VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Grundstück mit Einfamilienhaus

GEMARKUNG

Wichheim-Schweinheim

FLUR	FLURSTÜCK(E)
11	**189, 197**

ADRESSE

Andersenstraße 19

51067 Köln

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:
Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

21. Mai 2026

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Verfahren Nr. 93 K 81/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2026
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026, Gutachterausschuss Stadt Köln

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. **01**

WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	21. Mai 2026
2.	Wertermittlungsstichtag	21. Mai 2026
3.	Grundstücksfläche	97,00 m²
4.	Bodenwert	76.775,00 €
5.	Wohnfläche	53,00 m²
6.	Nutzfläche	15,00 m²
7.	Vorläufiger Sachwert	116.542,24 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	25.639,29 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-2.085,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	140.000,00 €
	Verkehrswert	**140.000,00 €**

	Kalkulatorische Einzelwerte (ZVG)		
	Einzelwert Flurstück Nr. 189	gerundet auf voll 100 €	139.600,00 €
	Einzelwert Flurstück Nr. 197	gerundet auf voll 100 €	400,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINE ANGABEN 5
1 Auftraggeber 5
2 Ortstermin 5
3 Sachverständiger 5
4 Grund der Gutachtenerstellung 5
5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 5
6 Unterlagen zur Wertermittlung 6
7 Zum Objekt: 6

B LAGE 7
1 Standortfaktoren 7
2 Lage im Stadtgebiet 7
3 Lageeinstufung für die Wertermittlung 9

C GRUNDSTÜCK 10
1 Größe, Zuschnitt und Orientierung 10
2 Kataster 10
3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser 11
4 Topografie 11
5 Altlasten 11
6 Erschließungszustand 12
7 Maß der baulichen Nutzung 13
8 Augenblickliche Nutzung 13
9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung 13

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN 14
1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten 14
2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten 16

E BAULICHE ANLAGEN 17
1 Baubeschreibung 17
2 Erschließung 17
3 (Heutige) Aufteilung 17
4 Funktionale Merkmale 18
5 Ausstattung 19
6 Baujahr 19
7 Gesamtnutzungsdauer 20
8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20
9 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen 22
10 Bruttogrundfläche der Gebäudes 23
11 Außenanlagen 23
12 Besondere Anlagen oder Einbauten 24
13 Bau und Unterhaltungszustand 24
14 Wärmeschutz und Energiebedarf 25

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG 26
1 Verfahrenswahl und Begründung 26

G SACHWERTERMITTLUNG 28
1 Ermittlung des Bodenwerts 28
2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 31
3 Korrektur wegen des Gebäudealters 35
4 Außenanlagen 36
5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen (Flurstück Nr. 197) 37
6 (Vorläufiger) Sachwert der Gebäude (Flurstück Nr. 197) 37
7 Marktanpassung 38
8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) 40
9 Verkehrswert und Einzelwerte (ZVG) 42

H VERKEHRSWERT 43
1 Schlussbestimmungen 44

I ANLAGEN 45
1 Fotodokumentation 45
2 Zeichnungen und Pläne 50

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln
Geschäfts-Nr.: 93 K 81/25

2 Ortstermin

Am durchgeführten Ortstermin am 21. Mai 2026 nahmen teil:

- Herr XXX, Eigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Das vorliegende Gutachten beruht auf einer Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt. Fotoaufnahmen wurden gestattet.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 24.02.2025, Aktenzeichen: 93 K 81/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

21. Mai 2026
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.[1] Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 21. Mai 2026 abgeschlossen.

[1] §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 21.05.2026
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 30.03.2026
- Ablichtungen der Grundbuchblätter (10.11.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.03.2026
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 22.04.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.05.2026
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 18.03.2026
- Vorgutachten des GAA Stadt Köln mit Stichtag 18.05.2021

7 Zum Objekt:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Hohlweide der Stadt Köln. Es besteht aus zwei Flurstücken. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 97 m². Das kleinere Flurstück Nr. 197 gehört als Bürgersteigfläche zur Fläche der Erschließungsanlage „Andersenstraße“ und ist auf Dauer einer privaten Nutzung entzogen.
Das auf dem Grundstück errichtete zweigeschossige, nicht unterkellerte – heute als Wohnhaus genutzte - Gebäude mit Satteldach entstand vermutlich vor 1900. Der angebaute eingeschossige Gebäudeteil mit Pultdach wurde vermutlich gegen Mitte des letzten Jahrhunderts ergänzt.

Beide Gebäudeteile erfüllten historisch zunächst untergeordnete Funktionen als Stall / Scheune / Remise und wurden erst nach Aufgabe dieser Nutzungen oder Erbteilung einer größeren Hofanlage der heutigen Wohnnutzung zugeführt. Weder über die Ursprungsgebäude noch über die Nutzungsänderung in eine Wohnnutzung gibt es unter der heutigen Adresse entsprechende archivierte Genehmigungsunterlagen. Auch die zwischenzeitlich durchgeführten Sanierungen, Nutzungsänderungen und Modernisierungen wurden in Eigenleistung und ohne behördliche Genehmigung durchgeführt. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist ausgebaut. Der Dachraum ist jedoch aufgrund eines fehlenden Rettungswegs und der lichten Raumhöhe nicht als Aufenthaltsraum geeignet.

Im Gebäude bestehen mehrere funktionale / bauliche Missstände. Es wurde ein örtliches Aufmaß durchgeführt. Aus dem Aufmaß ergibt sich sowohl eigener als auch nachbarlicher Überbau der Katastergrenzen des Grundstücks. Dieser Überbau entstand historisch und wird in gegenseitiger Duldung und ohne sonst übliche weitere Vereinbarungen untereinander, weitergeführt.

Das Gebäude verfügt über ca. 53 m² Wohnfläche. Im Dachgeschoss sind weitere 15 m² Nutzfläche vorhanden. Das Gebäude ist in einem überwiegend normalen Unterhaltungszustand; es wurden keine offensichtlichen Schäden festgestellt. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung.

