

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 18.11.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 012/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks**



Guntherstraße 167

in

Köln-Mauenheim

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenmittelhaus
bebauten Grundstücks**

Guntherstraße 167

in

Köln-Mauenheim

wird ermittelt

zum Bewertungsstichtag 03.11.2025 zu:

520.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 20 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamilienreihenmittelhaus	15
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	16
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	19
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	19
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren	22
4.	Verkehrswert	24
5.	Allgemeine Hinweise	25
6.	Anlagen	26

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Einfamilienreihenmittelhaus Guntherstraße 167 in 50739 Köln-Mauenheim
Nutzung:	unbewohnt, teilmöbliert
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	518.000 €
Bodenwert:	212.000 €
Gebäudewert:	151.000 €
Wert der Außenanlagen:	9.000 €
vorläufiger Sachwert:	372.000 €
• Ertragswert:	531.000 €
Wohnfläche:	rd. 165 m ²
jährlicher Rohertrag:	23.760 €
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %
• Vergleichswert:	510.000 €
Gebäudefaktor:	3.210 €/m ²
• Verkehrswert:	520.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 25.07.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 012/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Guntherstraße 167 in Köln-Mauenheim erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus soll das im Grundbuch eingetragene Recht Abteilung II Nr. 2 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden.

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

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

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

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

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 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 Nippes auf dem Blatt 18.702 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Nippes, Flur 90, Flurstück 850/80,
Gebäude- und Freifläche, Guntherstraße 167, Größe 222 m²“*

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

Guntherstraße 167 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 bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Lebenslängliches unentgeltliches Nießbrauchrecht; ...“

lfd. Nr. 2:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bau-, Nutzungs- und Gewerbebeschränkung) für die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Wohnungsbau in Köln, Heumarkt 72, 50667 Köln; Bezugnahme auf Bewilligung vom 29. Dezember 1931; ...“

lfd. Nr. 3:

„Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist bis 12. Januar 2010 ausgeschlossen; ...“

lfd. Nr. 4:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abt. II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei 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, 2, 3 in der Abt. II des Grundbuchs ermittelt. Die Bewertung der Belastung unter der lfd. Nr. 2 (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter Ziffer 5. Das Nießbrauchrecht ist als obsolet zu betrachten, da die Berechtigte verstorben ist.

Der Teilungsversteigerungsvermerk 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 14.11.2025 bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Das Gebäude Guntherstraße 167 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.10.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt 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, Reihenhaus). Gemäß der Darstellung des Gebäudes in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau zu erkennen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das noch tlw. möblierte Wohnhaus ist seit mehreren Jahren unbewohnt. In ihm wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

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

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Guntherstraße (asphaltierte Anliegerstraße als Einbahnstraße mit Entwässerung und Beleuch-

tung) 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 Mauenheim (rd. 5.500 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Nippes (rd. 118.000 Einwohner) gehört, in der Nibelungensiedlung (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.

Mauenheim ist mit einer Größe von 49 ha der kleinste Stadtteil von Köln. Er liegt zwischen dem Nordfriedhof, der Neusser Straße und dem Mauenheimer Gürtel. Mauenheim wird im Osten und Norden von Weidenpesch umschlossen, im Süden befindet sich Nippes; im Westen begrenzt Mauenheim die Eisenbahnlinie Köln-Neuss-Krefeld.

Folgende Beschreibung nach www.kuladig.de (Nibelungensiedlung in Mauenheim): Der Kern des Stadtteils ist die zwischen 1919 und 1928 auf freiem Feld errichtete Kleinhaussiedlung „*Nibelungensiedlung*“, ursprünglich bestehend aus 676 Wohneinheiten, sozialen Einrichtungen wie Schule und Kirche St. Quirinus sowie 20 Geschäften. Es entstand eine Siedlung mit schlichter und zweckmäßiger Architektur, die gleichzeitig aber abwechslungsreich und qualitativ gestaltet wurde. Dazu wurde der Siedlungsgrundriss durch Plätze und Höfe sowie geschwun-

