

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Frankfurter Str. 855 a
in 51107 Köln-Ostheim und Pkw-Reihengarage - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 07.06.23
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 002/23

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks



Frankfurter Straße 855 a in Köln-Ostheim

sowie einer **Pkw-Reihengarage** am Hardtgenbuscher Kirchweg



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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
bebauten Grundstücks**

Frankfurter Straße 855 a

in

Köln-Ostheim

sowie einer

Pkw-Reihengarage

am Hardtgenbuscher Kirchweg

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 22.05.2023

zu:

1.180.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 26 Seiten und ist in 8-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	12
2.6.1	Grundstücke	12
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	15
4.	Gesamtverkehrswert	16
5.	Einzelverkehrswerte.....	17
5.1	Verkehrswert Flurstück 1671 - lfd. Nr. 1 BV	17
5.2	Verkehrswert Flurstück 1739 - lfd. Nr. 3 BV	17
7.	Allgemeine Hinweise.....	18
8.	Anlagen	19

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekte:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) Frankfurter Straße 855 a in 51107 Köln-Ostheim sowie Pkw-Reihengarage am Hardtgenbuscher Kirchweg
Nutzung:	eigengenutzt
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	1.179.000 €
Bodenwerte insgesamt:	526.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	701.000 €
Wert der Außenanlagen:	35.000 €
vorläufiger Sachwert:	1.262.000 €
• Ertragswert:	1.194.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 290 m ²
jährlicher Rohertrag:	35.640 €
Liegenschaftszinssatz:	2,20 %
• Vergleichswert:	1.162.000 €
Gebäundefaktor Wohnhaus:	4.015 €/m ²
• Gesamtverkehrswert:	1.180.000 €
• Verkehrswert Flurstück 1671 - lfd. Nr. 1 BV:	17.000 €
• Verkehrswert Flurstück 1739 - lfd. Nr. 3 BV:	1.163.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 22.02.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 002/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Frankfurter Straße 855 a in Köln-Ostheim sowie einer Pkw-Reihengarage am Hardtgenbuscher Kirchweg erstellt werden.

Außerdem soll bezüglich der im Grundbuch in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1 bis 5 eingetragenen Belastungen der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG ermittelt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2, 2.6.1, 4 und 5):

- der Gesamtwert aller Flurstücke
- die Einzelwerte der Flurstücke 1671 und 1739
- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise von den Schuldnern innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 22.05.2023 vorgenommen.

Unter den Ziffern 3 und 4 wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke 1671 und 1739 abgeleitet. Unter den Ziffern 5.1 und 5.2 werden die Einzelverkehrswerte ermittelt. 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

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Merheim auf dem Blatt 8.976 wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

*„Gemarkung Merheim, Flur 14, Flurstück 1671,
Gebäude- und Freifläche, Herkenrathweg, Größe 18 m²“*

lfd. Nr. 3:

*„Gemarkung Merheim, Flur 14, Flurstück 1739,
Waldfläche, Frankfurter Str. 855 a, Größe 1.273 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die zu bewertenden Flurstücke 1671 und 1739 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den Nutzungsarten *„Parken“* (Flurstück 1671) bzw. *„Wohnbaufläche“* (Flurstück 1739) nachgewiesen.

Frankfurter Straße 855 a ist die amtliche Hausnummer des Wohnhauses.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf dem Flurstück 1739:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung zur Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen, verbunden mit einer Gestaltungs-, Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Köln (Bauverwaltungsamt).
Bezug: Bewilligung vom 23.10.2002 ... Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. ...“*

lfd. Nr. 2, lastend auf dem Flurstück 1739:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung, Betrieb und Erneuerung von Abwasseranlagen, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- und Einwirkungsbeschränkung) für die Stadtentwässerungsbetriebe Köln, Anstalt öffentlichen Rechts.
Bezug: Bewilligung vom 23.10.2002 ... Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. ...“*

lfd. Nr. 3, lastend auf dem Flurstück 1671:

*„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Köln.
Bezug: Bewilligung vom 06.07.2012 ...“*

lfd. Nr. 4, lastend auf dem Flurstück 1739:

*„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Köln.
Bezug: Bewilligung vom 06.07.2012 ...“*

lfd. Nr. 5, lastend auf den Flurstücken 1671 und 1739:

