

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage
Luzerner Weg 19 in 51063 Köln-Mülheim - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 09.10.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 041/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**



Luzerner Weg 19

in

Köln-Mülheim

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**

Luzerner Weg 19

in

Köln-Mülheim

wird **inkl. Risikoabschlag**

ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeiten
ermittelt

zum Bewertungsstichtag 22.09.2025 zu:

430.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 17 Seiten und ist in 2-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	12
2.6.1	Grundstück	12
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Sachwertverfahren	15
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	15
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	16
3.2.2.1	Einfamilienreihenendhaus.....	17
3.2.2.2	Pkw-Garage.....	18
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	19
3.2.4	Sachwert.....	19
3.3	Ertragswertverfahren.....	21
3.3.1	Bodenwert	21
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	21
3.3.3	Ertragswert	24
4.	Verkehrswert.....	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Einfamilienreihenendhaus und einer Pkw-Garage Luzerner Weg 19 in 51063 Köln-Mülheim
Nutzung:	eigengenutzt
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	455.000 €
Bodenwert:	286.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	124.000 €
Wert der Außenanlagen:	7.000 €
vorläufiger Sachwert:	417.000 €
• Ertragswert:	452.000 €
Wohnfläche (kein Aufmaß):	rd. 83 m ²
jährlicher Rohertrag:	10.800 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
• Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):	430.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 12.06.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 041/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Luzerner Weg 19 in Köln-Mülheim erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1, 2 und 3 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt 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
- 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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 22.09.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen 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 Dünnwald auf dem Blatt 9.664 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 658,
Gebäude- und Freifläche, Luzerner Weg 19,
Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 976,
Gebäude- und Freifläche, Luzerner Weg 19 (Gasfernleitung)
Größe: 586 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die zu bewertende Flurstücke, die ein Grundstück im Rechtssinne bilden, in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen. Luzerner Weg 19 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 zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die Parzelle ist mit Wirkung vom 31. Juli 1935 ab in der Weise belastet, dass Open Grid Europe GmbH in Essen nach Maßgabe des im Enteignungsverfahren festgestellten Planes berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 8 m Breite eine Gasfernleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu nutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 8 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden. Die Außengrenzen dieses Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 8 Meter breiten Streifens liegt. Die Ausübung dieses Rechts ist durch Dritte ist gestattet. Eingetragen aufgrund der Entschädigungsfeststellung und Enteignungsbeschlusses des Regierungspräsidenten in Köln vom 31. Juli 1935 I B Ent. 12/35 IV ...“

lfd. Nr. 2:

„Gasfernleitungsrecht mit Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Open Grid Europe GmbH in Essen. Die Ausübung kann auch Dritten überlassen werden; Bezugnahme auf das Ersuchen vom 31. Juli 1935 ...“

lfd. Nr. 3:

„Fernsprechleitungsrecht mit Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Deutsche Bundespost; Bezugnahme auf Bewilligung vom 26. April 1960 ...“

lfd. Nr. 4:

„... ist Vorerbin. Die Nacherbfolge tritt beim Tod der Vorerbin ein. Nacherben sind ... Vermerkt am 04. März 1996 ...“

lfd. Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung 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 in der Abteilung II des Grundbuchs unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 3 eingetragenen Dienstbarkeit ermittelt.**

Der Vorerbenvermerk ist als obsolet zu betrachten, da die Nacherbenregelung in der Vergangenheit bereits vollzogen wurde. Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 06.10.2025 bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Das Gebäude Luzerner Weg 19 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 04.08.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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 Bewertungsobjekt wird eigengenutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass mitzubewertendes Zubehör nicht vorhanden ist und in dem Gebäude kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Planungs- und Baurecht

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

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, jedoch innerhalb der im 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 den Luzerner Weg (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im nördlichen Randbereich des Stadtteils Mülheim (rd. 43.000 Einwohner), der zum gleichnamigen rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk 9 (rd. 153.000 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.