gene Straßen aufgelockert. Im Aufriss wurden verschiedene Haustypen, jeweils zwischen einem und drei Geschossen Höhe, verwendet. Die Bauhöhen steigen dabei von West nach Ost an, um eine optimale Besonnung der Siedlung zu erreichen. Auch bei der Exposition der einzelnen Häuser wurde auf eine möglichst gute Sonnendurchflutung geachtet. 1925 wurden die Häuser in unterschiedlichen bunten Farben angestrichen, was der Siedlung den Namen „*Papageiensiedlung*“ eintrug.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südwestlichen Seite der Guntherstraße (Wohn-/Spielstraße), rd. 100 m nordöstlich der o.a. Bahntrasse und der sie begleitenden Etzelstraße sowie rd. 1 km westlich der durch Nippes und Weidenpesch führenden Bundesstraße 9 (Neusser Straße), über die man in nördlicher Richtung nach rd. 7 km auf die A 1 (Anschlussstelle Niehl) und in südlicher Richtung nach rd. 3 km in die Kölner Innenstadt gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich überwiegend II- bis III-geschossige, ältere Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Die nächste Bushaltestelle am Nibelungenplatz ist rd. 150 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten bestehen auf der Neusser Straße in Nippes bzw. in Weidenpesch.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Guntherstraße 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 64 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 59 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen, rechteckig geschnittenen Reihengrundstücks mit einer Tiefe von rd. 31,7 m und einer Breite von rd. 7,0 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.

Der durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigte Garten hinter dem Haus ist verwildert (Gras, Sträucher).

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 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 Einfamilienreihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (Baubeschreibung s. Anlage 3). Das Gebäude wurde Mitte der 1920er Jahre in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1947 durch den Ausbau einer Dachgaube in Gebäudebreite zum Garten hin erweitert (Baugenehmigung 03.10.1947). Für die Instandsetzung des durch Kriegseinwirkung schadhaft

gewordenen Anbaus an das Wohnzimmer zum Garten hin wurde die Baugenehmigung am 23.05.1960 erteilt.

Seit der Erstellung bis heute wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Hauseingangstür, Fenster, Bad und Duschbad, Heizung).

Der Unterhaltungszustand ist überwiegend als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Wohnhaus folgende Schäden festgestellt (s.a. Fotos in Anlage 12):

- Renovierungsbedarf (Bodenbeläge, Putz, Tapeten, Anstrich, Duschabtrennung)
- Fertigstellungsbedarf (Elektroleitungen einputzen, Umrandungen der neu eingesetzten Fenster im Dachgeschoss schließen)
- Feuchtigkeiterscheinungen an Wänden im Kellergeschoss

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder anderer Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen. Allerdings könnten Löcher in den offen liegenden Dachbalken im Bereich der neu eingesetzten Fenster im Dachgeschoss auf einen möglichen Holzwurmbefall hindeuten, Bohrmehl war jedoch nicht zu erkennen. Von einem Miteigentümer erwähnte „*Risse an einer Wand des Hauses*“ wurden nicht entdeckt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde nach der Liegenschaftskarte zu rd. 281 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 165 m², Berechnung s. Anlage 5, Bauzeichnungen s. Anlage 11).

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 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.

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: 150 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 1.050 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Mauenheim 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 0,91 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$222 \text{ m}^2 * 1.050 \text{ €/m}^2 * 0,91 = 212.121 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{212.000 \text{ €}}$$

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 Einfamilienreihenmittelhaus

a) Herstellungskosten

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

$$= 1.340 \text{ €/m}^2$$

$$281 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 1.340 \text{ €/m}^2 = 376.540 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus ist rd. 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 Immo-

³ Gebäudetyp	=	3.11
Standardstufe	=	2,7
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	706 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025)	=	1,896
NHK: 706 €/m ² * 1,896	=	1.340 €/m ²

WertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: mittlerer Modernisierungsgrad) zu 32 Jahren. Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,60$$

$$376.540 \text{ €} * 0,60 = 225.924 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$376.540 \text{ €} - 225.924 \text{ €} = 150.616 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{151.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 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:

$$151.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{9.000 \text{ €}}$$

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

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	212.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	151.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	9.000 €

Summe	=	372.000 €

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 1,50 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 Schadensbeseitigungskosten 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

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 „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.

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).

als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$372.000 \text{ €} * 1,50 - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{518.000 \text{ €}}$$

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 Anlage

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 abziehen, 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

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

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 (Lärmeinwirkungen von der Bahntrasse, sehr eingeschränkte Parkmöglichkeiten), der Größe der Wohnfläche, des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Nutzung des kleinen Gartens wird **nach Durchführung der erforderlichen, der anzusetzenden Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer auch dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 12,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$165 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 23.760 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^7 = 13,2 \%$$

Reinertrag:

$$23.760 \text{ €} * 0,868 = 20.624 \text{ €}$$

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 %

⁷ Verwaltungskosten	=	359 €
Instandhaltungskosten: 165 m ² * 14,00 €/m ²	=	2.310 €
Mietausfallwagnis: 23.760 € * 0,02	=	475 €

