolaten Unterhaltungszustand; die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sind komplett zugestellt und weitgehend vermüllt, so dass auch kein zuverlässiges Aufmaß der Wohnfläche für die Ertragswertberechnung möglich war.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen an Decken und Wänden in allen Geschossen
- Feuchtigkeitserscheinungen am straßenseitigen Balkon
- erheblicher Erneuerungsbedarf an fast allen Gewerken (Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich, Türen, sanitäre Anlagen, Heizungsanlage, Ofen, Wandheizkörper, Elektroinstallation)
- im Dachgeschoss im Bereich der Dachgaube lichte Höhe nur 2,0 m

Die Pkw-Reihengaragen sind vollkommen marode und abbruchreif (s. Fotos in Anlage 13.8).

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses errechnet sich nach den Bauzeichnungen in der Bauakte zu rd. 491 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 256 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 12.2 bis 12.3):

- Wohnung im Erdgeschoss: rd. 90 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Obergeschoss: rd. 91 m<sup>2</sup>
- Wohnung im Dachgeschoss: rd. 75 m<sup>2</sup>

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, so auch den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13, 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 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: II
- Fläche: 350 m<sup>2</sup>

zum Stichtag 01.01.2025 zu 910 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Bocklemünd/Mengenich in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die im Vergleich zum Richtwertgrundstück größere Grundstücksfläche wäre gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,81 anzubringen. Davon wird jedoch im vorliegenden Fall Abstand genommen, da das hinter dem zu bewertenden Grundstück liegende Flurstück 233 in einer Größe von 149 m<sup>2</sup> ebenfalls den Eigentümern des hier zu bewertenden Flurstücks 122 gehört. Zusammen mit diesem ebenfalls als Bauland zu qualifizierendem Flurstück 233 (Baulücke) ergibt sich eine Gesamtfläche von 870 m<sup>2</sup>, so dass 2 Baugrundstücke mit einer Größe von jeweils 435 m<sup>2</sup> gebildet werden könnten. Im Hinblick auf die im Vergleich zum Richtwertgrundstück größere Grundstücksfläche von 435 m<sup>2</sup> ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungs-

koeffizient von 0,94 anzubringen. Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

$$435 \text{ m}^2 * 910 \text{ €/m}^2 * 0,94 = 372.099 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{372.000 \text{ €}}$$

$$(721 \text{ m}^2 - 435 \text{ m}^2) * 910 \text{ €/m}^2 * 0,94 = 244.644 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{245.000 \text{ €}}$$

$$\text{Bodenwert insgesamt} = \text{rd. } \mathbf{617.000 \text{ €}}$$

### 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 Dreifamiliendoppelhaushälfte

##### a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten<sup>1</sup>

$$= 1.515 \text{ €/m}^2$$

---

<sup>1</sup> Gebäudetyp	=	2,11
Standardstufe	=	i.M. rd. 2,8
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	765 €/m <sup>2</sup>
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Mai 2025)	=	1,886
Korrektur wegen Dreifamilienhaus	=	1,05
NHK: 765 €/m <sup>2</sup> * 1,886 * 1,05	=	rd. 1.515 €/m <sup>2</sup>

$$491 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 1.515 \text{ €/m}^2 = 743.865 \text{ €}$$

### **b) Wertminderung wegen Alters**

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1961 errichtet und ist somit 64 Jahre alt; zwischenzeitlich wurden einige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) zu rd. 25 Jahren.

Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,688$$

$$743.865 \text{ €} * 0,688 = 511.779 \text{ €}$$

### **c) Wert der baulichen Anlage**

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$743.865 \text{ €} - 511.779 \text{ €} = 232.086 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{232.000 \text{ €}}$$

#### **3.2.2.2 Pkw-Reihengaragen mit Gartengeräteanbau**

Wie unter Ziffer 2.6.2 beschrieben und aus den Fotos in Anlage 13.8 ersichtlich, sind die Pkw-Reihengaragen mit Gartengeräteanbau abbruchreif. Statt eines Wertes dieser baulichen Anlagen sind als Bestandteil der „boG's“ (s. Ziffer 3.2.4) Abbruchkosten zu berücksichtigen.