*„Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Köln. ...
Bezug: Bewilligung vom 06.07.2012 ...“*

lfd. Nr. 6, lastend auf den Flurstücken 1671 und 1739:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 - 5 ermittelt. Die Bewertung dieser Belastungen (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 6.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 22.05.2023 ruhen auf den zu bewertenden Grundstücken und den Nachbargrundstücken keine Baulasten.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbebauung (Doppelhausbebauung). Gemäß der Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.03.2023 unterliegt das zu bewertende Wohnhaus 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 der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem eigengenutzten Zweifamilienhaus ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegen die Bewertungsobjekte in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan Nr. 74439.02-02 mit dem Arbeitstitel „*Herkenrathweg*“ (Rechtskraft 12.07.1993, Auszug s. Anlage 11) trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- I-geschossig
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- Dachneigung 36° - 40°

Die auf dem Hausgrundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen (GRZ und GFZ = 0,1).

Eine Bauvoranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich des Hausgrundstücks wurde von der Stadt Köln mit Bescheid vom 26.05.2021 negativ beschieden, da das Vorhaben vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen liegen würde.

2.4 Erschließung

Das Hausgrundstück wird durch eine von der Brettener Straße (mit Betonsteinpflaster befestigte Wohn-/Spielstraße) abzweigende asphaltierte, rd. 3 m breite Stichstraße mit Beleuchtung erschlossen. Erschließungskosten nach dem BauGB für die Frankfurter Straße für bisher fertiggestellte Erschließungsanlagen fallen nicht an. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem BauGB für weitere Er-

schließungsanlagen sowie Beiträge nach dem KAG für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten. Das Garagengrundstück befindet sich auf einem mit Betonsteinpflaster befestigten Garagenhof, der von der Brettener Straße abzweigt.

Das Hausgrundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Ostheim (rd. 14.000 Einwohner), der zum Stadtbezirk Kalk (rd. 122.000 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.

In Ostheim - westlich des Autobahndreiecks Heumar der Autobahnen A 3 und A 4 gelegen - dominiert Wohnbebauung, tlw. bestehen bis zu XIV-geschossige Wohnblocks. Überwiegend südlich der Rösrather Straße wird die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern individueller. Im Norden, Westen und Süden gibt es viele Grün- und Waldflächen. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen (Freibad etc.) sind vorhanden. Kalk ist ein Subzentrum mit zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsangeboten an der Kalker Hauptstraße.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in südlicher Randlage von Ostheim auf der östlichen Seite der Frankfurter Straße, die in nördlicher Richtung nach rd. 0,8 km in das Zentrum von Ostheim (Bereich der

Kreuzung Frankfurter Straße / Ostheimer Straße / Rösrather Straße) führt, und rd. 0,3 km nördlich der Trasse der A 4 bzw. rd. 0,8 km westlich der Trasse der A 3, die hier im Heumarer Dreieck aufeinandertreffen. Das Hausgrundstück ist von der Frankfurter Straße aus direkt nur fußläufig zu erreichen (rd. 50 m Entfernung). Die Zufahrt erfolgt über den von der Frankfurter Straße abzweigenden Hardtgenbuscher Kirchweg und über die von dieser Straße abzweigende Brettener Straße, die zunächst den Garagenhof mit der zu bewertenden Pkw-Reihengarage erschließt und von der im weiteren Verlauf mehrere schmale Stichstraßen Richtung Frankfurter Straße abzweigen, als letztes die Stichstraße, an der das zu bewertende Hausgrundstück liegt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Hausgrundstücks befinden sich I-geschossige Wohnhäuser sowie südlich Grün- und Waldflächen. Südlich der A 4 schließen sich größerer Gewerbegebiete an. Über die Frankfurter Straße / Ostheimer Straße gelangt man vom Hausgrundstück über Vingst nach Kalk (rd. 3,5 km). Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Einmündung der Saarbrücker Straße in die Frankfurter Straße in einer Entfernung von rd. 0,3 km vom Hausgrundstück, der nächste Bahnhof ist rd. 0,8 km entfernt. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs findet man im Zentrum von Ostheim. Die nächsten Auffahrten zu den Autobahnen A 3, A 4, A 59 und A 559 befinden sich in einer Entfernung von rd. 3 km bis rd. 5 km.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Hausgrundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Frankfurter Straße in Ostheim und die Brettener Straße als mittlere Wohnlagen ein. Von der Frankfurter Straße gehen starke Verkehrslärmemissionen aus. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen- bzw. Flugverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des zu bewertenden Hausgrundstücks zwischen 50 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit (Straßenverkehr) beträgt hier 55 bis 60 dB(A).