Summe	=	3.144 €
	=	13,2 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 2,25 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $212.000 \text{ €} * 0,0225 = 4.770 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $20.624 \text{ €} - 4.770 \text{ €} = 15.854 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 = 22,638

Gebäudeertragswert:
 $15.854 \text{ €} * 22,638 = 358.903 \text{ €}$

= rd. **359.000 €**

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 212.000 €
- Gebäudeertragswert = 359.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 = - 40.000 €

Summe = **531.000 €**

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 Gebädefaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für Mauenheim für weiterverkaufte freistehende Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 4.300 €/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:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1930
- Wohnfläche: 100 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 150 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. 3.210 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4300 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	502801		
Gebäudestandard	mittel	einfach	-10,0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenmittelhaus	0,0 %
Baujahr	1930	1925	0,0 %
Wohnfläche	100 m ²	165 m ²	-19,4 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Grundstücksgröße	150 m ²	222 m ²	3,1 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.210 €/m ²	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung eines reduzierten ⁸ Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 20.000 € überschlägig zu:

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.

$$165 \text{ m}^2 * 3.210 \text{ €/m}^2 - 20.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{510.000 \text{ €}}$$

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 = **518.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **531.000 €**
- Vergleichswert gemäß Ziffer 3.4 = **510.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 2,5 %). Der nur überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks Guntherstraße 167 in Köln-Mauenheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände in Anlehnung an den Sachwert ermittelt zu:

520.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Die in der Abteilung II des Grundbuchs von Nippes in dem Blatt 18.702 unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Belastung (Bau-, Nutzungs- und Gewerbebeschränkung) hat im Hinblick auf die bestehende und künftig mögliche Nutzung des bewerteten Grundstücks keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf das Bewertungsobjekt. Der Ersatzwert für dieses Recht wird somit angegeben mit:

0 €

6. 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.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Ermittlung der Bruttogrundfläche
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
12. 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 18.11.2025



(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 – 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:

Marktwערtermittlung 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

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

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel mit Glattputz, rückseitig Wärmedämmputz
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dach	Satteldach (ca. 45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Anbau mit Betonflachdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinkopf	Ziegelsteinmauerwerk, Metallplattenabdeckung
Hauseingangstür	Metalltür mit isolierverglastem Licht- ausschnitt (Drahtglas)
Kellerausgangstreppe	Beton, Metallstabgeländer
Kellerausgangstür	Holztür mit einfachverglastem Licht- ausschnitt

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Treppen	Holztreppen mit PVC-Belag und Holzgeländern, Holzstiege zum KG
Fußbodenbeläge	Parkett, PVC, Fliesen, Teppich
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, eine Holzschiebetür
Fenster	in Kunststoff bzw. Metall mit Isolierverglasung, im EG zur Straße Kunststoffrolllade mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Terrassen-/Balkontür	in Metall bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wände tlw. mit Holzverkleidung, Wandfliesen in den Sanitärräumen tür- bzw. raumhoch, Decken tlw. mit Holzverkleidung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme Junkers Suprastar im KG, nach der Produkt-ID/CE-Identifikationsnummer könnte sie rd. 15 Jahre alt sein, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	elektrisch

noch Anlage 3

Sanitäre Anlagen	- EG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken - OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken - DG: WC-Raum mit WC und Handwaschbecken - KG: WC-Raum mit WC
Balkon	Bitumenbelag, Metallstabgeländer
Terrasse	Betonboden

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

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach der Liegenschaftskarte

Einfamilienreihenmittelhaus:

$$\begin{aligned} 7,00 * 9,50 * 4 \\ + 3,90 * 3,85 &= 281,02 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{281 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Anlage 5

Wohnflächenberechnung¹⁰ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$6,73 * 4,01 - 0,42 * 0,96$ $+ 3,15 * 0,40 + 3,34 * 3,49$	=	39,50 m ²
Küche	$2,88 * 4,73$	=	13,62 m ²
Bad	$1,78 * 3,35 - 0,67 * 0,33$	=	5,74 m ²
Diele	$0,95 * 3,39 + 0,98 * 0,74$ $- 1,23 * 0,16$	=	3,75 m ²
Flur	$1,11 * 3,84$	=	4,26 m ²
Terrasse (zu ¼)	$(3,26 * 3,74 - 1,30 * 1,87)/4$	=	2,44 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	$3,41 * 4,14 + 1,41 * 0,12$	=	14,29 m ²
Kinderzimmer	$3,17 * 4,27 - 0,35 * 0,86$	=	13,24 m ²
Kinderzimmer	$2,86 * 4,58$	=	13,10 m ²
Duschbad	$3,32 * 1,75 - 0,69 * 0,75$ $- 0,53 * 0,43$	=	5,52 m ²
Diele	$0,96 * 3,37 + 0,95 * 1,07/2$	=	3,74 m ²
Flur	$3,80 * 1,10$	=	4,18 m ²
Balkon (zu ¼)	$3,73 * 3,39/4$	=	3,16 m ²