### 3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miteingerechneten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 3 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$232.000 \text{ €} * 0,03 = \text{rd. } 7.000 \text{ €}$$

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

### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert: 372.000 € + 245.000 €	=	617.000 €
• Wert der baulichen Anlagen	=	229.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	7.000 €
		-----
Summe	=	<b>853.000 €</b>

### 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 Bodenwertanteils für 435 m<sup>2</sup> sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,06 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 <sup>2</sup> ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 160.000 € <sup>3</sup> angesetzt. Hierin sollen auch die Abbruchkosten für die Pkw-Reihengaragen berücksichtigt sein. 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:

$$(853.000 \text{ €} - 245.000 \text{ €}) * 1,06 + 245.000 \text{ €} - 160.000 \text{ €} \\ = \text{rd. } \mathbf{730.000 \text{ €}}$$

### 3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im

---

<sup>2</sup> Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss*“ (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 „*Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

<sup>3</sup> Pauschalbetrag (inkl. Erneuerung der Heizungsanlage) in Höhe von 256 m<sup>2</sup> Wohnfläche \* 600 €/m<sup>2</sup> + 7.000 € Abbruchkosten = rd. 160.000 €, 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).

Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

### **3.3.1 Bodenwert**

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

### **3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen**

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

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

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

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

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Sintherer Straße z.Zt. im Mittel bei 12,40 €/m<sup>2</sup>.

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer bzw. sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche um 90 m<sup>2</sup> Nettokaltmieten mit einer Spanne von 6,95 €/m<sup>2</sup> bis 9,65 €/m<sup>2</sup> bzw. mit einer Spanne von 7,35 €/m<sup>2</sup> bis 10,10 €/m<sup>2</sup> aus.

Unter Berücksichtigung der Bauart, der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe der Wohnflächen sowie der Möglichkeit der Nutzung des Gartens wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Be-

triebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$256 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 33.792 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 16 \%$$

Reinertrag:

$$33.792 \text{ €} * 0,84 = 28.385 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} &\text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Dreifamilienhausgrundstücke, ermittelt aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2023 und 2024} \\ &= 2,80 \% \pm 1,3 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts} \\ &= 3,00 \% \end{aligned}$$

Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag:

$$372.000 \text{ €} * 0,0300 = 11.160 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$28.385 \text{ €} - 11.160 \text{ €} = 17.225 \text{ €}$$

---


$$^4 \text{ Verwaltungskosten: } 3 * 359 \text{ €} = 1.077 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 256 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 3.584 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 33.792 \text{ €} * 0,02 = 676 \text{ €}$$

---


$$\text{Summe} = 5.337 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 16 \%$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz  
 von 3,00 % und einer Restnutzungsdauer von 25  
 Jahren Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 = 17,413

Gebäudeertragswert:  
 17.225 € \* 17,413 = 299.939 €  
 = rd. **300.000 €**

### 3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert insgesamt	=	617.000 €
• Gebäudeertragswert	=	300.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 160.000 €
		-----
Summe	=	<b>757.000 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für Bocklemünd/Mengenich für weiterverkaufte freistehende Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.700 €/m<sup>2</sup> 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:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1975

Verkehrswertgutachten Dreifamiliendoppelhaushälfte  
 Sintherer Str. 16 in 50829 Köln-Bocklemünd/Mengenich - 23 -

- Wohnfläche: 100 m<sup>2</sup>
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 250 m<sup>2</sup>
- Mietsituation: unvermietet
- Keller vorhanden

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts bei einer fiktiven Grundstücksgröße von 435 m<sup>2</sup> (s. unter Ziffer 3.2.1) ein Gebädefaktor von 2.590 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3700 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	405601		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	0.0 %
Baujahr	1975	1961	2.0 %
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	-25.9 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach	-10.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	250 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	7.0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.590 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>660.000 €</b>	

Die Eigenschaften des Bewertungsobjekts weichen insbesondere hinsichtlich der Wohnfläche stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft ist sachverständig einzuschätzen. Im vorliegenden Fall wird der ermittelte Immobilienpreis von 660.000 € als marktangemessen angesetzt.

