

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 20.02.2025
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.275

6. / 6 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

08.11.2024 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Reihenend-
haus) mit zwei offenen PKW - Stellplätzen
Hans - Katzer - Straße 34

50858 Köln (Junkersdorf)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX

AZ: 92 K 002 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), angebaut, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie zwei offenen PKW - Stellplätzen.

Bodenwert		€	580.100.-
Grundstücksgröße:	299 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 1.940.-		
Sachwert		€	787.800.-
Ertragswert		€	787.000.-
Wohnfläche:	rd. 146 m ²		
PKW - Stellplatz:	2 Stck.		
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 20.340.-		
Rohertragsfaktor:	38,7 -fach		
Liegenschaftszins:	1,80 %		
Baumängel und -schäden, Imponderabilien:	€ - 37.600.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 5.411.- je m ² Wohnfläche, inkl. der zwei PKW - Stellplätze)		€	790.000.-

Betretungs-, Leitungs- und Stationsrecht (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" *Dienstbarkeit (Betretungs-, Leitungs- und Stationsrecht) für XXX XXX, XXX; befristet; Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.10.1987; eingetragen am 07.01.1988 in Blatt 0721 und über Blätter 25544, 25666 und 26670, 27384 hierher mitübertragen am 11.07.2005. "*

€	--
---	-----------

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1.	Vorbemerkung	5-6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3.	Grundstücksbeschreibung	8-9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2	Ergänzende Angaben	12
5.	Bebauung	13
6.	Baubeschreibung	14-17
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	20
8.	Grundbuchdaten	21-22
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	23-24
9.2	Bodenwert	25-26
9.3	Sachwert	27-28
9.4	Ertragswert	29-30
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	31
9.6	Zusammenstellung	32
9.7	Verkehrswert / Marktwert	33
9.8	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	34-35
10.	Anlagen	36-43
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (4 Seiten, 7 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 31.07.2024 (Posteingang 02.09.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 18.10.2024 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 08.11.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 23.10.2024 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Einfamilienwohnhauses wurde wieder nicht gewährt. Mit Schreiben vom 11.11.2024 wurde der Schuldner gebeten, eine verbindliche Terminabsprache in der 47. KW 2024 mit dem Unterzeichner zu vereinbaren; dies blieb ohne Rückmeldung.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 8.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 17.01.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 17.09.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 24.09.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 26.09.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 17.09.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 17.09.2024
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 18.09.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 17.09.2024,

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein angebautes Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit zwei offenen PKW - Stellplätzen.

Das zu bewertende wurde lediglich im zugänglichen Außenbereich besichtigt. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Einfamilienwohnhauses wurde - wie nachgenannt - nicht gewährt.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage des vorliegenden Katasterplans i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Eine Bauakte konnte seitens des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln nicht vorgelegt werden (Antrag auf Akteneinsicht vom 17.09.2024).

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Junkersdorf liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 7 km südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 3 (Köln - Lindenthal) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 153.465 Einwohner, davon Junkersdorf mit ca. 15.250 Einwohnern.

Das mit einem angebauten Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) bebaute Grundstück liegt in der " Stadtwaldsiedlung " auf der Nordwestseite der " Hans - Katzer - Straße ", im südöstlichen Stadtteilbereich

Die Nachbarschaft ist Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern aufgelockert, teils geschlossen bebaut. An die Siedlung grenzt östlich der " Stadtwald " mit dem " Adenauerweiher " und dem " Lindenthaler Tierpark " an. Ca. 800 m nördlich befindet sich das " RheinEnergie Stadion " sowie das Gelände der " Deutschen Sporthochschule Köln ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Das Einkaufszentrum " Rhein - Center " liegt ca. 3 km nordwestlich.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Stadtstraßen sowie die Bundesstraßen B 55 (" Aachener Straße ") und B 264 (" Dürener Straße "). Der Autobahnanschluss " Kreuz Köln - West " zu den Bundesautobahnen BAB 1 und 4 liegt ca. 2.300 m südwestlich und ist über die B264 zu erreichen.

Eine Busverbindung besteht im der nahen " Salzburger Weg ". Ein Straßenbahnverbindung verkehrt ca. 650 m südöstlich sowie im Bereich der " Aachener Straße ".

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, gute linksrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 8,65 m,

Grundstückstiefe = bis ca. 34,70 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die " Hans - Katzer - Straße " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 11,50 m (inkl. Parkstreifen und Baumbestand) breit; die Straße hat beidseitig asphaltierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 24.09.2024 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Die Flurstücke 155, 260, 261, 262 unterliegen als private Wegefläche nicht der Erschließungsbeitragspflicht.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) alte Fassung nicht zu entrichten.