Mülheim rivalisierte lange Zeit mit Köln, bis es im Jahre 1914 nach Köln eingemeindet wurde. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts ließen sich in Mülheim zahlreiche Industriebetriebe nieder. Heute vollzieht sich ein Strukturwandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort. Mülheim ist im Norden begrenzt durch den Friedhof an der Bruder-Klaus-Siedlung, die östliche Begrenzung ist durch die Autobahn A 3, die südliche Begrenzung durch eine Bahntrasse gegeben, die sich im Südosten und Süden wie ein Ring um den Stadtteil legt. Wichtige Verbindungsstraßen (Mülheimer Brücke zur linken Rheinseite, Clevescher Ring Richtung Leverkusen, Bergisch Gladbacher Straße Richtung Osten, Frankfurter Straße Richtung Südosten, Bergischer Ring Richtung Süden) durchschneiden den Stadtteil und bilden im Zentrum einen Verkehrsknotenpunkt für den öffentlichen Nahverkehr und den Privatverkehr, den Wiener Platz. Das Geschäftszentrum am Wiener Platz hat die bereits zuvor schon guten Einkaufsmöglichkeiten (Frankfurter Straße) noch weiter verbessert und Mülheim den Status eines Subzentrums gesichert. Geprägt ist der Stadtteil im Kern von einer Industriebrache, die durchzogen wird von der Schanzenstraße, die sich in den letzten Jahren als Medienstandort mit mehreren Konzert- und Produktionshallen für den Eventbereich ausgebildet hat. Während der Kern Mülheims (Altmülheim) und das Gebiet um die Frankfurter Straße von mehrgeschossigem

Altbau dominiert wird, finden sich rund um den Kern mehrere Neubausiedlungen mit IV- bis X-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Grünflächen zur Naherholung findet man im Stadtgarten und im Rheinpark. Das Kölner Stadtzentrum befindet sich gegenüber auf der anderen Rheinseite.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bruder-Klaus-Siedlung¹ am westlichen Beginn des Luzerner Wegs auf seiner südöstlichen Seite, rd. 250 m nordöstlich des Höhenhauser Rings, über den man nach rd. 1,3 km in südöstlicher Richtung auf die Berliner Straße (B 55) gelangt, die nach rd. 1 km in südwestlicher Richtung auf die durch das Zentrum von Mülheim führende B 8 stößt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich II-geschossige Einfamilienreihen Häuser und direkt gegenüber eine kath. Grundschule. In der Bruder-Klaus-Siedlung sind ein Kindergarten sowie ein (sehr) kleines Geschäftszentrum vorhanden. Die nächste Bushaltestelle am Höhenhauser Ring (Neuer Mülheimer Friedhof) ist vom Bewertungsobjekt rd. 0,5 km entfernt, die nächste Straßenbahnhaltestelle an der Berliner Straße mit Verbindung u.a. zur Innenstadt ist rd. 2 km entfernt. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Mülheimer Zubringer zur Anschlussstelle Mülheim der A 3 beträgt rd. 1,5 km. In Luftlinie gemessen ist die Trasse der A 3 rd. 0,4 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft den Luzerner Weg als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- und Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den} ² im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 60 dB(A),

¹ Der Grundstein der Bruder-Klaus-Siedlung als „*Heimat für kinderreiche Familien*“ wurde am 14.08.1948 durch Kardinal Frings gelegt. Die Häuser der sogenannten „*alten Siedlung*“ entstanden in Eigenleistung. Die sogenannte „*neue Siedlung*“ entstand in Trägerschaft von Baugesellschaften.

² 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.

das Jahresmittel L_{night}^3 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des straßenseitig mit einem niedrigen Metallstabzaun mit einem doppelflügeligen Tor vor der Garagenzufahrt, ansonsten mit einem Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinplatten befestigte Zuwegung mit Treppe zum Hauseingang,
- als mit Betonplatten befestigte Zufahrt zur Pkw-Garage,
- als Terrasse mit Betonplattenbelag sowie
- als ungepflegter, vollkommen zugewachsener Garten mit Sträuchern und Bäumen.