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags wegen der tatsächlichen Grundstücksfläche von 721 m<sup>2</sup> in Höhe von 245.000 € (s. unter Ziffer 3.2.1) und des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 160.000 € ergibt sich überschlägig folgender Vergleichswert:

$$660.000 \text{ €} + 245.000 \text{ €} - 160.000 \text{ €} = \mathbf{745.000 \text{ €}}$$

#### 4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **730.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **757.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **745.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 3,7 %). Der nur überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einer Dreifamiliendoppelhaushälfte bebauten Grundstücks Sintherer Straße 16 in Köln-Bocklemünd/Mengenich wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

**730.000 €**

## **5. Allgemeine Hinweise**

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

## 6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
10. Luftbild Google Earth
11. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 60490.05
12. Bauzeichnungen
13. 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 10.09.2025



(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

## Verwendete Bewertungsliteratur

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und  
des Verkehrswertes von Grundstücken

**Kleiber:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

**Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

**Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts  
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung <sup>5</sup>**

**II-geschossige, unterkellerte Dreifamiliendoppelhaushälfte  
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	straßenseitig Klinker, im Hauseingangsbereich Natursteingewände, ansonsten Rauputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (rd. 35°) in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschieferverkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Mauerwerk
Hauseingangspodest	Natursteinbelag
Hauseingangstür	Holz-/Kunststofftür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	durch Balkon im OG
Kellerausgangstreppe	Waschbetontreppe, Metallstabgeländer

---

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

Kellerausgangstür	Holztür mit Metallstabvorsatz
Treppenhaus	Treppen in Beton mit Natursteinbelag und Metallstabgeländern mit kunststoffummantelten Handläufen, Wände mit Kratzputz, Kellertreppe in Beton
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett-, Laminat-, PVC- bzw. Fliesenbelag
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster, Loggia- bzw. Balkontüren	in Holz mit Isolierverglasung, zwei Fenster mit Metallstabvorsätzen, im EG und OG Kunststoffrollläden
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern türhoch
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Heimax HSK 42, Baujahr 1986, unterirdische Lagerung des Öltanks, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper; Ofen im Wohnzimmer im EG
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	je Wohnung ein Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Loggien, Balkon	Fliesenbelag, Metallstabgeländer, Balkon im EG mit Treppenabgang zum Garten

**Anlage 4**

**Ermittlung der Bruttogrundfläche**  
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

**Dreifamiliendoppelhaushälfte:**

$$(10,20 * 12,15 - 0,40 * 2,80) * 4 = 491,24 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{491 \text{ m}^2}$$

## Anlage 5

### Wohnflächenberechnung<sup>6</sup> nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

#### Wohnung im Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$5,01 * 5,20 - 0,44 * 0,80$	=	25,70 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$5,02 * 4,45 + 2,97 * 0,30$	=	23,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$5,05 * 4,29 - 0,89 * 3,00$	=	19,00 m <sup>2</sup>
Küche	$2,65 * 2,60 - 1,15 * 0,64$ $- 0,29 * 0,37$	=	6,05 m <sup>2</sup>
Bad	$1,84 * 2,83 - 0,25 * 1,14$ $+ 0,95 * 0,64$	=	5,53 m <sup>2</sup>
Flur	$1,50 * 3,74$	=	5,61 m <sup>2</sup>
Loggia (zu ½)	$(2,10 + 1,75)/2 * 5,05 * 0,50$	=	4,86 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	89,98 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>90 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnun im Obergeschoss:

Wohnzimmer	$5,02 * 5,20 - 0,44 * 0,80$ $+ 5,07 * 4,44 + 2,97 * 0,30$	=	49,15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$5,04 * 4,27 - 0,86 * 3,00$	=	18,94 m <sup>2</sup>
Küche	$2,64 * 2,60 - 1,15 * 0,64$ $- 0,29 * 0,37$	=	6,02 m <sup>2</sup>
Bad	$2,81 * 2,43 - 1,64 * 0,61$ $- 0,25 * 1,12$	=	5,55 m <sup>2</sup>
Flur	$1,50 * 3,75$	=	5,62 m <sup>2</sup>
Loggia (zu ½)	$(2,15 + 1,70)/2 * 5,02 * 0,50$	=	4,83 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	$1,17 * 3,90 * 0,25$	=	1,14 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	91,25 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>91 m<sup>2</sup></b>

<sup>6</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

**noch Anlage 5**

**Wohnung im Dachgeschoss <sup>7</sup>:**

Wohnzimmer	$1,88 * 1,93 + 5,10 * 4,06$		
	$- 0,44 * 0,80$	=	23,98 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$2,69 * 3,15 - 0,50 * 0,30$	=	8,32 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$5,10 * 4,33$	=	22,08 m <sup>2</sup>
Küche	$4,36 * 2,88$		
	$- 3,04 * (1,11 + 0,56/2)$	=	8,33 m <sup>2</sup>
Bad	$2,01 * 2,66$	=	5,35 m <sup>2</sup>
Flur	$3,13 * 1,54$	=	4,82 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	$3,98 * 2,28 * 0,25$	=	2,27 m <sup>2</sup>
		-----	
Summe		=	75,15 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>75 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>		=	rd. <b>256 m<sup>2</sup></b>