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Das zu bewertende Hausgrundstück liegt nicht innerhalb, aber am Rand eines Nachtschutzgebiets des Flughafens Köln/Bonn, also eines Gebiets mit starkem Nachtfluglärm. Nachtschutzgebiete umfassen alle Bereiche rund um den Flughafen, in denen ein durch Luftverkehr verursachter Lärmwert von 75 Dezibel (A) mindestens sechsmal pro Nacht erreicht wird.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstücke

Die Zuschnitte des zum hinteren Bereich etwas abfallenden Hausgrundstücks sowie des ebenen Garagengrundstücks, die Stellung der Bausubstanzen auf den Grundstücken und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 9) entnommen werden. Die Entfernung von der Pkw-Reihengarage am Hardtgenbuscher Kirchweg bis zum Hausgrundstück beträgt rd. 250 m. Die Freiflächen des i.M. rd. 24 m breiten und i.M. rd. 54 m tiefen, bis auf eine Eckabschrägung an der Stichstraße fast rechteckig geschnittenen, seitlich und hinten mit einem Metallgitterzaun auf einer Betonsockelmauer eingefriedigten Hausgrundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang und als große Pkw-Stellplatzfläche,
- hinter dem Wohnhaus als tlw. unterkellerte (Untergeschossebene) Terrasse (Erdgeschossebene) mit Mauerwerksbrüstungen und einer Bruchsteintreppe mit Stützmauer zur Grünfläche neben dem Wohnhaus und mit einer mit Betonsteinpflaster befestigten Zuwegung mit Betonstufen zur hinteren Grünfläche, auf der sich auch eine Sitzecke mit einer Pergola befindet, sowie
- neben und hinter dem Wohnhaus als z.Zt. verwilderte Grünflächen.

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 09.03.2023 liegen für die Flurstücke Flurstück 1671 und 1739 „im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastkataster) keine Erkenntnisse vor“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Flurstück 1739 ist mit einem einseitig angebauten, I-geschossigen Zweifamilienhaus mit Untergeschoss (Souterrain), Kellergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden bebaut. Gemäß Mitteilung der Stadt Köln vom 08.05.2013 wurde kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt (genehmigungsfreies Bauvorhaben); die Bauvorlagen wurden von der Stadt Köln weder planungsrechtlich noch baurechtlich geprüft. Das Zweifamilienhaus wurde überwiegend im Jahr 2013 errichtet (Baubeginn 25.03.2013, Fertigstellung 31.01.2014); der Ausbau weicht insofern von den Bauvorlagen ab, als in diesen kein Ausbau des Spitzbodens vorgesehen war. **Vorliegend wird unterstellt, dass der Spitzbodenausbau baurechtlich zulässig ist.** Am 11.09.2013 wurde die Baugenehmigung für den Anbau einer Garage hinter dem Wohnhaus erteilt, mit Schreiben vom 07.07.2014 hat die Stadt Köln auf die Bauzustandsbesichtigung verzichtet. Die Garage wird jedoch als Abstellraum genutzt, der Raum besitzt kein Garagentor, eine Zufahrt ist nicht angelegt. Nach Eigentümerangabe (im Internet) beträgt der Endenergiebedarf des Wohnhauses 52,9 kWh/m²*a (Energieeffizienzklasse B). Gemäß Kaufvertrag mit der Stadt Köln sollte das Haus als KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV2009) errichtet werden.

Bei der zu bewertenden Pkw-Reihengarage auf dem Flurstück 1671 handelt es sich um eine Blech-Fertigteilarage (2,96 m * 5,87 m) mit

Flachdach und mit einem Metalldeckenschwinger auf einer Betonplatte.