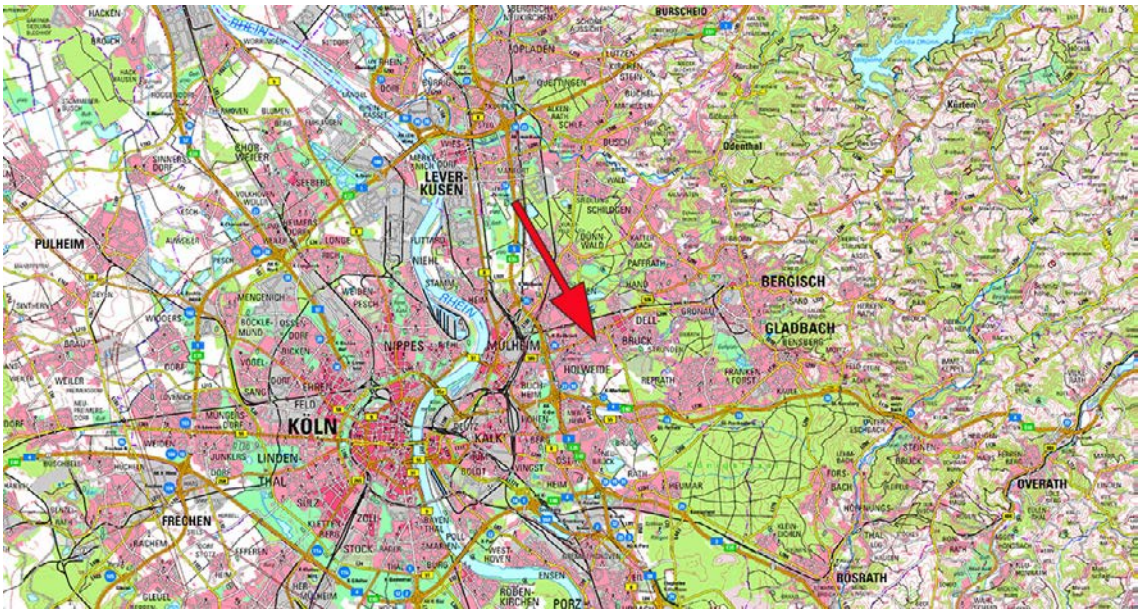
B LAGE

1 Standortfaktoren

Nähere Umgebung, regionale Lage

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die viertgrößte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Köln besitzt als Wirtschafts- und Kulturmetropole internationale Bedeutung und gilt als einer der führenden Standorte des weltweiten Kunsthandels. Die Karnevalshochburg ist außerdem Sitz vieler Verbände und Medienunternehmen mit zahlreichen Fernsehsendern, Musikproduzenten und Verlagshäusern. Darüber hinaus zählt sie vor allem aufgrund des Kölner Doms, einer über 2000-jährigen Stadtgeschichte, zahlreicher international bedeutender Veranstaltungen sowie ihrem kulturellen und kulinarischen Erbe zu den wichtigsten Reisezielen innerhalb Europas. Dank der Universität zu Köln (ca. 50.000 Studenten), der Technischen Hochschule Köln (ca. 23.000 Studenten) und zahlreicher weiterer Hochschulen stellt sie des Weiteren den größten Bildungs- und Forschungsstandort innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr dar. Die Bedeutung Kölns als Verkehrsknotenpunkt zeigen der umfangreiche Schienenpersonenfernverkehr sowie der Bahnhof Eifeltor, der zu den größten Containerumschlagbahnhöfen für den Frachtverkehr gehört. Ergänzt wird die Infrastruktur durch vier Binnenhäfen und den internationalen Flughafen Köln/Bonn.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im Stadtgebiet

Stadtbezirk Mülheim

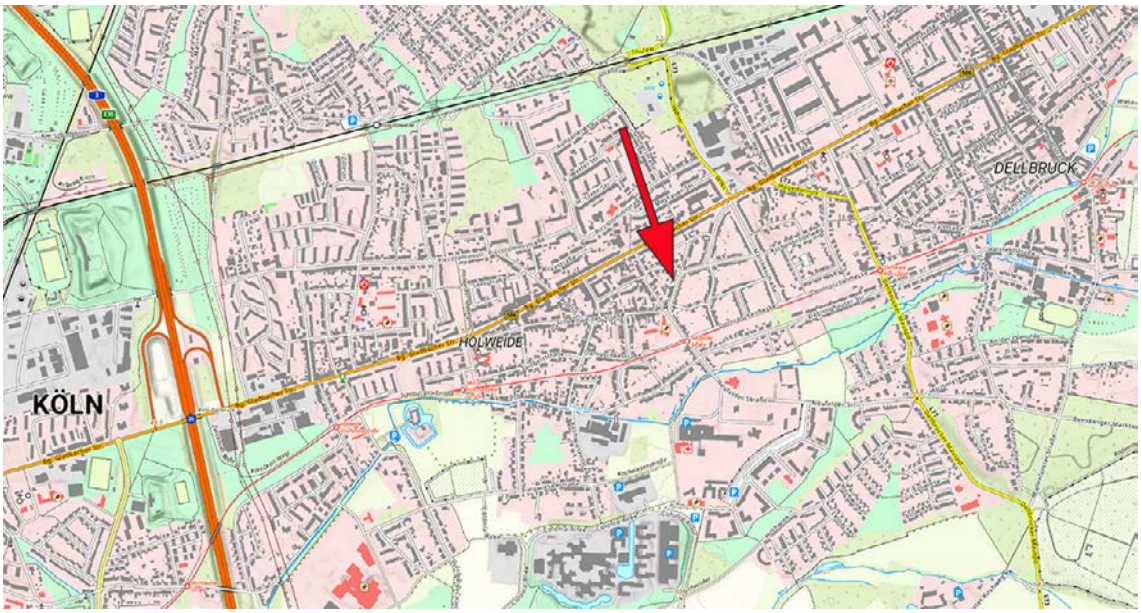
Mülheim ist der Stadtbezirk 9 von Köln. Er umfasst die Stadtteile Buchforst, Buchheim, Dellbrück, Dünnwald, Flittard, Höhenhaus, Holweide, Mülheim und Stammheim. Der Stadtbezirk 9 trägt den Namen seines bevölkerungsreichsten Stadtteils Mülheim. Der Stadtbezirk grenzt im Norden an Leverkusen, im Osten an Bergisch Gladbach und im Süden an die Stadtbezirke Kalk und

Innenstadt. Im Westen stellt der Rhein die Grenze zum Stadtbezirk Nippes dar. Stammheim ist ein rechtsrheinischer Stadtteil von Köln im Bezirk Mülheim.

Stadtteil Hohlweide:
Holweide ist ein rechtsrheinischer Stadtteil von Köln im Stadtbezirk Mülheim. Der Ort hat rund 21.000 Einwohner (Stand 2021) und zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten, Naturräumen entlang der Strunde und bedeutenden sozialen Einrichtungen aus. Holweide grenzt im Osten an Dellbrück, im Süden an Merheim, im Westen an Buchheim und Mülheim und im Norden an Höhenhaus. Holweide bietet eine sehr durchmischte Bebauung. Neben modernen Neubauten und gepflegten Mehrfamilienhäusern prägen kleine Mietshäuser und ruhige Wohnsiedlungen, z. B. die historische „Märchensiedlung“ (aus den 1920er Jahren) mit ihrem Gartenstadt-Charakter und die naturnahen Bereiche entlang des Strunderbachs.

