

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 13.05.25  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 093 K 076/24**

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage  
bebauten Grundstücks**



**Zu den Wiesen 22 b**

in

**Köln-Lind**

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**  
  
**Zu den Wiesen 22 b**  
  
in  
  
**Köln-Lind**  
  
wird inkl. Risikoabschlag ermittelt  
  
zum Bewertungsstichtag 28.04.2025 zu:  
  
**420.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 13 Anlagen  
mit 17 Seiten und ist in 7-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.....	8
2.6.1	Grundstück .....	10
2.6.2	Gebäude .....	11
3.	Wertermittlung .....	12
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	12
3.2	Sachwertverfahren .....	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes .....	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	14
3.2.2.1	Einfamilienreihenendhaus.....	14
3.2.2.2	Pkw-Garage.....	15
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert .....	16
3.2.4	Sachwert.....	17
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 .....	23
5.	Allgemeine Hinweise .....	25
6.	Anlagen .....	26

## 0. Zusammenstellung

<b>Bewertungsobjekt:</b>	Grundstück mit einem Einfamilienreihenendhaus und einer Pkw-Garage Zu den Wiesen 22 b in 51147 Köln-Lind
<b>Nutzung:</b>	eigengenutzt
<b>Beteiligte Behörden:</b>	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
<b>• Sachwert:</b>	<b>437.000 €</b>
Bodenwert:	165.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	184.000 €
Wert der Außenanlagen:	15.000 €
vorläufiger Sachwert:	364.000 €
<b>• Ertragswert:</b>	<b>439.000 €</b>
Wohnfläche:	rd. 150 m <sup>2</sup>
jährlicher Rohertrag:	18.000 €
Liegenschaftszinssatz:	2,20 %
<b>• Vergleichswert:</b>	<b>436.000 €</b>
Gebäudefaktor:	2.910 €/m <sup>2</sup>
<b>• Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):</b>	<b>420.000 €</b>

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 04.02.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 076/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Zu den Wiesen 22 b in Köln-Lind 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 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 28.04.2025 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 Lind auf dem Blatt 4.170 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Lind, Flur 7, Flurstück 182,  
Gebäude- und Freifläche, Zu den Wiesen 22 B, Größe 226 m<sup>2</sup>“*

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

Zu den Wiesen 22 b ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

### **2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges**

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke

vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 09.05.2025 bestehen keine Bau-lasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Das Gebäude Zu den Wiesen 22 b ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 11.03.2025 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 (Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet).

## **2.4 Erschließung**

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Straße Zu den Wiesen (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 mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

## **2.5 Lage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südöstlicher Randlage von Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im rechtsrheinischen Stadtteil Lind (rd. 4.000 Einwohner), der zum flächenmäßig größten Kölner Stadtbezirk Porz (rd. 116.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

Der Stadtteil Lind ist ein kleiner und eher ländlich wirkender, reiner Wohnstadtteil mit vielen Grünflächen und Feldern. Lind grenzt im Nordosten an Köln-Grengel, im Südosten und Süden an die Stadt Troisdorf, im Westen an Köln-Libur im Norden an Köln-Wahn und Köln-Wahnheide. Die Buslinien 160, 162, 167 und 508 verbinden den Stadtteil mit den anliegenden Gebieten. Über die B 8 und die Autobahn A 59 kommt man schnell in die Kölner Innenstadt. Der Flughafen Köln-Bonn liegt im angrenzenden Stadtteil Köln-Wahn, was einen gewissen Grad an Fluglärm mit sich bringt. In Köln-Lind befindet sich das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR). Der Stützpunkt auf der Linder Höhe ist zwar nur eines von vielen Zentren der Forschungseinrichtung,