Der Ausbau des Wohnhauses ist als gut zu bezeichnen. Einige Handwerksarbeiten erfolgten tlw. nicht fachgerecht. Der Unterhaltungszustand ist mittelmäßig. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Glasbruch in der Hauseingangstür
- tlw. instandsetzungsbedürftiger Treppenbelag
- tlw. nicht passende Türen
- in mehreren Räumen fehlende Fußleisten
- tlw. streichbedürftige Wände
- fehlende Steckdosenabdeckung
- tlw. instandsetzungsbedürftige Innentüren
- tlw. fehlender Abschluss beim Bodenbelag
- bodengleiche Dusche im Untergeschoss ohne Abtrennung
- fehlende Verkleidung des Verteilerschranks der Fußbodenheizung
- Balkonboden ohne Belag
- Balkonwände (OSB-Platten) ohne Verkleidung / Putz
- ein Regenfallrohr ohne Abschluss
- instandsetzungsbedürftige Tür zum „Garagen“-Anbau unter der Terrasse
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden im „Garagen“-Anbau unter der Terrasse

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 290 m² (Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 12.1 und 12.2):

- Wohnung im Erdgeschoss und Untergeschoss: rd. 179 m²
- Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden: rd. 111 m²

Die Bruttogrundflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen für das Zweifamilienhaus zu rd. 526 m² und für die Pkw-Reihengarage zu rd. 18 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Verkehrswertgutachten Zweifamilienhaus Frankfurter Str. 855 a
in 51107 Köln-Ostheim und Pkw-Reihengarage - 15 -

3. Wertermittlung

4. Gesamtverkehrswert

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 = **1.179.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **1.194.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **1.162.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 1,3 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Gesamtverkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks Frankfurter Straße 855 a in Köln-Ostheim sowie einer Pkw-Reihengarage am Hardtgenbuscher Kirchweg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände in Anlehnung an den Sachwert ermittelt zu:

1.180.000 €

5. Einzelverkehrswerte

5.1 Verkehrswert Flurstück 1671 - lfd. Nr. 1 BV

Das Flurstück 1671 ist mit der Pkw-Reihengarage bebaut. Der Verkehrswert dieses Flurstücks wird auf der Grundlage des Bodenwertes gemäß Ziffer 3.2.1 in Höhe von 12.000 €, des Wertes der baulichen Anlage gemäß Ziffer 3.2.2.2 in Höhe von 6.000 € sowie des Sachwertfaktors gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 0,95 ermittelt zu:

$$\begin{aligned}(12.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €}) * 0,95 &= 17.100 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{17.000 \text{ €}}\end{aligned}$$

Dieser Wert stimmt gut mit dem im Vergleichswertverfahren angesetzten Wert für die Pkw-Reihengarage in Höhe von 18.000 € überein.

5.2 Verkehrswert Flurstück 1739 - lfd. Nr. 3 BV

Der Verkehrswert des mit dem Zweifamilienhaus bebauten Flurstücks 1739 ergibt sich aus der Differenz Gesamtverkehrswert gemäß Ziffer 4 abzüglich des Verkehrswertes des Flurstücks 1671 gemäß Ziffer 5.1 zu:

$$1.180.000 \text{ €} - 17.000 \text{ €} = \mathbf{1.163.000 \text{ €}}$$

7. 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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall 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.

8. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Luftbild Google Earth
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung 2017
11. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 74439.02-02
12. Bauzeichnungen
13. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 07.06.2023

(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

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

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ³

**Einseitig angebautes, I-geschossiges Zweifamilienhaus
mit Untergeschoss (Souterrain), Kellergeschoss,
ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, tlw. Ständerwerk
Außenwandflächen	Rauputz mit gelbem Anstrich
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit glasierten Dachziegeln, Sonnenkollektoren auf der hinteren (südlichen) Dachfläche
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Kunstschiefer- verkleidung
Dachrinnen und Fallrohre	in Zinkblech
Hauseingangstür / Seitenteil	in Kunststoff mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag, Mauerwerksgeländer mit Putz und Anstrich, tlw. mit Beleuchtung

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innentreppe	Betontreppe vom EG zum UG mit Natursteinbelag, Mauerwerksgeländer mit Putz und Anstrich; Wendeltreppe vom DG zum SB mit Holztrittstufen
Innentüren	weiß lackierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Naturstein-, Laminat- bzw. Fliesenbelag
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, überwiegend mit Elektroantrieb
Terrassen- und Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung und mit Außenrollos
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich, tlw. mit Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet
Sanitäre Anlagen	- UG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss; Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend

noch Anlage 3

	<ul style="list-style-type: none">- EG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken- DG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Heizung	Erdwärmepumpe mit Solarthermie, Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung
Balkon	Betonboden ohne Belag, Edelstahlgeländer
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">- zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung- elektronische Lichtschalter- Überwachungskameras

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 13.1 - 13.8) zu entnehmen.