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird. Können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 26.09.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt) der Stadt Köln liegt das Grundstück im Bereich des nachrichtlich erfassten Altstandortes mit der Nr. 30603. Ein kleiner südöstlicher Teil liegt zusätzlich im Bereich der nachrichtlich erfassten Ablagerung mit der Nr. 30603_001.

Durch Untersuchungen / Sicherungsmaßnahmen / Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderungen ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell ausgeschlossen ist, schließt jedoch nicht grundsätzlich aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Stadtlage sind nicht feststellbar.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes keine Beeinträchtigungen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 17.09.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 61439 / 03 vom 13.11.2000, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - reines Wohngebiet, dreigeschossige, offene Bebauung, nur Reihenhäuser zulässig, bei einer GRZ von 0,4, Ausweisung von Baugrenzen.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,21

" wertrelevante " GFZ = 0,61

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Köln vom 17.09.2024 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 17.09.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

Ob auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastfreie Wert zu Grunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 18.09.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Ob mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen konnte nicht festgestellt werden. Dem Unterzeichner wurde kein Zutritt gewährt.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt augenscheinlich durch die Schuldner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Einfamilienwohnhaus wird augenscheinlich kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), angebaut, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie zwei offenen PKW - Stellplätzen, enthaltend:

Das folgende Raumprogramm beruht auf der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen. Bauzeichnungen liegen dem Unterzeichner nicht vor. Der Zutritt zum Objekt wurde nicht gewährt.

Kellergeschoss:

Treppe, Flur, Waschküche, Keller- / Abstellräume, Heizung, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppe, Flur, Wohn- und Essraum, Küche, Diele, Gäste- WC, Terrasse.

Obergeschoss:

Treppe, Flur, 2 Zimmer, Flur, Bad.

Staffelgeschoss:

Treppe, Flur, Zimmer (Studio), Bad, Dachterrasse.

Besonders zu bewerten:

- Dachterrasse.

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde dem Unterzeichner nicht gewährt.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesen, Metallgeländer mit Handlauf, o.ä..

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesen, Metallgeländer mit Handlauf, o.ä..

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Fliesen, Metallgeländer mit Handlauf, o.ä..

Dach:

Pulldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Metallverkleidung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, Dachüberstand

Fassade:

Putzfassade, Anstrich, Sockel farbig abgesetzt (grau), Holzschalung im Teilbereich des Staffelgeschosses.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, keramische Beläge, Geschosse: schwimmender Estrich, Zimmer: Laminat, Küche / Flur: Fliesen, Bad / Gäste - WC: Fliesen, Terrasse: Plattenbelag, Dachterrasse: Hartholzbelag, o.ä..

Fenster:

Holz - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Terrasse / Dachterrasse, teils bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung (Gelände), Dreh- / Drehkippbeschläge, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden.

Türen:

Leichtmetall - / PVC - Haustür, Innentüren: Holztüren- und -zargen, FH - Tür an der Heizung, o.ä..

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, o.ä..

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, o.ä..

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäreinrichtungen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahr-typischer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Nahwärmeheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, o.ä..

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vermutlich vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen, durchschnittlich Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäreinrichtungen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:

Geschätzt ca. Anfang 2000er Jahre.

Grundrisslösung:

Vermutlich typischer Reihenhausgrundriss, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, Terrasse / Garten mit Südostausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Es wird ein befriedigender Bauzustand vorausgesetzt; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 58 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag im Außenbereich nicht feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. erforderlich.

Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 10 % -iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Zuwegung, 2 offene PKW - Stellplätze, Gartenanlage mit Terrasse, Einfriedung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorliegenden Katasterkarte, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Katasterkarte i.M. 1:1000 vom 17.09.2024 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

KG:	=	64,20 m ²
EG:	=	64,20 m ²
OG:	=	64,20 m ²
SG: *)	=	54,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		246,60 m²

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt. Katasterkarte i.M. 1:1000 vom 17.09.2024 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

Grundfläche:	=	64,20 m ²
Geschossfläche (EG bis SG) *):		
64,20 m ² x 2 + 54,00 m ²	=	182,40 m ²
Grundstücksfläche (Flurstück 251):	=	299 m ²
GRZ:	64,20 m ² / 299 m ²	= 0,21
" wertrelevante GFZ ":	182,40 m ² / 299 m ²	= 0,61

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Katasterkarte i.M. 1:1000 vom 17.09.2024 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

Dem Unterzeichner lagen keine Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Die Wohnfläche wird hilfsweise auf Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF) unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors (Faktor = 0,80) ermittelt. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, der Zutritt zum Gebäude wurde nicht gewährt.