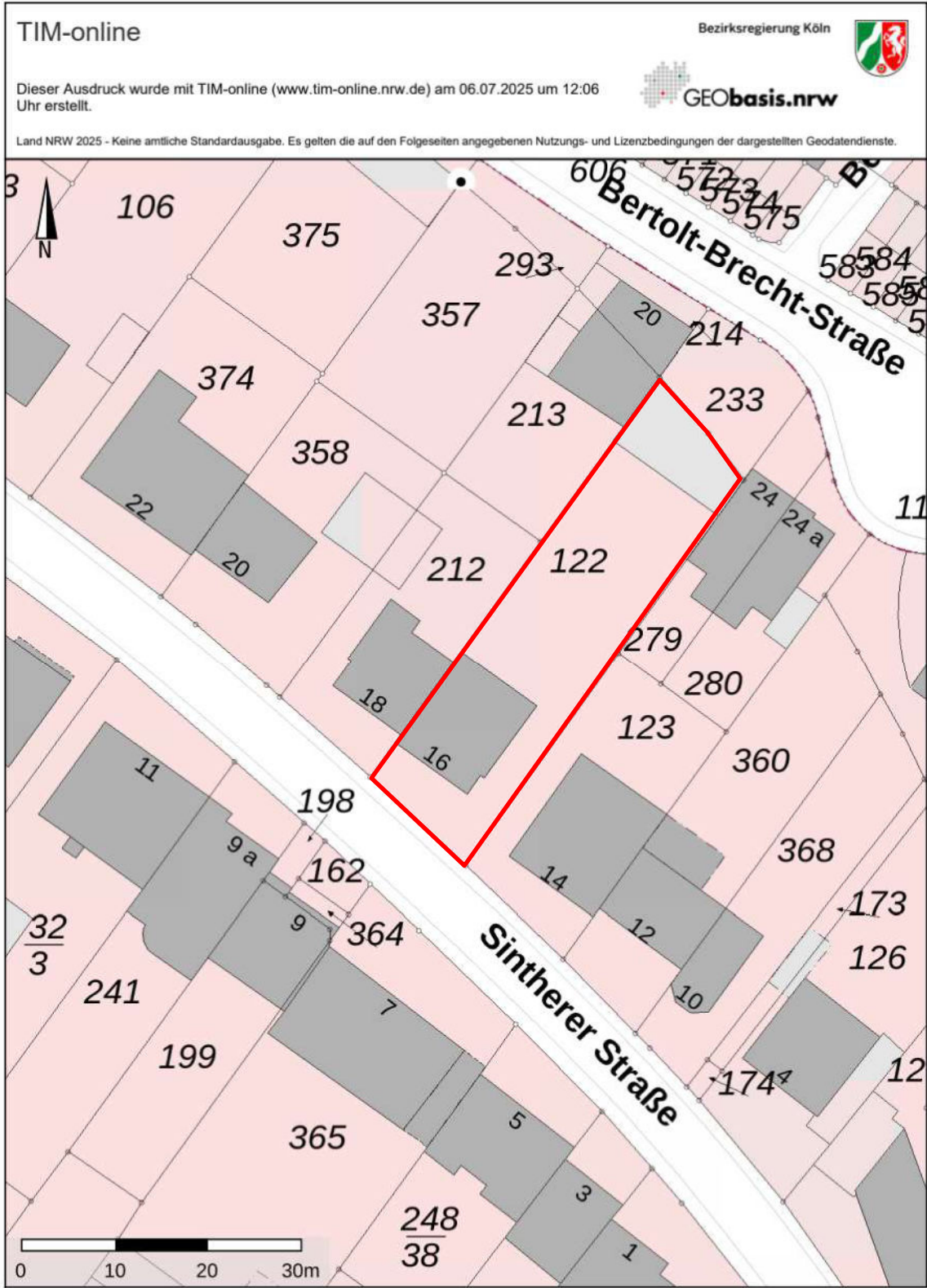
---

<sup>7</sup> Aufmaß tlw. unzuverlässig bzw. unmöglich infolge Vermüllung

Verkehrswertgutachten Dreifamiliendoppelhaushälfte  
Sintherer Str. 16 in 50829 Köln-Bocklemünd/Mengenich - 34 -