Anlage 4

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

a) Zweifamilienhaus

KG, UG, EG, DG:	$9,50 * 13,40 * 4$	=	509,20 m ²
Anbau (unterkellerte Terrasse):	$3,00 * 5,60$	=	16,80 m ²

Summe		=	526,00 m ²
		=	rd. 526 m²

b) Pkw-Reihengarage

	$3,00 * 6,00$	=	18,00 m ²
		=	rd. 18 m ²

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung⁴ nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

a) Wohnung im Unter- und Erdgeschoss

Untergeschoss (Souterrain):

Schlafzimmer	$3,15 * 5,25 + 1,67 * 1,39$ $+ 3,79 * 1,49$	=	24,51 m ²
Kinderzimmer	$3,36 * 3,42 + 0,96 * 2,98$ $+ 1,00 * 1,52$	=	15,87 m ²
Kinderzimmer	$2,05 * 2,52 + 3,66 * 2,75$	=	15,23 m ²
Bad	$2,24 * 4,37 - 0,42 * 1,43$	=	9,19 m ²
Duschbad	$2,27 * 2,21 + 0,96 * 0,58$	=	5,57 m ²
Abstellraum	$1,53 * 2,44$	=	3,73 m ²
Flur	$2,60 * 3,61 + 0,99 * 0,58$ $+ 0,89 * 0,62$	=	10,51 m ²

Erdgeschoss:

Wohnküche	$3,46 * 3,07 + 1,31 * 0,67$ $+ 8,63 * 3,88 + 1,41 * 4,42$ $- 0,42 * 0,57 + 1,66 * 1,30$	=	53,14 m ²
Schlafzimmer	$3,37 * 4,15 - 0,36 * 0,88$	=	13,67 m ²
Duschbad	$2,01 * 2,74 - 0,19 * 1,02$	=	5,31 m ²
Abstellraum	$1,44 * 1,28$	=	1,84 m ²
Flur	$1,50 * 1,76 + 0,14 * 1,15$ $+ 3,71 * 2,63 - 0,65 * 1,21$	=	11,77 m ²
Terrasse (zu ¼)	$5,45 * 6,02 * 0,25$	=	8,20 m ²

Summe		=	178,54 m ²

Wohnung im Unter- und Erdgeschoss = rd. **179 m²**

⁴ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

b) Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	$5,12 * 2,85 - 0,75^2 * 3,14/2$		
	$+ 3,97 * 8,67 + 1,09 * 3,40$		
	$+ 2,70 * 0,42 * 2 - 0,41 * 0,59$	=	53,86 m ²
Schlafzimmer	$3,39 * 5,15 - 0,21 * 0,70$	=	17,31 m ²
Bad	$2,35 * 3,32 - 0,63 * 0,43$	=	7,53 m ²
Balkon (zu ¼)	$2,72 * 1,44 * 0,25$	=	0,98 m ²

Spitzboden:

Schlafzimmer	$4,04 * 3,40 + 0,93 * 1,27$	=	14,92 m ²
Kinderzimmer	$3,46 * 3,90 + 0,80 * 1,04$	=	14,33 m ²
Flur	$1,57 * 1,05$	=	1,65 m ²

Summe	=	110,58 m ²

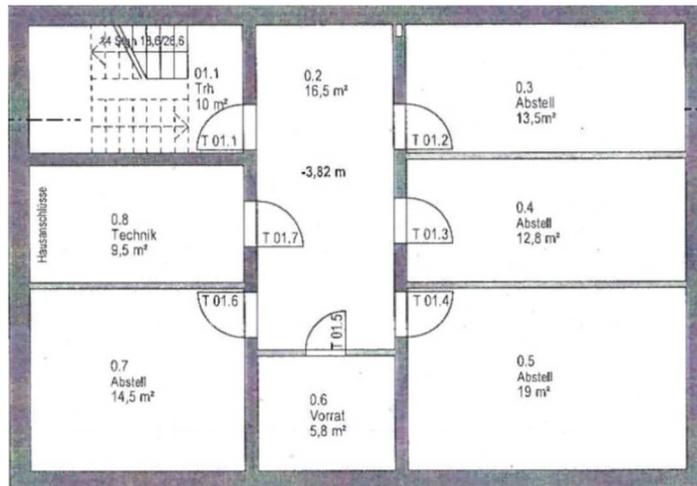
Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden	=	rd. 111 m²
--	---	------------------------------