doch ist dieses beteiligt an großen Projekten der European Space Agency (ESA). Eine Schule gibt es in Lind nicht, wohl jedoch eine Kindertagesstätte. Außer einigen kleineren Läden finden sich in Lind nicht viele Einkaufsmöglichkeiten. Wer größere Einkäufe und Erledigungen tätigen möchte, muss auf die anderen Stadtteile im Stadtbezirk Köln-Porz (z.B. Wahn) oder auf die direkt an Köln-Lind angrenzende Stadt Troisdorf ausweichen. In einer fußläufigen Entfernung von 250 m vom Bewertungsobjekt befindet sich eine Bäckerei und Konditorei.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südöstlichen Seite der Straße Zu den Wiesen (Sackgasse) rd. 2,5 km südwestlich des Flughafens und rd. 0,5 km westlich der Abzweigung der Straße Viehtrift vom Linder Mauspfad, der nach rd. 0,9 km in nördlicher Richtung zum Heideweg führt, über den man nach rd. 0,7 km in westlicher Richtung zur Anschlussstelle Köln-Wahn der A 59 gelangt. In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend I- und II-geschossige Wohnbebauung. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt über die A 59 / A 559 sowie die Severinsbrücke bzw. die Deutzer Brücke rd. 15 km.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Straße Zu den Wiesen als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der durch Straßenverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel  $L_{den}^1$  im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Zeitweise sind auch Beeinträchtigungen durch Fluglärm gegeben, da sich das Grundstück am Rand einer Einflugschneise des Flughafens Köln/Bonn befindet. Allerdings liegt das Grundstück nicht im Nachtschutzgebiet des Flughafens, also einem Gebiet mit starkem Nachtfluglärm (Auszug aus der Übersichtskarte Nacht-Schutzzone Flughafen Köln/Bonn s. Anlage 11).

---

<sup>1</sup>  $L_{den}$  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.

## 2.6 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 beigelegten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigelegten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. durch einen Kunststoffschuttschutzzaun und tlw. durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zur Pkw-Garage bzw. Pkw-Stellplatzfläche,
- als überdachte Terrasse mit Fliesenbelag sowie
- als kleiner Garten mit Rasen und Sträuchern.

Hinter dem zu bewertenden Grundstück schließt sich auf dem Nachbargrundstück eine nach Süden ansteigende begrünte Garagendachfläche an, die in den 1980er Jahren Gegenstand eines Rechtsstreits war.

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 19.03.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück *„im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor. Diese Tatsache schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“* 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 (Mauerwerk, Metalldeckenschwingtor, Gartentür). Das Wohnhaus mit Garage wurde in den Jahren 1972/1973 zusammen mit 2 weiteren Reihenhäusern in konventioneller, massiver Bauweise von einem Bauträger errichtet (Baugenehmigung 07.03.1972 / 02.07.1973, Rohbauabnahme 23.05.1972, Schlussabnahme 24.07.1973). Überwiegend um 2005 (Eigentümerangabe) wurden in dem Haus Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt (Bad, Hauseingangstür, Fenster, Heizungsanlage, Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich).

Nach Eigentümerangabe sind die Räume im Dachgeschoss und tlw. im Kellergeschoss (Schlafraum, Küche, WC) zeitweise vermietet worden.

Bei der Außenbesichtigung wurden folgende Schäden festgestellt:

- Glasbruch am Hauseingangstreppengeländer
- Putzschaden an der Pkw-Garage im Sockelbereich

Die Bruttogrundflächen errechnen sich nach den Bauzeichnungen in der Bauakte und dem Katasternachweis für das Wohnhaus zu rd. 276 m<sup>2</sup> und für die Pkw-Garage zu rd. 18 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche ergibt sich nach der Bauakte inkl. Dachgeschoss zu rd. 150 m<sup>2</sup> (inkl. Terrasse zu ¼ angerechnet, Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 12.1 und 12.2); sie konnte - wie auch ihr Unterhaltungszustand - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Auch das Alter der Gastherme ist nicht bekannt. **Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.**

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen 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 Vergleichswertver-

fahren 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: 250 m<sup>2</sup>
- Bemerkung: Im Bruch

zum Stichtag 01.01.2025 zu 730 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Lind in diesem

Jahr bisher nicht festgestellt werden kann, und auf das zu bewertende Grundstück übertragen werden.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$\begin{aligned}
226 \text{ m}^2 * 730 \text{ €/m}^2 &= 164.980 \text{ €} \\
&= \text{rd. } \mathbf{165.000 \text{ €}}
\end{aligned}$$

### 3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

#### 3.2.2.1 Einfamilienreihenendhaus

##### a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 276 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten <sup>2</sup>

$$= 1.470 \text{ €/m}^2$$

$$276 \text{ m}^2 * 1.470 \text{ €/m}^2 = 405.720 \text{ €}$$

---


$$^2 \text{ Gebäudetyp} = 2.11$$

$$\text{Standardstufe} = 3,0$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 785 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2025)} = 1,872$$

$$\text{NHK: } 785 \text{ €/m}^2 * 1,872 = \text{rd. } 1.470 \text{ €/m}^2$$

## b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1972/1973 errichtet und ist somit 53 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: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad) zu rd. 35 Jahren. Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,563$$

$$405.720 \text{ €} * 0,563 = 228.420 \text{ €}$$

## c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$405.720 \text{ €} - 228.420 \text{ €} = 177.300 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 177.000 \text{ €}$$