Die „Bergisch Gladbacher Straße“ fungiert als zentrale Einkaufsstraße. Hier finden sich Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Banken und diverse Fachgeschäfte. Der Stadtteil verfügt über 11 Kindergärten und 5 allgemeinbildende Schulen, darunter die überregional bekannte Gesamtschule Holweide. Das Krankenhaus Holweide sichert die medizinische Versorgung. Mit der Stadtbahnlinie 18 sowie der S-Bahn-Linie 11 gelangen Pendler in weniger als 20 Minuten direkt in die Kölner Innenstadt oder in Richtung Bergisch Gladbach. Die Anschlussstelle Köln-Dellbrück zur A3 ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar, was das Veedel auch für Autofahrer sehr attraktiv macht.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Bereich der „Märchensiedlung“ an der „Andersenstraße“.

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach", „mittel" oder „gut" ist.

Tab.-Nr. **02**

EINORDNUNG DER WOHNLAGE

Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Vekehrsanbindung (öPNv; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,05	0,05	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,10	0,05	15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,10		10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks		**1,15**		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	**0,66 - 1,33**	> 1,33	
	einfach	**mittel**	gut	

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**" im städtischen Kontext zu bezeichnen. Es sind die für Köln typischen Emissionen (Verkehrslärm, Fluglärm) vorhanden, durch die Siedlungsstruktur jedoch deutlich schwächer als z. B. an der „Bergisch Gladbacher Straße".

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 97 m². Das Grundstück besteht aus zwei zusammenhängenden Flurstücken. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 197: Straßenland; Gehweg:	
Grundstücksgröße:	ca. 5 m^2

Flurstück Nr. 189, Bauland, Wohnhaus	
Grundstückstiefe:	10,90 m bis 11,60 m
Grundstücksbreite:	ca. 7,80 bis ca. 8,50 m
Grundstücksgröße:	92 m^2

Es handelt sich um ein sehr kleines bebautes Grundstück mit schmaler Vorgartenfläche. Das aufstehende Gebäude ist dreiseitig angebaut. Es liegt Überbau (eigener und nachbarlicher) der Grundstücksgrenzen vor. Die „Andersenstraße begrenzt das Grundstück nach Osten. Die Teilfläche Flurstück Nr. 197 ist Teil der Erschließungsstraße (Bürgersteig) und steht nicht zur privaten Nutzung zur Verfügung.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Köln
Gemarkung:	Wichheim-Schweinheim
Flur:	11
Flurstücke:	189, 197

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Die örtliche Gefahrenkarten weisen kein erhöhtes Risiko für Hochwasser aus.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Bebauung durch eine ebene Grundstücksfläche aus.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft der Stadt Köln vom 30.03.2026 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmowertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück ist von der Straße „Andersenstraße“- einer öffentlichen Straße - aus zugänglich. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Andersenstraße“. Die Straße „Andersenstraße“ ist normal bis schwach befahren. Im Bereich des Grundstücks sind beidseitig Gehwege entlang der Straße angelegt. Straßenbeleuchtung und öffentliche Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Auskunft der Stadt Köln vom 21.05.2026 liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, weswegen die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist:

„§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Tab.-Nr. **03**

PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB

Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, zweigeschossig, mehrseitig angebaut, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:
Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht. Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem dreiseitig angebauten, zweigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und einem eingeschossigen Anbau mit Pultdach bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche aus. **Es besteht aus hiesiger Sicht kein Nachverdichtungspotential.** Änderungen, Aufstockung, Erweiterung oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB grundsätzlich möglich.

Angesichts der baulichen Zustände und des vorliegenden Eigen- und Fremdüberbaus der Flurstücksgrenzen dürfte jeder Versuch, die vorhandene Bebauung zu verändern, an der behördlichen Genehmigungsfähigkeit scheitern. Vielmehr geht die Wertermittlung davon aus, dass die Gebäude auch in Zukunft wie bislang genutzt werden / der bauliche Zustand sich nicht ändern wird.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.
Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung
Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.
Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:
Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Köln am 16.03.2026 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor, was die Stadt Köln am 18.03.2026 schriftlich mitteilte.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Köln teilte mit Auskunft vom 22.04.2026 mit:

„Das o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Andersenstraße ***nicht mehr erhoben****. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL, I S. 3634). Für das o.g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung* ***zurzeit nicht zu entrichten****. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird,* ***können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden****.* ***Ein Kanalanschlussbeitrag wird nicht erhoben****. Für die Grundstücksentwässerung fallen laufende Entwässerungsgebühren an, die sich nach dem Frischwasserbezug und dem von den versiegelten Flächen der Grundstücke in den öffentlichen Kanal abgeleitetem Regenwasser bemessen. Die Hausanschlüsse sind auf eigene Kosten herzustellen.“*

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Köln im Blatt Nr. 13556 im Grundbuch von Wichheim-Schweinheim geführt.

Blatt 13556

Tab.-Nr. **04**		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Köln	**Grundbuch von Wichheim-Schweinheim**	**Blatt 13556**

						BESTANDSVERZEICHNIS
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Wichheim-Schweinheim	11	189	Gebäude- und Freifläche	92 m²
2					Andersenstr. 19	
3	2	Wichheim-Schweinheim	11	197	Verkehrsfläche	5 m²
4					Andersenstr.	

			Abteilung II
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Name, 93 K 81/25).
2			Eingetragen am 10.11.2025.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung

Das zweigeschossige, nicht unterkellerte – heute als Wohnhaus genutzte - Gebäude mit Satteldach wurde vermutlich vor 1900 erbaut. Der angebaute eingeschossige Gebäudeteil mit Pultdach wurde vermutlich gegen Mitte des letzten Jahrhunderts ergänzt.

Beide Gebäudeteile erfüllten historisch zunächst untergeordnete Funktionen als Stall / Scheune / Remise und wurden erst nach Aufgabe dieser Nutzungen oder Erbteilung einer größeren Hofanlage der heutigen Wohnnutzung zugeführt. Weder über die Ursprungsgebäude noch über die Nutzungsänderung in eine Wohnnutzung gibt es entsprechende archivierte Genehmigungsunterlagen. Auch die zwischenzeitlich durchgeführten Sanierungen, Nutzungsänderungen und Modernisierungen wurden in Eigenleistung und ohne behördliche Genehmigung durchgeführt.

Hinweis:
Die vorhandenen Räume im Gebäude erfüllen die Voraussetzungen heutiger Rechtsvorschriften (Landesbauordnung NRW) nicht. Sie wären aufgrund ihrer durchgängig zu geringen lichten Raumhöhen **als Aufenthaltsräume ungeeignet**. Die zu den Nachbargrundstücken orientierten Gebäudeaußenwände sind ohne Öffnungen ausgeführt, wodurch eine Querlüftung der Räume nicht möglich ist. Der zu Wohnzwecken ausgebaute Dachraum ist nur über eine Bodenlukenleiter zugänglich. Ein 2. Rettungsweg des Dachraums ist nicht vorhanden. Es liegen damit mehrere gravierende rechtliche und bauliche Missstände vor, die eine Nutzbarkeit des Gebäudes als Wohnhaus aus heutiger Sicht stark beeinträchtigen. Ob Bestandsschutz zu unterstellen wäre, könnte nur in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt zweifelsfrei festgestellt werden.