Wohnfläche insgesamt	=	rd. 290 m²
-----------------------------	---	------------------------------

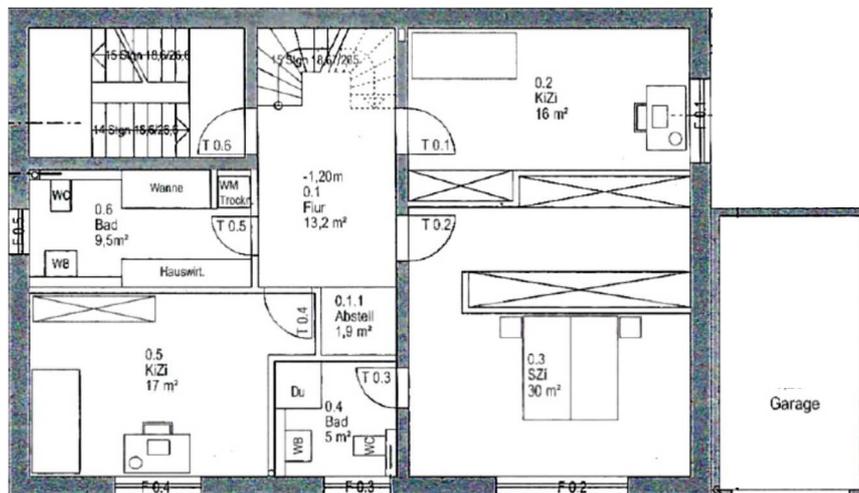
Bauzeichnungen

Anlage 12.1

- tatsächliche Grundrisse tlw. abweichend -



Kellergeschoss

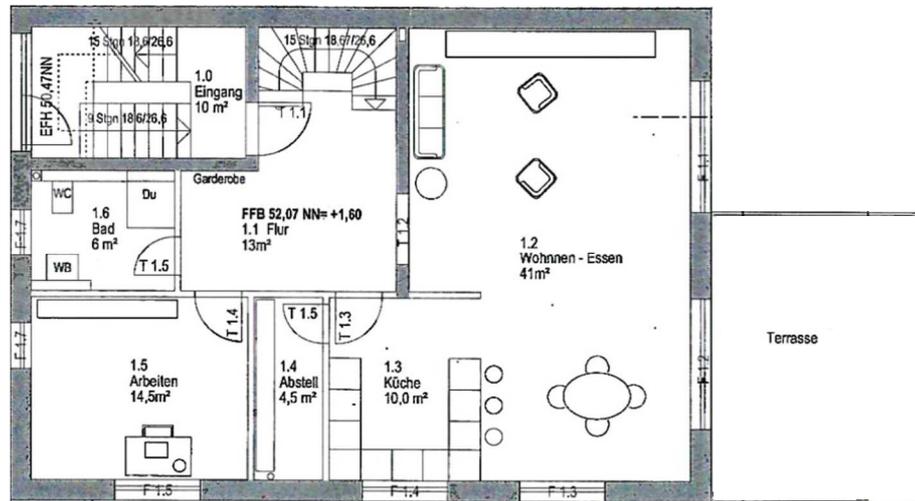


Untergeschoss (Souterrain)