### 3.2.2.2 Pkw-Garage

#### a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten <sup>3</sup>

$$= 910 \text{ €/m}^2$$

---


$$^3 \text{ Gebäudetyp} = 14.1$$

$$\text{Standardstufe} = 4$$

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

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

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

$$18 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 910 \text{ €/m}^2 = 16.380 \text{ €}$$

#### b) Wertminderung wegen Alters

Die Restnutzungsdauer mit der des Wohnhauses gleichgesetzt.

$$16.380 \text{ €} * 0,563 = 9.222 \text{ €}$$

#### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$16.380 \text{ €} - 9.222 \text{ €} = 7.158 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 7.000 \text{ €}$$

#### 3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 8 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(177.000 \text{ €} + 7.000 \text{ €}) * 0,08 = \text{rd. } 15.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen, die Terrasse, die Hauseingangstreppe mit Podest und die Anschlusskosten berücksichtigt.

#### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	165.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Einfamilienreihenendhaus	=	177.000 €
- Pkw-Garage	=	7.000 €



• Wert der Außenanlagen	=	15.000 €
		-----
Summe	=	<b>364.000 €</b>

### 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 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 rd. 1,20 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 der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag, in dem auch die bei der Außenbesichtigung erkannten Schäden (s. Ziffer 2.6.2) berücksichtigt sein sollen.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$364.000 \text{ €} * 1,20 = \text{rd. } 437.000 \text{ €}$$

### **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 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 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 1989 <sup>4</sup> bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete mit einer Spanne von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> aus.

Unter Berücksichtigung der Bauart, der Lage des Bewertungsobjekts, der Größe der Wohnfläche, des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Nutzung des kleinen Gartens und der Pkw-Garage wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

---

<sup>4</sup> fiktives Baujahr: 2025 + 35 Jahre - 80 Jahre = 1980

### Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$150 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 18.000 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^5 = 17 \%$$

Reinertrag:

$$18.000 \text{ €} * 0,83 = 14.940 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ermittelt aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2023 und 2024

$$= 1,70 \% \pm 0,5 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts

$$= 2,20 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$165.000 \text{ €} * 0,0220 = 3.630 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$14.940 \text{ €} - 3.630 \text{ €} = 11.310 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,20 % und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1

$$= 24,232$$

---

<sup>5</sup> Verwaltungskosten: 359 € + 47 €

$$= 406 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten: 150 m<sup>2</sup> \* 14,00 €/m<sup>2</sup> + 106 €

$$= 2.206 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis: 18.000 € \* 0,02

$$= 360 \text{ €}$$

-----

Summe

$$= 2.972 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 17 \%$$

Gebäudeertragswert:

$$11.310 \text{ €} * 24,232 = 274.064 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{274.000 \text{ €}}$$

### 3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	165.000 €
• Gebäudeertragswert	=	274.000 €
		-----
Summe	=	<b>439.000 €</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 die Stadtteile Grengel / Wahnheide / Wahn / Lind für weiterverkaufte freistehende Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.200 €/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               |
| • Wohnfläche:       | 120 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 ein Gebädefaktor von rd. 1.890 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3200 €/m²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	710601		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenendhaus	0.0 %
Baujahr	1975	1972	0.0 %
Wohnfläche	120 m²	150 m²	-8.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	250 m²	226 m²	-1.0 %
<b>Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.910 €/m²</b>	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$150 \text{ m}^2 * 2.910 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{436.000 \text{ €}}$$

#### 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 = **437.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **439.000 €**
- Vergleichswert gemäß Ziffer 3.4 = **436.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,5 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage bebauten Grundstücks Zu den Wiesen 22 b in Köln-Lind wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

**nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 17.000 € (= rd. 10 % des Wertes der baulichen Anlage Einfamilienreihenendhaus in Höhe von 177.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche sowie des Unterhaltungszustands des Hauses**

auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu 437.000 € - 17.000 € =

**420.000 €**



## **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. Auszug aus der Übersichtskarte Nacht-Schutzzone  
Flughafen Köln/Bonn
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 ver-  
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-  
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 13.05.2025