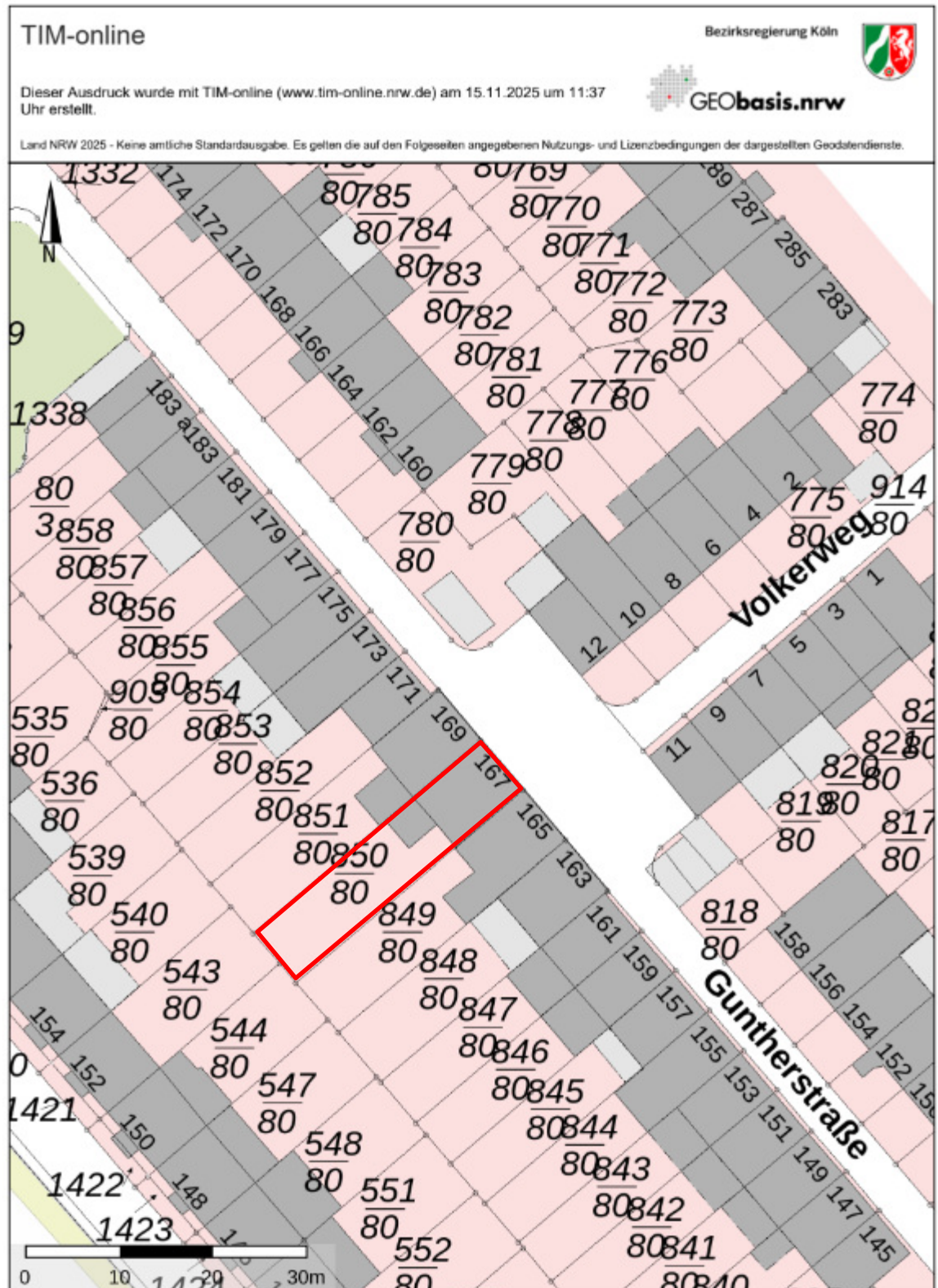
Dachgeschoss:

Zimmer	$2,50 * 3,68 + 0,86 * 0,94$	=	10,01 m ²
Zimmer	$2,88 * 3,10$	=	8,93 m ²
Zimmer	$4,12 * 3,16 - 0,45 * 1,27$	=	12,45 m ²
WC-Raum	$1,78 * 1,16 - 0,35 * 0,32$	=	1,95 m ²
Flur	$2,20 * 1,48$	=	3,26 m ²
Flur	$1,30 * 1,53$	=	1,99 m ²