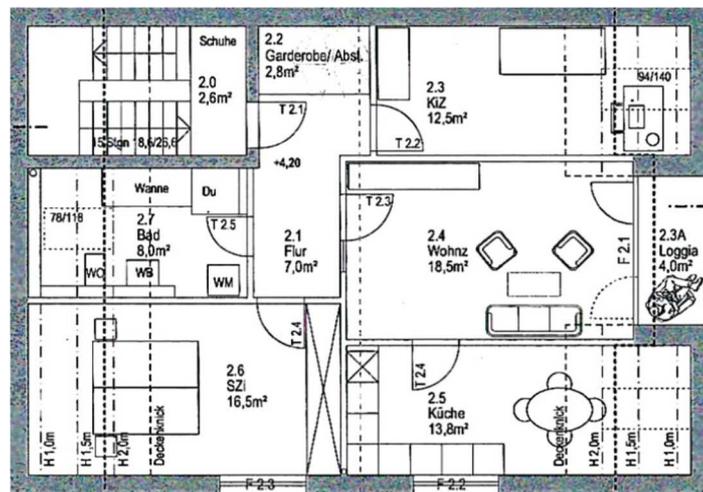
Bauzeichnungen

Anlage 12.2

- tatsächliche Grundrisse tlw. abweichend -



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.1



Stichstraße zur Frankfurter Straße



Zweifamilienhaus Frankfurter Straße 855 a - Straßenansicht



Südwestansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.2



Grünfläche von der Stichstraße aus gesehen



Grünfläche mit Blick auf die Stichstraße und Nachbarbebauung



Rückwärtige Wohnhausansicht mit Terrasse

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.3



Treppenaufgang zur Terrasse



Grünfläche hinter dem Wohnhaus



Sitzecke im hinteren Grundstücksbereich

Fotografische Aufnahmen

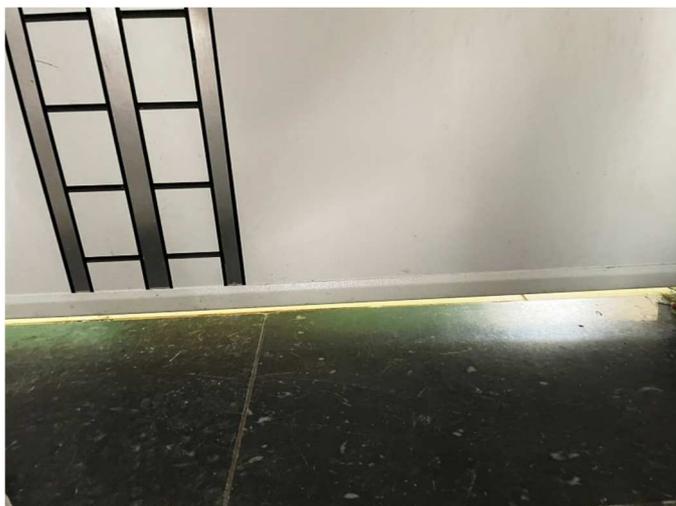
Anlage 13.4



Grünfläche hinten rechts



Eingang zur Wohnung im Erdgeschoss / Untergeschoss



Wohnungseingangstür

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.5



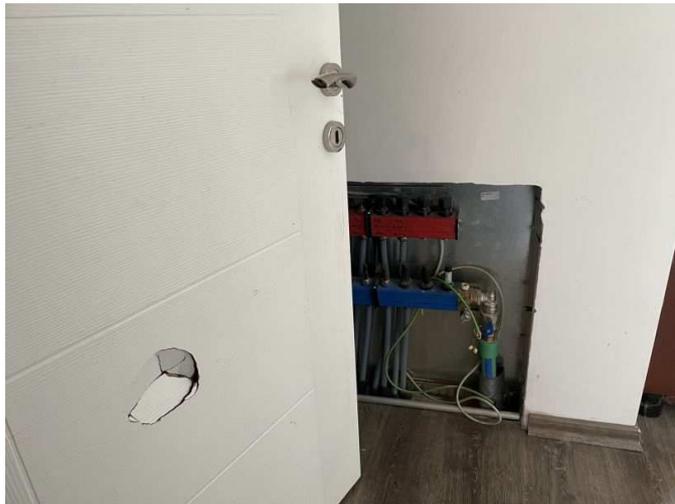
Treppe im Erdgeschoss zum Untergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.6



Fehlender Abschluss beim Bodenbelag im Untergeschoss



Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsbedarf im Untergeschoss



Balkon im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.7



Treppe vom Kellergeschoss zum Untergeschoss



Erdwärmepumpe im Kellergeschoss



Warmwasserspeicher im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.8



Geräte zur Wohnraumlüftung im Kellergeschoss



Zufahrt zu den Reihengaragen vom Hardtgenbuscher Kirchweg



Pkw-Reihengarage zum Wohnhaus Frankfurter Straße 855 a