(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 <sup>6</sup>

### II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienreihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, im Hauseingangsbereich Natursteinverkleidung, Sockel mit Glattputz bzw. Riemchen- verkleidung
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (35°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachgaube	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Schornsteinkopf	Kunstschieferverkleidung
Hauseingangstreppe-/podest	Beton bzw. Naturstein
Hauseingangstür	Kunststofftür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten

---

<sup>6</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.  
Beschreibung nach der Außenbesichtigung und vorhandenen Unterlagen, tlw. nach  
Eigentümerangabe

**noch Anlage 3**

Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte mit Metall-/Glas-Vergrößerung
Kellerausgangstreppe	Betontreppe mit Fliesenbelag, verzinktes Metallstabgeländer
Kellerausgangstür	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Geschosstreppen	Beton mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit kunststoffummantelten Handläufen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett-, Laminat- bzw. Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme im KG, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken</li><li>- Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken</li></ul>

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 13.1 und 13.2) zu entnehmen.

---

**Anlage 4**

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

**Einfamilienreihenendhaus:**

$$5,75 * 12,00 * 4 = 276,00 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{276 \text{ m}^2}$$

**Pkw-Garage:**

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

$$= \text{rd. } \mathbf{18 \text{ m}^2}$$

## Anlage 5

### Wohnflächenzusammenstellung <sup>7</sup> nach der Bauakte

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 30 m <sup>2</sup>
Esszimmer	=	rd. 6 m <sup>2</sup>
Küche	=	rd. 7 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	=	rd. 2 m <sup>2</sup>
Windfang	=	rd. 2 m <sup>2</sup>
Flur <sup>8</sup>	=	rd. 7 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu ¼) <sup>8</sup>	=	rd. 3 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 28 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	=	rd. 10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	=	rd. 5 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	rd. 4 m <sup>2</sup>
Flur <sup>8</sup>	=	rd. 5 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss <sup>9</sup>:

Gästezimmer	=	rd. 26 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	rd. 8 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	rd. 2 m <sup>2</sup>
Flur <sup>8</sup>	=	rd. 5 m <sup>2</sup>

-----  
Summe = rd. **150 m<sup>2</sup>**

---

<sup>7</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

<sup>8</sup> fehlt in der Wohnflächenberechnung in der Bauakte, berechnet nach der Bauzeichnung

<sup>9</sup> Zimmerbezeichnung nach der Bauzeichnung, nach Eigentümerangabe inzwischen  
Wohnzimmer, Küche, Bad, Abstellraum (konnte nicht überprüft werden)



Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 6



Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage  
Zu den Wiesen 22 b in 51147 Köln-Lind

- 34 -

**Übersichtskarte 1 : 50.000**

**Anlage 7.1**

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage  
Zu den Wiesen 22 b in 51147 Köln-Lind