2 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse. Der Dachspeicher ist über eine Lukentreppe zugänglich. Das Gebäude ist nicht barrierearm / barrierefrei zugänglich bzw. nutzbar. Die Innentreppe verfügt abschnittsweise nicht über die gesetzlich vorgeschriebene Kopfhöhe und wäre **nach heutiger Anschauung als einzige Innentreppe und 1. Rettungsweg unzureichend**.

3 (Heutige) Aufteilung

Die Grundrisse zeigen unvorteilhafte und beengte Zuschnitte und Raumgestaltungen. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, die auch als Eingangsbereich dient, ein Wohnzimmer als Durchgangszimmer und ein Lagerraum als Flur zum Badezimmer. Im Obergeschoss befinden zwei nebeneinander liegende Räume, ein Schlafzimmer und ein Durchgangsraum mit Treppenabgang ins Erdgeschoss. Der Dachspeicher ist ausgebaut und wird zurzeit dauerhaft als Schlafzimmer genutzt, das nur über die im Durchgangszimmer liegende Bodenlukentreppe zugänglich ist.

4 Funktionale Merkmale

Zusammenfassend werden die aus heutiger Sicht kritischen funktionalen Merkmale nochmals aufgelistet:

- drei der vier Zimmer sind Durchgangszimmer
- die Innentreppe ist als baurechtlich notwendige Treppe aufgrund zu geringer Durchgangshöhe[2] baulich nicht zulässig, womit auch die Obergeschossräume nur einen Rettungsweg über die Fenster zur Straße haben, was unzulässig ist[3].
- die Nutzung des ausgebauten Dachraums ist unzulässig, kein zulässiger Rettungsweg vorhanden
- kein Zimmer verfügt über ausreichende lichte Raumhöhe[4]
- die Nutzungsänderungen zu Wohnraum wurden nicht genehmigt

---

[2] Für baurechtlich **notwendige Treppen** schreibt die **DIN 18065** (Gebäudetreppen) eine lichte Durchgangshöhe (Kopfhöhe) von mindestens 2,00 Metern vor. Dieses Maß gilt an jeder Stelle senkrecht über den Stufen und Podesten

[3] BAUO NRW § 33 ERSTER UND ZWEITER RETTUNGSWEG

(1) Für Nutzungseinheiten wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. (2) Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg **über eine notwendige Treppe** führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, 1. wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum) oder 2. für zu ebener Erde liegende Räume, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben, der von jeder Stelle des Raumes in höchstens 15 m Entfernung erreichbar ist. (3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

[4] BAUO NRW § 46 AUFENTHALTSRÄUME

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. (2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben. (3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

5 Ausstattung

Tab.-Nr. **05**

AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)

Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Ziegelmauerwerk, raumweise mit Innendämmung, Außenputz mit Anstrich		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Satteldach in Holzkonstruktion, Betonpfannendeckung, Zwischensparrendämmung, Paneelbekleidung innen, Anbau mit Pultdach in Holzkonstruktion mit Bitumenbahndeckung und geringer Wärmedämmung	0,30	0,70			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	einfach verglaste Holzfenster, 1 Vorsatzrollladenkasten, Haustür in Holz mit einfach verglastem Glasfeld (Drahtglas), Nebeneingang als Brettertür aus Holz	1,00				
4.	Innenwände und Innentüren	Innenwände aus Mauerwerk (oder ausgemauertem Fachwerk), Tapeten, Anstrich, Holztüren in Holzzargen		0,50	0,50		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken, teilweise abgehängt, Geschosstreppe als Holzwangentreppe mit geschlossenen Stufen und Holzgeländer; einläufig, am Austritt 90° gewendelt		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Küche / Diele und Abstellraum gefliest, Laminat- und Teppichbeläge		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Bodenfliesen, Wandfliesen (Sockelhöhe ca. 1,60 m)		0,50	0,50		
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gastherme, Kompaktheizkörper			1,00		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	einfache Ausstattung		1,00			

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

6 Baujahr

Gesicherte Erkenntnisse über die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken liegen laut Bauakte erst seit ca. 1959 vor. Zu dieser Zeit sollte das bereits vorhandene Gebäude saniert werden, was nicht in der beantragten Art durchgeführt wurde. Es kann von einem Baujahr vor 1900 ausgegangen werden.

7 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen[5].

8 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

8.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

[5] Grundstücksmarktbericht 2026; GAA Stadt Köln, S. 87

8.2 Modernisierungsgrad

Tab.-Nr. **06.1**

PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN

Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebens-dauer	Rest-Lebens-dauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	2010	80	80%	4,00	2,80
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	2010	40	60%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	2012	40	65%		
2.	Rahmen und Flügel							
	Verglasung							
	Außentür							
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	100%	0,40	1995	40	23%	2,00	0,45
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	100%	0,40	1995	40	23%		
	Gasleitungen, sonstige	100%	0,20	1995	40	23%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2014	30	60%	2,00	1,07
	Brenner	100%	0,20	2014	30	60%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1995	50	38%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	100%	0,30	1995	40	23%	2,00	0,45
	Badmodernisierung Armaturen	100%	0,20	1995	40	23%		
	Badmodernisierung Oberflächen	100%	0,50	1995	40	23%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	1985	60	32%	2,00	0,41
	Innenausbau / Wandbekleidungen	30%	0,25	1995	40	23%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	50%	0,25	1995	40	23%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							18,00	**5,17**

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	**2 - 6 Punkte**	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 -20 Punkte
nicht modernisiert	**kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung**	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

Die meisten noch erkennbaren Modernisierungen liegen bereits mehr als 30 Jahre zurück und beeinflussen die Bestimmung der Restnutzungsdauer nur noch geringfügig.

8.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Tab.-Nr. **06.2**		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1900
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	**0 Jahre**

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	126 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	5 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	**20 Jahre**

9 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

Die Flächen wurden aus einem selbst erstellten Grobaufmaß in einer für die Zwecke der Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit selbst berechnet und zusammengestellt.

Tab.-Nr. **07**			
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFlV)			
Nr.			Fläche netto (Aufmaß)
1.	Diele / Küche		7,15 m²
2.	Wohnzimmer		11,93 m²
3.	Abstellraum / Flur		11,16 m²
4.	Badezimmer		3,98 m²
5.	Wohnraum		7,74 m²
6.	Schlafzimmer		11,03 m²
		gerundet	**53,00 m²**

Die Gesamtwohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca**. 53 m²** festgestellt.

9.1 Nutzflächen im Gebäude (Dachgeschoss)

Di Fläche des ausgebauten Dachspeichers beträgt ohne Abzug von Dachschrägen (auf Bodenhöhe) ca. 15 m². Weitere Nutzflächen sind nicht vorhanden.