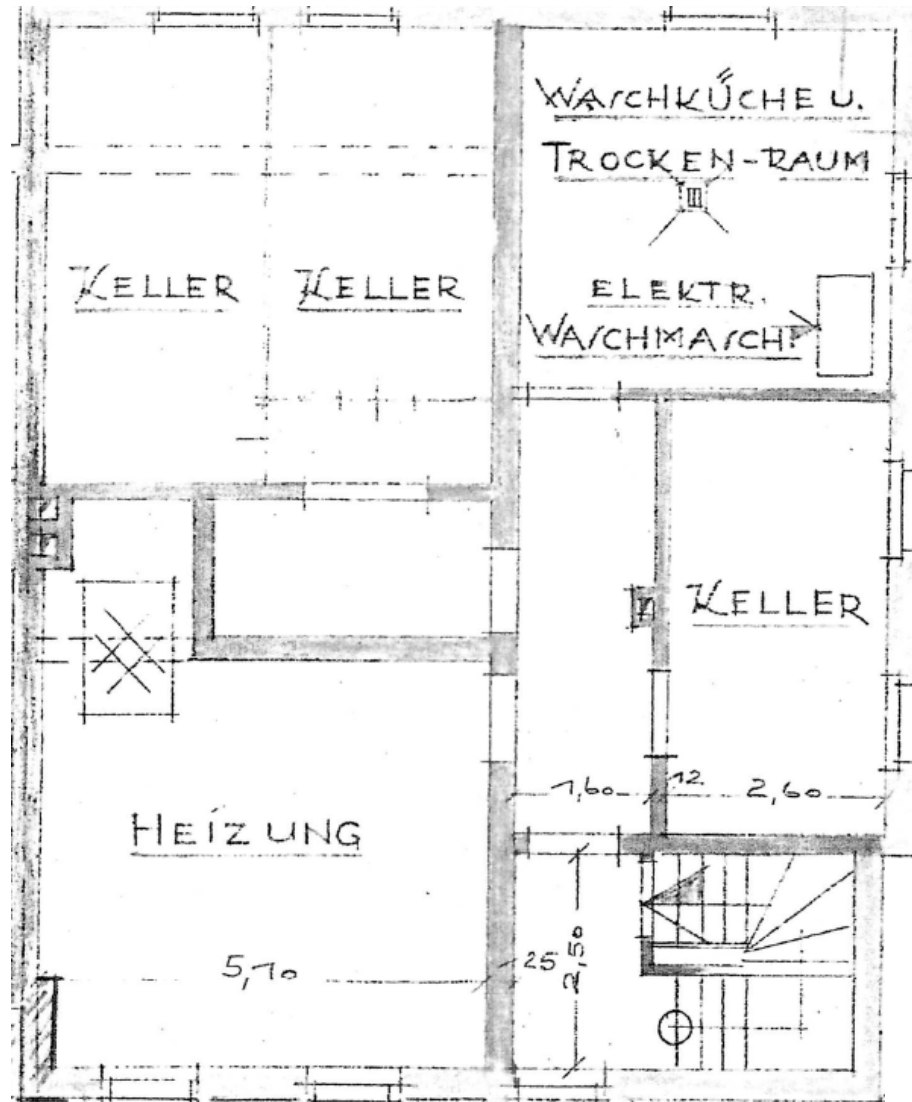
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