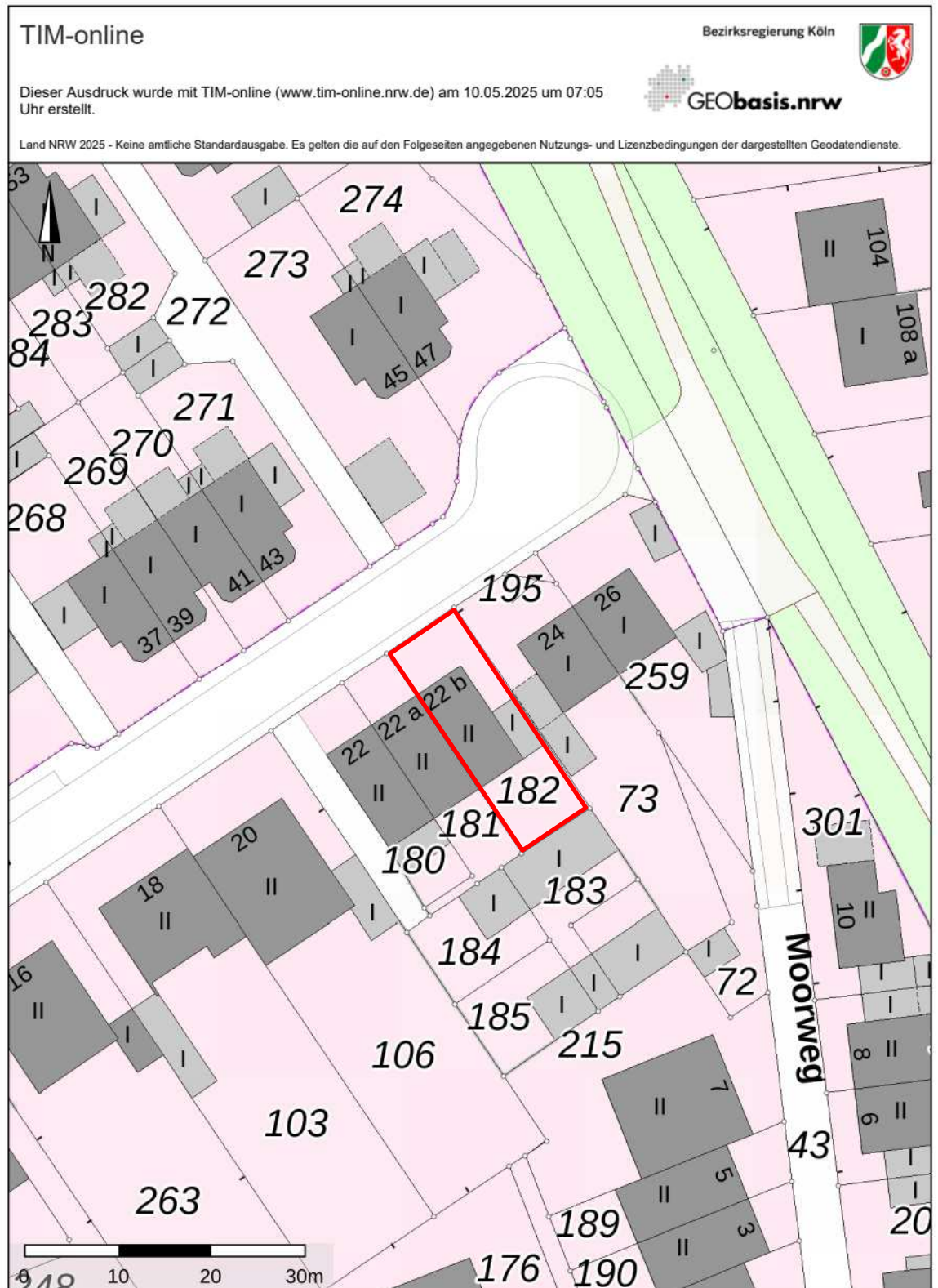
- 35 -

**Übersichtskarte 1 : 5.000**

**Anlage 7.2**

- 36 -

## Anlage 8



Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage  
Zu den Wiesen 22 b in 51147 Köln-Lind - 37 -

**Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte      Anlage 9**

Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage  
Zu den Wiesen 22 b in 51147 Köln-Lind - 38 -

**Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 10**  
Straße, 24h-Pegel LDEN

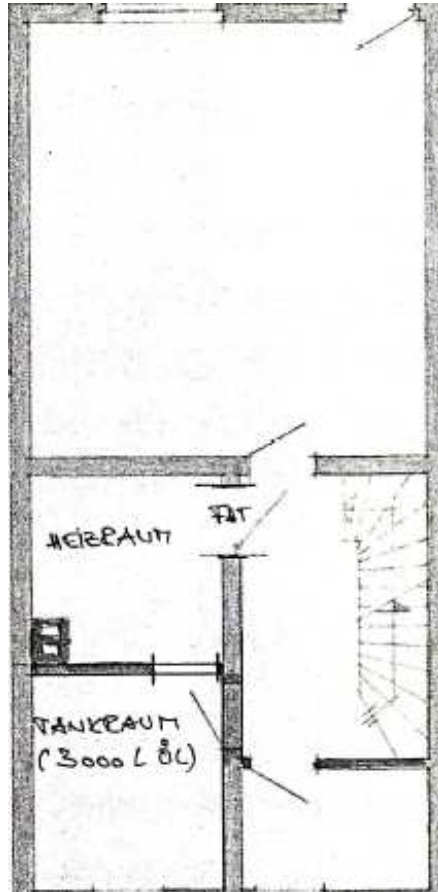
Verkehrswertgutachten Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage  
Zu den Wiesen 22 b in 51147 Köln-Lind - 39 -