10 Bruttogrundfläche der Gebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und des selbst erstellten Aufmaßes in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. **08**

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN

Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	2.31	Erdgeschoss	27,5 m²			27,5 m²
2.			Obergeschoss	27,5 m²			27,5 m²
3.			Dachgeschoss	21,4 m²			21,4 m²
4.	Anbau	2.23	Erdgeschoss	19,0 m²			19,0 m²
				95 m²			95 m²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)

Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	2.31	76,4 m²
2.	2.23	19,0 m²

11 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen
Die Außenanlagen waren zum Ortstermin in einem normalen Zustand. Die vorhanden Grünflächen (Beete) sind einfach gestaltet.

Befestigte Flächen
Die Hofflächen sind als Pflasterflächen / plattierte Flächen gestaltet.

Einfriedungen
Es sind einfache Grundstückseinfriedungen (Drahtstabzäune, Maschendrahtzaun, Gehölze, Hecken und Mauern) vorhanden.

12 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen. Aufgrund des teilweisen Erhaltungszustands und der einfachsten Bauweise werden nicht alle Bauteile als Wertbestandteile des Grundstückswerts betrachtet. Vielmehr werden die Bauteile ohne Restwert nicht berücksichtigt. Auch ungenehmigte Bauteile werden hier nicht berücksichtigt.

- 2 große Dachflächenfenster
- Toranlage Hauszugang

13 Bau und Unterhaltungszustand

Es waren keine Substanzschäden feststellbar. Es wird ein Pauschalabzug für Reparaturen, stelleweise Renovierung sowie Wartung der Haustechnik vor Beginn einer Folgenutzung in Höhe von **2.500 €** angesetzt. Es wird unterstellt, dass das Gebäude vor einer Folgenutzung beräumt und gereinigt übergeben wird.

Tab.-Nr. **09**

ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Allgemeine Kleinrepraturen	1.000,00 €
2.	Stellenweise Renovierung (z.B. Innentreppe, Wandbekleidungen)	1.000,00 €
3.	Wartung Haustechnik	500,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		**2.500,00 €**

Anmerkung:
Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten **nicht um ein Bausubstanzgutachten**. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

14 Wärmeschutz und Energiebedarf

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind gedämmt.
- Die Fassaden sind innenseitig teilgedämmt.
- Das Gebäude wird mittels Gastherme (Einbaujahr 2014) beheizt.
- Die Fenster sind einfach verglast.
- Die Heizungsinstallationen sind ungedämmt (liegen in beheizten Räumen).

Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

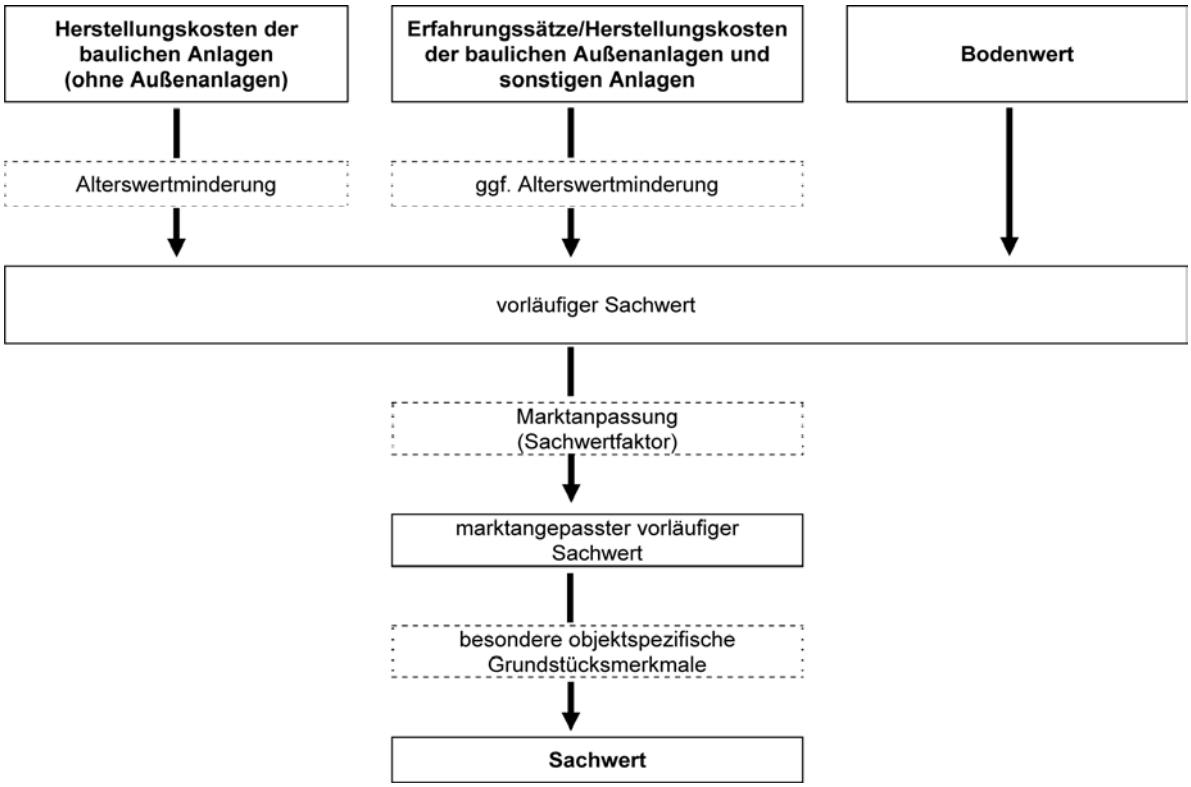
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.
Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es für die Zone des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 830,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 904017 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. **10.1**		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	allgemeines Wohngebiet (W)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	350 m²
4.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II (1-2 Vollgeschosse)

Der zonale Richtwert (Nr. 904017) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Flurstück Nr. 189:
Das Flurstück ist untypisch bebaut / geschnitten und stimmt damit in diesem Merkmal nicht mit einem für die Feststellung von Bodenrichtwerten typischen Normgrundstück überein. Auch die Größenanpassung, die laut Gutachterausschuss bei abweichenden Flächen vom Normgrundstück anzuwenden wäre, kann in diesem Fall nicht angewandt werden. Nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes ist es wahrscheinlich, dass das Grundstück nicht mehr eigenständig bebaubar sein wird und daher möglicherweise als Arrondierungsfläche für die Eigentümer der angrenzenden Nachbargrundstücke sehr interessant wird. Es wird daher ein unmodifizierter Wertansatz in Höhe des zonalen Bodenrichtwerts in Höhe von 830 €/m² angesetzt.