Summe		=	165,13 m ²
		=	rd. 165 m ²

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

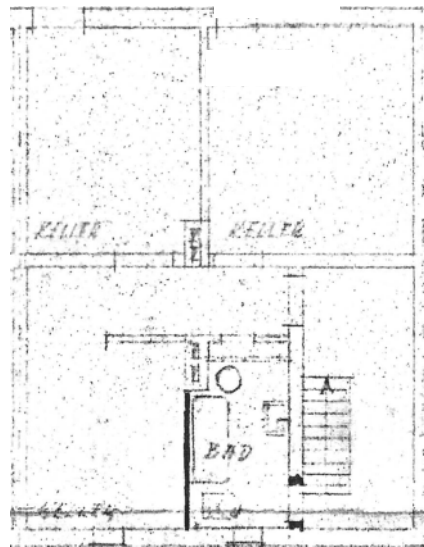
- 34 -



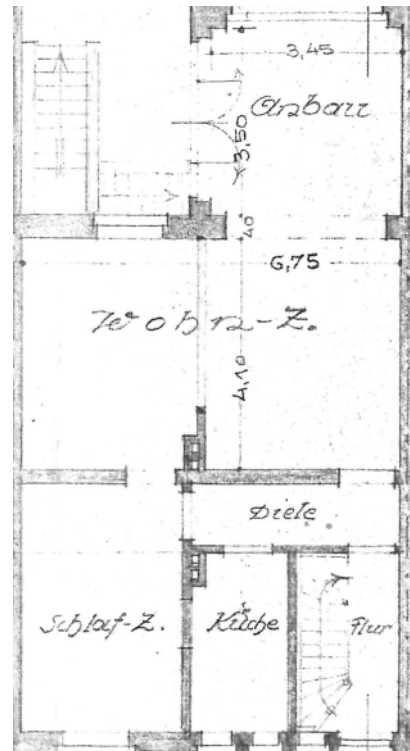
Bauzeichnungen

Anlage 11

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



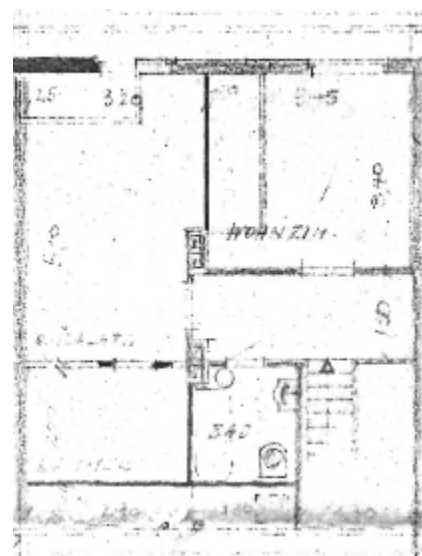
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Guntherstraße



Einfamilienreihenmittelhaus Guntherstraße 167



Rückwärtige Ansicht mit Anbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Blick in den Garten und auf das Bahngelände



Garten



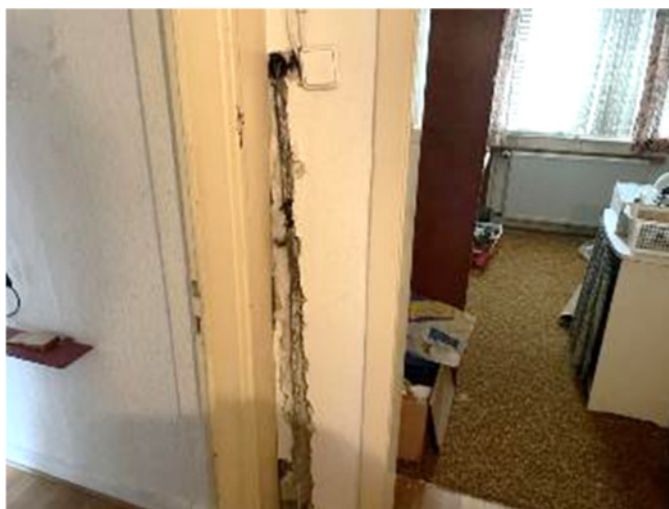
Instandsetzungsbedarf

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Instandsetzungsbedarf



Instandsetzungsbedarf



Instandsetzungsbedarf

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Instandsetzungsbedarf



Instandsetzungsbedarf



Instandsetzungsbedarf

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Instandsetzungsbedarf



Gastherme im Kellergeschoss



Hausanschlussraum im Kellergeschoss