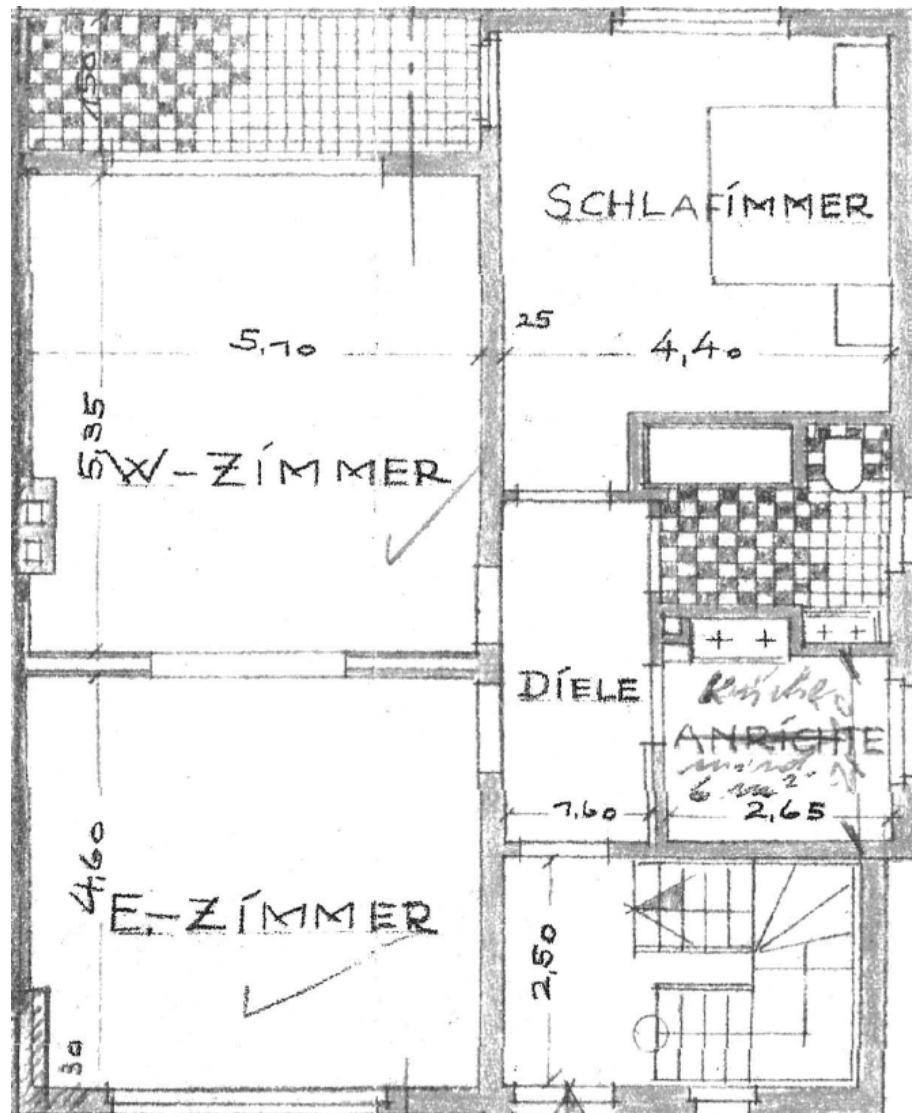
Bauzeichnung Kellergeschoss

Anlage 12.1



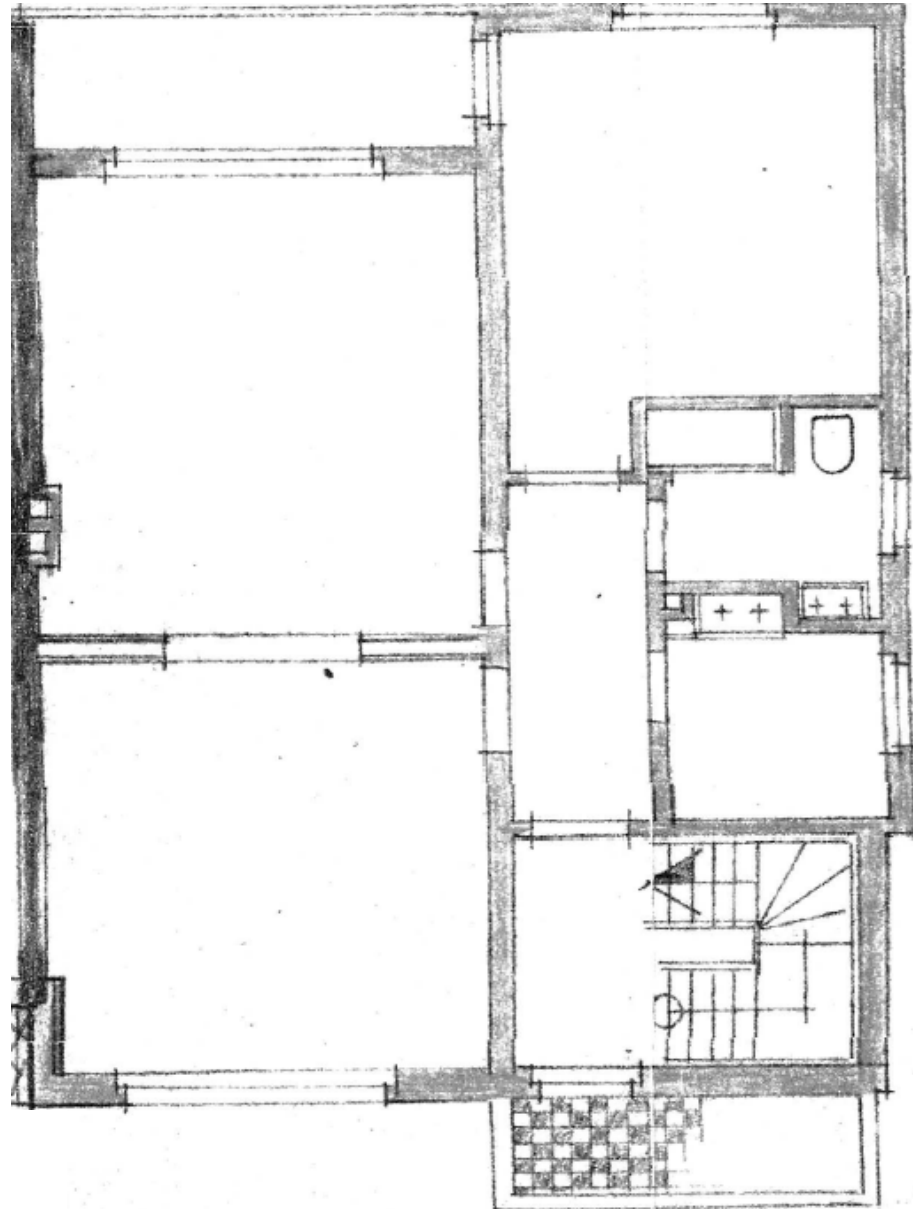
Bauzeichnung Erdgeschoss

Anlage 12.2



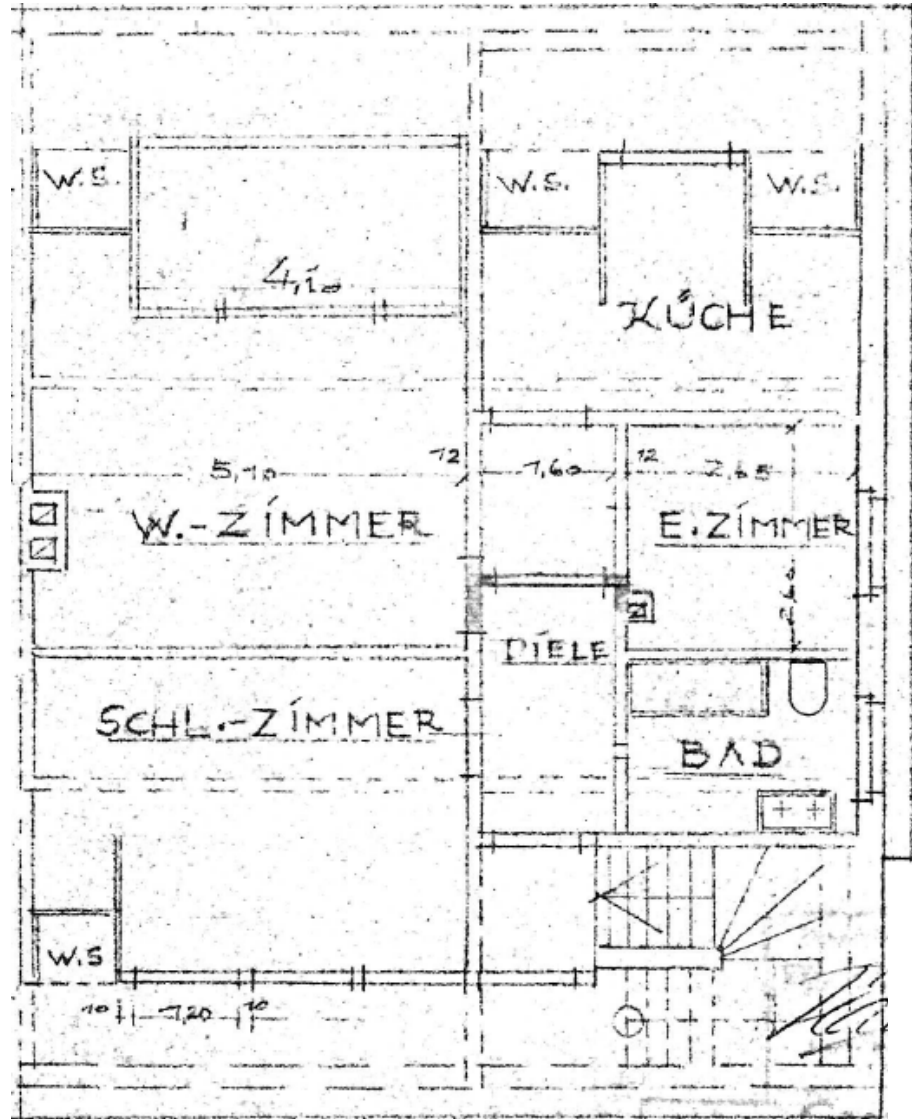
**Bauzeichnung Obergeschoss**

**Anlage 12.3**



Bauzeichnung Dachgeschoss

Anlage 12.4



**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.1**



Dreifamiliendoppelhaushälfte Sintherer Straße 16



Südansicht



Ostansicht

**Fotografische Aufnahmen**

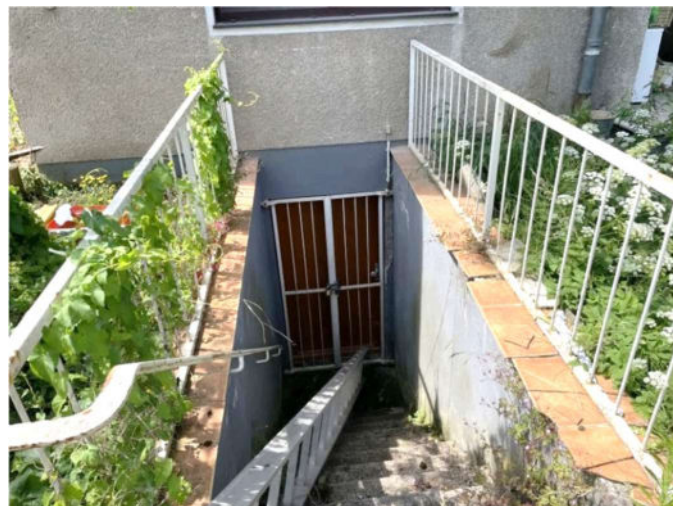