Das Flurstück Nr. 197:
Es handelt sich um eine selbstständig nutzbare / veräußerbare Teilfläche, die für die Nutzung des Stammgrundstücks ohne Bedeutung ist. Sie wir bei der Ermittlung des Gesamtverkehrswerts nicht im Bodenwert, sondern als boG (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) berücksichtigt. Zusätzlich ist eine entsprechende Anpassung wegen ihrer Funktion als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche vorzunehmen. Üblicherweise führt dieses Merkmal zu einem eher geringen Bruchteilswert (10%, Faktor 0,1) des Bodenrichtwerts der betroffenen Fläche.

Tab.-Nr. **10.2**			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert	Flurstück Nr. 189; unmodifiziert	**830,00 €/m²**
2.	Umrechnungsfaktor	Flurstück Nr. 197, öffentliche Verkehrsfläche	0,10
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	Flurstück Nr. 197, öffentliche Verkehrsfläche	**83,00 €/m²**

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als **„mittel“** bezeichnen. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in einem vorstädtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. **10.3**

BODENWERTBERECHNUNG

Bewertungsgrundstück

Nr.	Flurstück	Erschließungs-zustand	Grundstücks-zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	189	beitragsfrei	Bauland	92,00 m²	830,00 €/m²	830,00 €	76.360,00 €
2.	197	beitragsfrei	öff. Verkehrsfl.	5,00 m²		83,00 €	415,00 €
				97,00 m²			**76.775,00 €**

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	92,00 m²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	76.360,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz (außerhalb der ortsüblichen Spanne wegen sehr nachteiliger Merkmale)	**3,00%**
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	**2.290,80 €**

1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht[6]. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird mit 1,6 % - bei einer Standardabweichung von +/- 0,4 % angegeben. Es handelt sich um eine Auswertung der Jahre 2024 – 2025.

Nach Abwägung wird ein Liegenschaftszinssatz von **3,0%** für das Bewertungsgrundstück festgestellt, weil verschiedene nachteilige Merkmale vorliegen, die das Ertragserzielungsrisiko des Grundstücks für die Dauer der Restnutzungsdauer steigern.

[6] Grundstücksmarktbericht 2026; GAA Stadt Köln, S. 97

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt (Flurstück Nr. 197)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.[7]

Die Brutto-Grundflächen der werthaltigen Gebäude wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit

- für den **zweigeschossigen Gebäudeteil** mit rund **76,4 m²** Gebäudetyp 2.31, zweigeschossig, Reihenendhaus, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
- und den **Anbau** für den Altbau mit rund **19 m²** Gebäudetyp 2.23, eingeschossig, Reihenmittelhaus, ohne Dachgeschoss, nicht unterkellert,

ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **193,3** führt.

[7] Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – „Wohnhaus“

Tab.-Nr. **11.1**		
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)		**Wohnhaus**
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps	
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert
2.	Dachform	geneigtes Dach
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar
4.	Dachgeschoss	ausgebaut
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse
6.	Bauweise	Reihenkopfhaus
	Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)	**2.31**

Standardstufen				
1	2	3	4	5
675,00 €/m²	**750,00 €/m²**	**865,00 €/m²**	**1.040,00 €/m²**	**1.300,00 €/m²**

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – „Anbau“

Tab.-Nr. **11.2**		
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)		**Anbau**
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps	
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert
2.	Dachform	geneigtes Dach
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	nicht vorhanden
4.	Dachgeschoss	nicht vorhanden
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss
6.	Bauweise	Reihenmittelhaus
	Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)	**2.23**

Standardstufen				
1	2	3	4	5
865,00 €/m²	**965,00 €/m²**	**1.105,00 €/m²**	**1.335,00 €/m²**	**1.670,00 €/m²**

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – „Wohnhaus“

Tab.-Nr. **11.3**

ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								**Wohnhaus**
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs-anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	172,50 €/m²
2.	Dächer	0,30	0,70				15%	109,13 €/m²
3.	Außentüren und Fenster	1,00					11%	74,25 €/m²
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	88,83 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	82,50 €/m²
6.	Fußböden		1,00				5%	37,50 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9%	72,68 €/m²
8.	Heizung			1,00			9%	77,85 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	45,00 €/m²
						Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert		**760,23 €/m²**
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – „Anbau“

Tab.-Nr. **11.4**

ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								**Anbau**
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs-anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	221,95 €/m²
2.	Dächer	0,30	0,70				15%	140,25 €/m²
3.	Außentüren und Fenster	1,00					11%	95,15 €/m²
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	113,85 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	106,15 €/m²
6.	Fußböden		1,00				5%	48,25 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50			9%	93,15 €/m²
8.	Heizung			1,00			9%	99,45 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	57,90 €/m²
						Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert		**976,10 €/m²**
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall kommt kein Korrekturfaktor zur Anwendung.

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude (Flurstück Nr. 197)

Tab.-Nr. **11.5**

ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Wohnhaus	760,23 €/m²	76 m²	193,3	112.284,10 €
2.	Anbau	976,10 €/m²	19 m²		35.853,43 €
					148.137,53 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde mit **20 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. **12**

Alterswertminderung

Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	20 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	75%
5.	Alterswertminderung	**-110.710,89 €**

gemäß ImmowertV

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 75 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Köln gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert nicht an. Es sind Erfahrungswerte zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden **5 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. **13**		
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der **AUSSENANLAGEN**		
1.	NHK des Gebäudes	148.137,53 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	5%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse)	**5%**
	Enthaltene Bauteile:	
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
	Hofflächen (befestigte Flächen)	
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
	Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	7.406,88 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-5.535,54 €
	Zeitwert der Außenanlagen	**1.871,33 €**
		(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen (Flurstück Nr. 197)

Tab.-Nr. **14**					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1.	Grundstückseinfriedung	Toranlage	500 €	75%	126,32 €
2.	Dachflächenfenster	2 große Dachflächenfenster	3.000 €	75%	757,94 €
	Zeitwert sonstige bauliche Anlagen				**884,27 €**
					Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-26

6 (Vorläufiger) Sachwert der Gebäude (Flurstück Nr. 197)

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. **15**		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	148.137,53 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-110.710,89 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	37.426,64 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	1.871,33 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	884,27 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	76.360,00 €
	Vorläufiger Sachwert	**116.542,24 €**

7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.
Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Köln hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine grafische Übersicht[8] veröffentlicht.

Die Spannen der ausgewerteten vorläufigen Sachwerte sind auf das Bewertungsobjekt nicht anwendbar.

Gleichwohl liegen die Immobilienpreise – unabhängig von ihrer tatsächlichen Beschaffenheit im Kölner Stadtgebiet höher als die nach normiertem Sachwertverfahren ermittelten Sachwerte. Es wird davon ausgegangen, dass eine Spanne von 1,1 bis 1,4 als ortstypisch für das vergleichbar kleine Grundstück zutreffend wäre. Innerhalb dieser Spanne wird zusätzlich eine entsprechende Abwägung / Anpassung an die konkreten Objektmerkmale vorgenommen.

[8] Grundstücksmarktbericht 2026, GAA Stadt Köln, S. 92 ff.