**Auszug aus der Übersichtskarte Nacht-Schutzzone  
Flughafen Köln/Bonn**

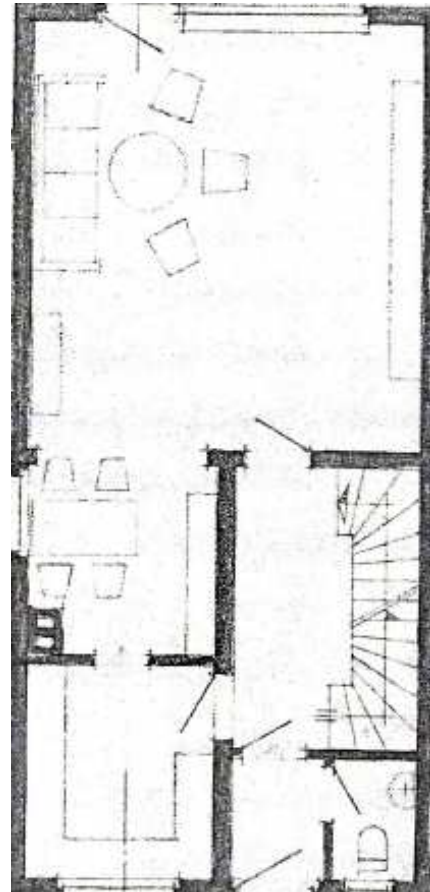
**Anlage 11**

**Bauzeichnungen**

**Anlage 12.1**



**Kellergeschoss**

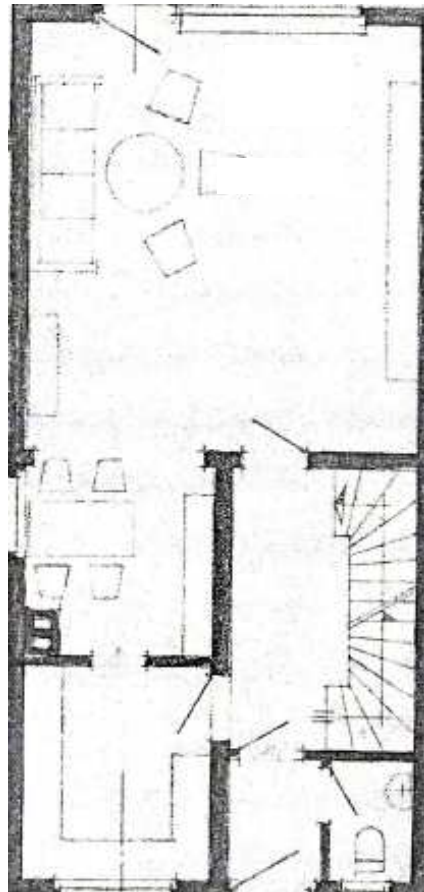


**Erdgeschoss**

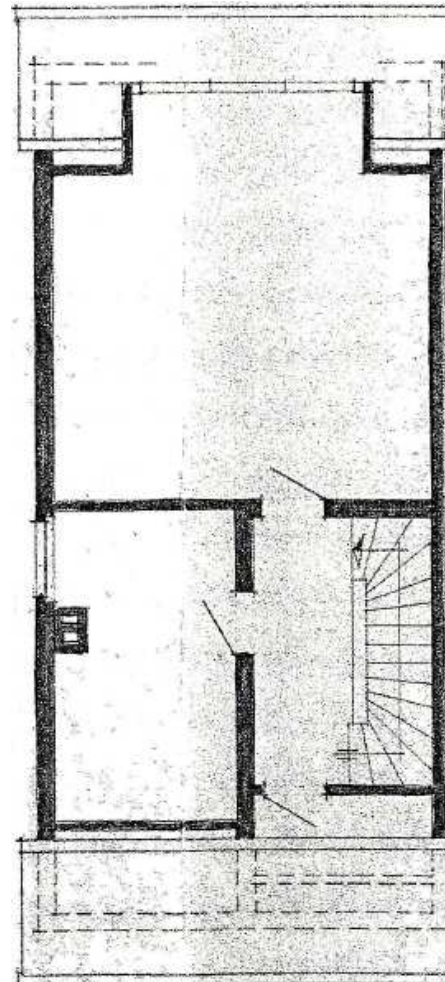


**Bauzeichnungen**

**Anlage 12.2**



**Obergeschoss**



**Dachgeschoss**

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.1**



Sackgasse Zu den Wiesen



Zu den Wiesen 22 a und 22 b



Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Garage Zu den Wiesen 22 b

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 13.2**



Rückwärtige Ansicht mit Kellerausgangstreppe, Terrasse, Garten



Hauseingang Zu den Wiesen 22 b



Schaden am Geländer der Hauseingangstreppe