Das rd. 8 m breite und rd. 44,6 m tiefe Flurstück 976 mit einer Fläche von 328 m², auf dem mittig die Gasfernleitung verlegt ist, bildet mit dem Hausflurstück 658 eine wirtschaftliche Einheit. Es ist ebenfalls vollkommen zugewachsen mit Sträuchern und tlw. hohen Bäumen. Gemäß Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte steht die südwestliche Gebäudeecke der Pkw-Garage in einer maximalen Tiefe von rd. 0,8 m mit rd. 1 m² auf dem Flurstück 976 und dürfte den Bestand der Gasfernleitung nicht gefährden (s. o.a. Dienstbarkeit).

³ L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

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 11.08.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienreihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage 3) und mit einer Pkw-Garage (Flachdach, Mauerwerk, Glattputz, Metalldeckenschwingtor). Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 zusammen mit weiteren Reihenhäusern in konventioneller, massiver Bauweise von der „*Aachener gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft m.b.H.*“ errichtet (Baugenehmigung 1956), die Pkw-Garage wohl etwas später. Zu dem zu bewertenden Gebäude finden sich im Bauarchiv bei der Stadt Köln keine Unterlagen. Nach der äußeren Inaugenscheinnahme wurden seit der Erstellung Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Die Bruttogrundflächen errechnen sich nach dem Zahlen- bzw. Kartennachweis des Liegenschaftskatasters für das Wohnhaus zu rd. 225 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 19 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche konnte örtlich nicht ermittelt werden. Für das baugleiche Einfamilienreihenmittelhaus Luzerner Weg 17 stellte der Nachbar eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1956 zur Verfügung, aus der sich für das Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von insgesamt rd. 83 m² (ohne Terrassenanteil, Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlage 11).

Es ist nicht bekannt, ob das Dachgeschoss des Bewertungsobjekts ausgebaut wurde. **Da kein Aufmaß und keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnten, erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.**

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere 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 und das Ertragswertverfahren zur Anwendung, wobei dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zukommt, zumal die für das Ertragswertverfahren wesentliche Einflussgröße, nämlich die Wohnfläche, nicht ermittelt bzw. überprüft werden konnte. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegen keine entsprechenden Vergleichskauffälle bzw. Gebädefaktoren oder Rohertragsfaktoren für.

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 heran-

gezogen 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: reines Wohngebiet
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 250 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 610 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Mülheim in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,80 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$586 \text{ m}^2 * 610 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 285.968 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } 286.000 \text{ €}$$

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 Einfamilienreihenendhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche	=	225 m ²
Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ⁴	=	1.175 €/m ²
225 m ² * 1.175 €/m ²	=	264.375 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 errichtet und ist somit 69 Jahre alt; zwischenzeitlich wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt) zu rd. 35 Jahren. Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 35 Jahre) / 80 Jahre	=	0,563
264.375 € * 0,563	=	148.843 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

⁴ Gebäudetyp (nicht ausgebautes Dachgeschoss unterstellt)	=	2.12
Standardstufe (unterstellt)	=	2,3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	620 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025)	=	1,896
NHK: 620 €/m ² * 1,896	=	rd. 1.175 €/m ²

$$264.375 \text{ €} - 148.843 \text{ €} = 115.532 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{116.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Pkw-Garage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 19 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten⁵

$$= 920 \text{ €/m}^2$$

$$19 \text{ m}^2 * 920 \text{ €/m}^2 = 17.480 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Restnutzungsdauer mit der des Wohnhauses gleichgesetzt.

$$17.480 \text{ €} * 0,563 = 9.841 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$17.480 \text{ €} - 9.841 \text{ €} = 7.639 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{8.000 \text{ €}}$$

⁵ 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

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:

$$(116.000 \text{ €} + 8.000 \text{ €}) * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{7.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Terrasse, die Hauseingangstreppe und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	286.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienreihenendhaus	=	116.000 €
- Pkw-Garage	=	8.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	7.000 €

Summe	=	417.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks er-

gibt 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 1,09 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.

Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in dem Haus bestehende Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

417.000 € * 1,09 = rd. **455.000 €**

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnah-

men aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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

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

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

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

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

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich des Luzerner Wegs im Mittel bei 15 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 ⁶ bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 70 m² bis 90 m² eine Nettokaltmiete mit einer Spanne von 7,40 €/m² bis 10,00 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Bauart, der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe der Wohnfläche, des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Nutzung des Gartens wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für die Pkw-Garage erfolgt ein Zuschlag von 70 €/Monat.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:	
$(83 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 + 70 \text{ €}) * 12$	= 10.800 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁷	= 16 %
Reinertrag:	
$10.800 \text{ €} * 0,84$	= 9.072 €

⁶ fiktives Baujahr: 2025 + 35 Jahre - 80 Jahre = 1980

⁷ Verwaltungskosten	= 359 €
Instandhaltungskosten: $83 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2$	= 1.162 €
Mietausfallwagnis: $10.800 \text{ €} * 0,02$	= 216 €

Summe	= 1.739 €
	= rd. 16 %

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ermittelt aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2023 und 2024 = 1,70 % ± 0,5 %

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

Anteil des Bodenwertanteils⁸ am Reinertrag:
 122.000 € * 0,0200 = 2.440 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 9.072 € - 2.440 € = 6.632 €

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren gemäß Ziffer 3.2.2.1 b) = 24,999

Gebäudeertragswert:
 6.632 € * 24,999 = 165.793 €
 = rd. **166.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert insgesamt	=	286.000 €
• Gebäudeertragswert	=	166.000 €

Summe	=	452.000 €

⁸ angemessener Bodenwertanteil: 250 m² * 610 €/m² * 0,80 = 122.000 €

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 = **455.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **452.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,7 %).

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Luzerner Weg 19 in Köln-Mülheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 25.000 € (= rd. 20 % des Wertes der baulichen Anlagen Einfamilienreihenendhaus und Pkw-Garage in Höhe von insgesamt 124.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche sowie des Unterhaltungszustands des Wohnhauses

auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu 455.000 € - 25.000 € =

430.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
10. 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 09.10.2025



(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

II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenendhaus

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, im Hauseingangsbereich Riemchenverkleidung, freie Giebel- seite mit Kunstschieferverkleidung
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (33°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachflächenfenster
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Kunstschieferverkleidung, ein Schornstein mit Metallabdeckung
Hauseingangstreppe	Kunststein, Metallstabgeländer
Hauseingangstür	Metalltür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten und schmiedeeisernem Metallstabvorsatz
Kellerausgangstreppe	nach Bauzeichnung vorhanden

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; Beschreibung erfolgt nach der Außenbesichtigung und den vorhandenen Unterlagen.

noch Anlage 3

Fenster	Metall- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitig 1 Fenster mit Metallstabvorsatz, überwiegend keine Rollläden, rückseitig 1 vorgesetzter Rollladenkasten
Terrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung und vorgesetztem Rollladenkasten
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung ?
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken- Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Terrasse	Betonplattenbelag, seitlich Mauern und eine Glasbausteinwand als Sichtschutz, Markise mit Handbetrieb

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 12.1 - 12.3) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen

aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis (Wohnhaus) bzw.
dem Kartennachweis (Pkw-Garage) des Liegenschaftskatasters

Einfamilienreihenendhaus:

$$6,55 * 8,60 * 4 = 225,32 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{225 \text{ m}^2}$$

Pkw-Garage:

$$6,20 * 3,00 = 18,60 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{19 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

Wohnflächenzusammenstellung
für das baugleiche Einfamilienreihenmittelhaus
Luzerner Weg 17

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	15,30 m ²
Kinderzimmer	=	11,46 m ²
Küche	=	7,12 m ²
Gäste-WC	=	1,24 m ²
Diele und Windfang	=	6,00 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	=	15,30 m ²
Kinderzimmer	=	11,46 m ²
Kinderzimmer	=	7,12 m ²
Bad und WC	=	4,02 m ²
Diele	=	4,01 m ²

Summe = 83,03 m²

= rd. **83 m²**

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Einfamilienreihenhäuser Luzerner Weg 13 - 19



Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage Luzerner Weg 19



Flurstück 976

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Ansicht vom Nachbargrundstück Luzerner Weg 28



Nordwestansicht



Hauseingang

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Westansicht



Rückwärtige Ansicht



Terrasse