**Anlage 13.2**



Garten und Garagenzufahrt



Rückwärtige Ansicht



Kellerausgangstreppe

**Fotografische Aufnahmen**

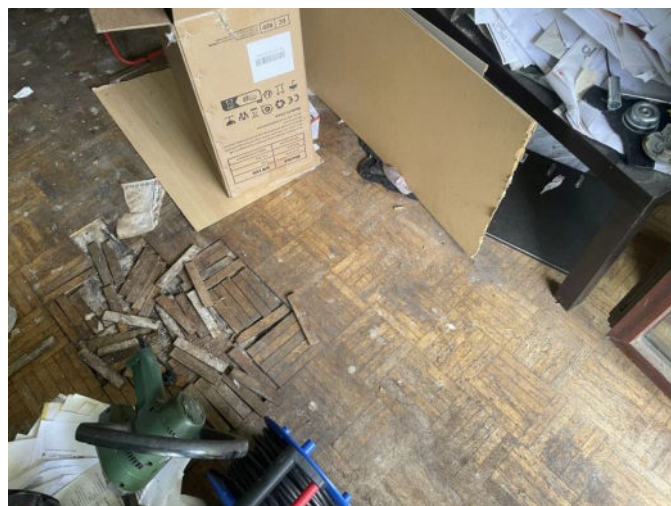
**Anlage 13.3**



Hauseingangstür



Balkon über der Hauseingangstür



Bodenbelag

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.4**



Ofen im Erdgeschoss



Blick vom Balkon im Erdgeschoss in den Garten



WC im Erdgeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.5**



Feuchtigkeitserscheinungen



Feuchtigkeitserscheinungen



Feuchtigkeitserscheinungen

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.6**



Bodenbelag



Feuchtigkeitsercheinungen



Feuchtigkeitsercheinungen

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.7**



Feuchtigkeitserscheinungen



Feuchtigkeitserscheinungen



Heizungsanlage

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.8**



Pkw-Reihengaragen im hinteren Grundstücksbereich



Pkw-Reihengarage



Gartengeräteraum