7.1 Marktanpassung Sachwert

Tab.-Nr. **16**

PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS

Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hoch			0,10	10%
2.	Interessentengruppe	durchschnittlich		0,05		5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	problematisch	0,15			15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	problematisch	0,15			15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	durchschnittlich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	durchschnittlich		0,05		5%
7.	tägliche Versorgung	überdurchschnittlich		0,05	0,05	10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	überdurchschnittlich			0,05	5%
9.	zugehöriger Stellplatz	kein Stellplatz	0,10			10%
10.	Modernisierungserfordernis	durchschnittlich		0,15		15%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,10	bis	1,40	1,25
Objektspezifischer Sachwertfaktor				**1,22**

Im Gesamtbild kann von einer **unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz** ausgegangen werden.

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

8.1 Renovierung, Wartung, Instandsetzung

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden die pauschalen Wertabschläge gemäß der Tabelle 09 auf Seite 24 berücksichtigt.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

K e i n A n s a t z .

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

K e i n A n s a t z .

8.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

K e i n A n s a t z .

8.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Beide Wohnhäuser wurden mit ihren jeweiligen Teilflächen am Gesamtgrundstück im Rahmen des Sachwertverfahrens berücksichtigt. Eine separate Berücksichtigung der jeweils anderen Teilfläche ist daher verfahrensintern nicht mehr erforderlich.

Es wird der Bodenwert des Flurstücks 197 berücksichtigt. Dieser Wert entspricht auch dem Einzelwert gem. ZVG des Flurstücks.

8.6 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.
Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

K e i n A n s a t z .

8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

K e i n A n s a t z .

8.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. **17**		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilfläche	415,00 €
2.	+/- Renovierungs- und Wartungsungskosten für Gebäude und Grundstück	-2.500,00 €
	Werteinfluss boG	**-2.085,00 €**

9 Verkehrswert und Einzelwerte (ZVG)

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach erfolgter Marktanpassung und Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. **18**

VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	116.542,24 €
2.	+/- Marktanpassung	25.639,29 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-2.085,00 €
	Verkehrswert	**140.000,00 €**

Kalkulatorische Einzelwerte (ZVG)		
Einzelwert Flurstück Nr. 189	gerundet auf voll 100 €	139.600,00 €
Einzelwert Flurstück Nr. 197	gerundet auf voll 100 €	400,00 €

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre." (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Gesamtgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 21. Mai 2026 , geschätzt und auf volle 100 € bzw. 1.000,00 € gerundet auf

140.000 €

bzw.

139.600 €

als Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 189

und

400 €

als Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 197

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 31.05.2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV

I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht „Andersenstraße“



1.2 Ansicht „Andersenstraße“



1.3 Ansicht Anbau und Wohnhausgiebel



1.4 Vorgarten, Blick zur Straße

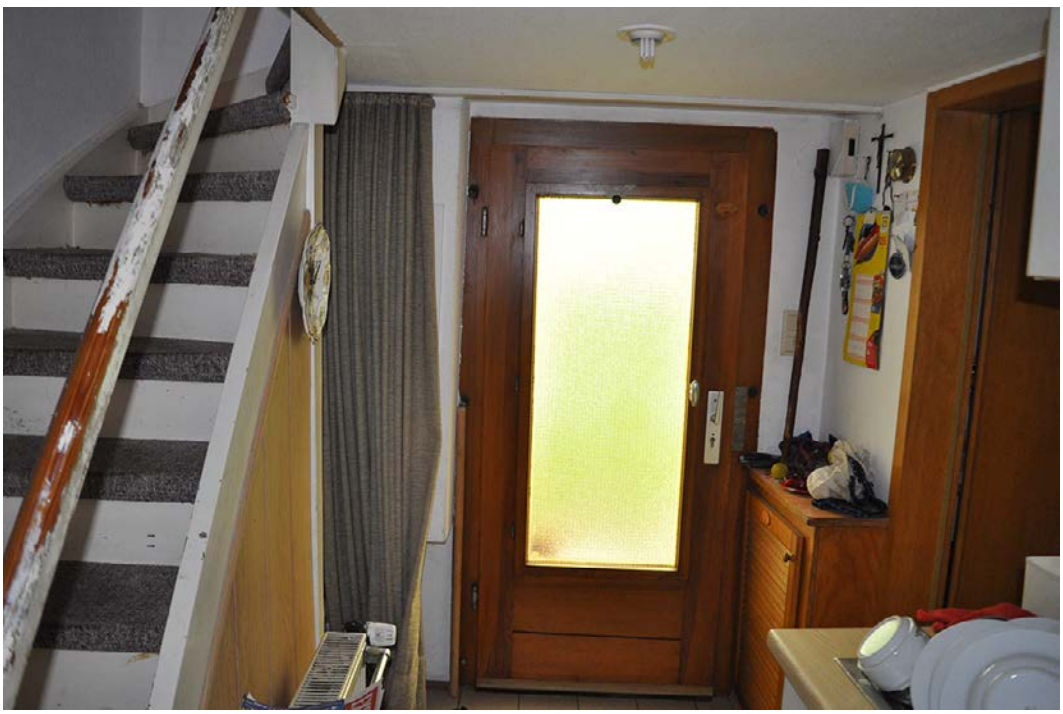


1.5 Vorgarten; Nebeneingang (links), Hauseingang (rechts)



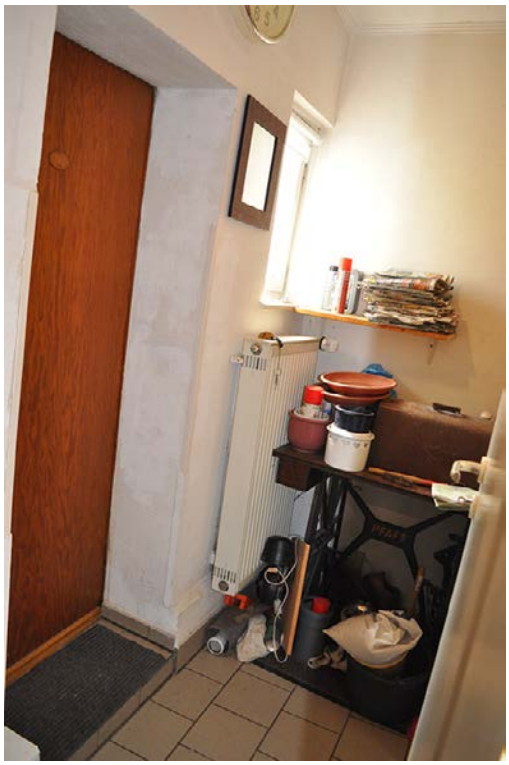


1.6 Zugang Erdgeschoss Küche

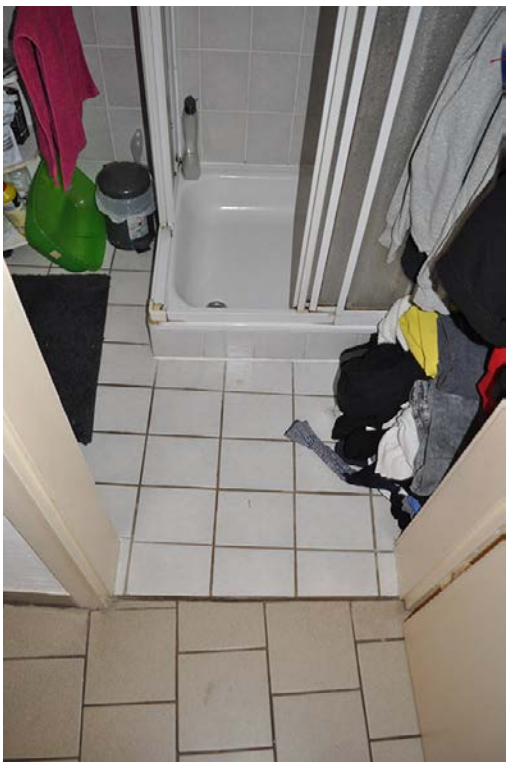


1.7 Wohnraumfenster, Heizkörper; Nebeneingang Abstellraum / Flur Erdgeschoss





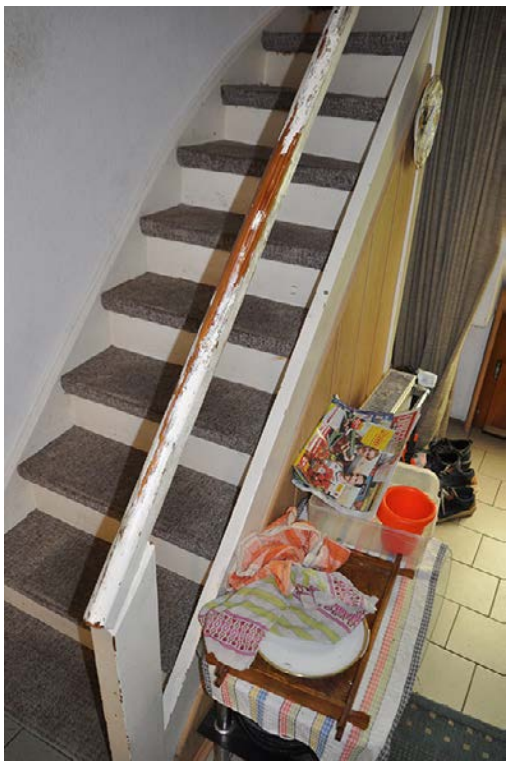
1.8 Badezimmer; Böden, Dusche; Gastherme





1.9 Badezimmer; Geschosstreppe





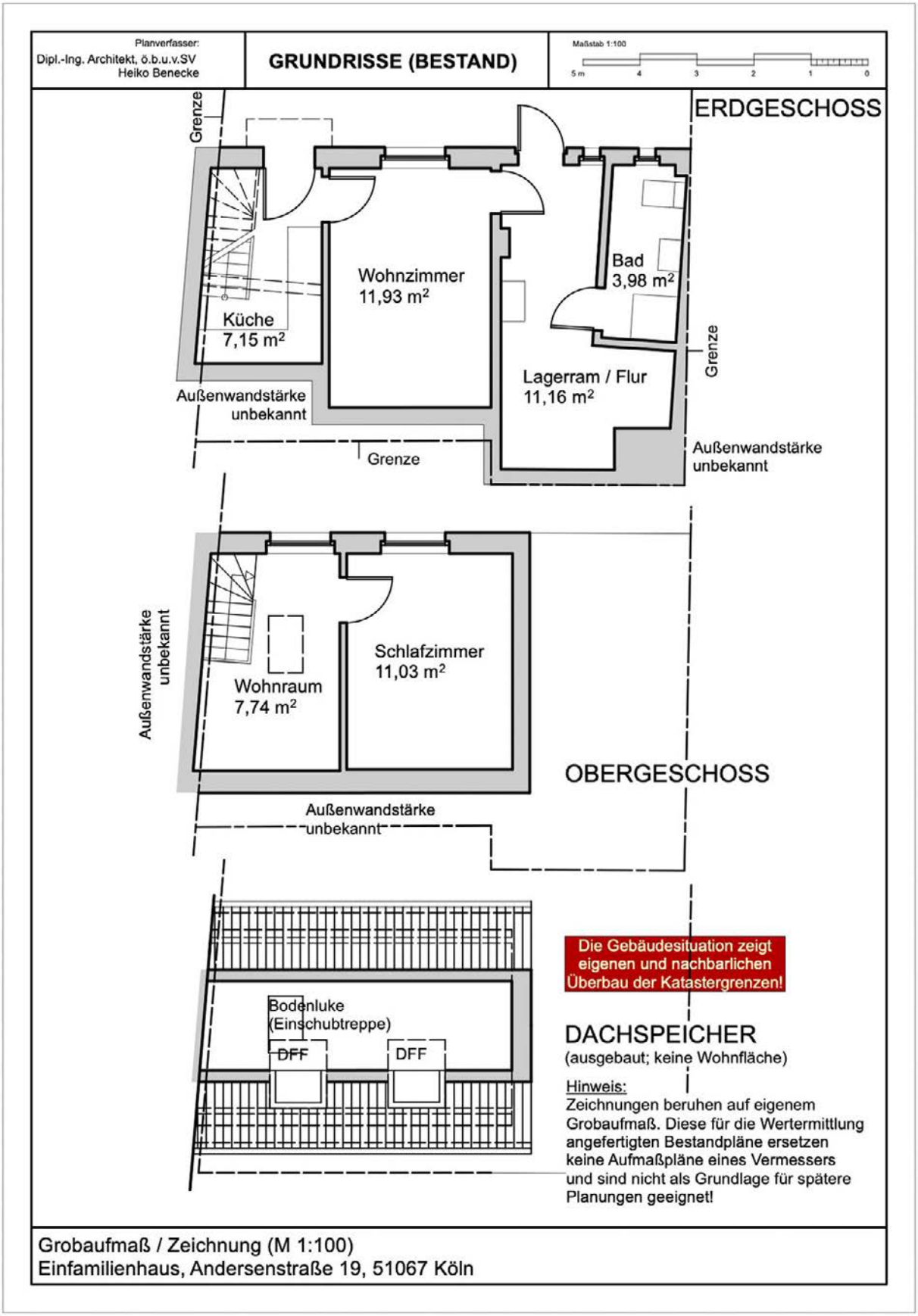
1.10 Lukentreppe zum Dachboden, Blick vom Dachboden ins Obergeschoss





2 Zeichnungen und Pläne

2.1 Grundrisse (Quelle: Eigenes Aufmaß; nur zur Übersicht!)



2.2 Katasterplan (Größe hier unmaßstäblich)