EG:	64,20 m ² x 0,80	=	51,36 m ²
OG:	64,20 m ² x 0,80	=	51,36 m ²
SG:	54,00 m ² x 0,80	=	43,20 m ²
			<hr/>
			145,92 m²
			<hr/> <hr/>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 146 m² mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 17.01.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Lövenich
Blatt	34105
Gemarkung	Lövenich
Flur	30
Flurstück	251
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Hans - Katzer - Straße 34.
Größe	299 m ²
Abt. I / Eigentümer	XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>Dienstbarkeit (Betretungs-, Leitungs- und Stationsrecht) für XXX XXX, XXX; befristet; Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.10.1987; eingetragen am 07.01.1988 in Blatt 0721 und über Blätter 25544, 25666 und 26670, 27384 hierher mitübertragen am 11.07.2005,</i> • lfd. - Nr. 2 <i>Dienstbarkeit (Betreibung und Errichtung von Telekommunikationsanlagen, Betretungsrecht) für XXX XXX, XXX; gemäß Bewilligung vom 19.04.2001 (UR - Nr. 615 / 01 - Notar XXX, XXX); gleichrangig mit Abt. II Nr. 3; eingetragen am 25.07.2001 (...),</i> • lfd. - Nr. 3 <i>Dienstbarkeit (Errichtung und Betreibung von Wärmeleitungen und Messeinrichtungen; Beschränkung zur Errichtung und Betreibung von Wärmeerzeugungsanlagen) für XXX</i>

XXX, XXX; gemäß Bewilligung vom 19.04.2001 (UR - Nr. 629 / 01 - Notar XXX, XXX); gleichrangig mit Abt. II Nr. 2, eingetragen am 25.07.2001 (...),

zu lfd. Nr. 2 und 3:

(...) in Blatt 25666 und über Blätter 26670, 27384 hierher mitübertragen 11.07.2005,

- lfd. - Nr. 4 - 8 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 9 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 2 / 24), eingetragen am 17.01.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II/1 bis II/3 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (siehe 9.8. Werteffluss der Rechte in Abt. II).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten:

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 2.130.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Junkersdorf, " Johannes - Theodor - Baargeld - Weg ", Bodenrichtwertnummer 306009, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), dreigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 200 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	2.130.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 2.130.- je m ² x 1,00	€	2.130.-
Anpassung / Minderung aufgrund der größeren Grundstücksgröße (299 m ² / 200 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€/m ² 2.130.- x 123 / 135 *)	€	1.941.- rd.
	€	1.941.-
abgerundet	€	<u><u>1.940.-</u></u>

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe. Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 295,28 - 30,25 \times \log_{10} \text{ der Grundstücksfläche}$$

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 299 m² von WZ = 123 und für eine Grundstücksgröße von 200 m² von WZ = 135.

299 m ² Vorderland (Flurstück 251), (bis ca. 35 m Grundstückstiefe) á € 1.940.-	€	580.100.- rd.
Bodenwert (ebf) *)	€	580.100.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 146 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 3.973.- (inkl. der zwei offenen PKW - Stellplätze).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Sachwert

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit zwei offenen PKW - Stellplätzen.

Baujahr:	Anfang der 2000er Jahre, ca. 2002
NHK - Typ 2010:	2.11 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	615.- €/m ² bis 1.180.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	816.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	184,0 (Wohngebäude, August 2024 / 3. Quartal)
Regionalfaktor:	1,00 (gem. GMB in Köln 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.501.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	247 m ²

Wohnhaus: 247 m² á € 1.501.- € 370.700.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile

(Dachterrasse), pauschal	€	5.000.-
	€	375.700.-

Restnutzungsdauer (RND) 58 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF) - gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x	0,7250
--	---	--------

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen - gem. § 36 ImmoWertV -	€	272.400.- rd.
---	---	---------------

Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€	16.300.-
---	---	----------

Bodenwert (ebf) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€	580.100.-
---	---	-----------

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	868.800.-
------------------------------------	---	-----------

*) 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.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 3,00 sowie des Zuschlages für das Staffelgeschoss) wie folgt:

€/m² 816.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,84 (Index) = €/m² 1.501,44 = rd. €/m² 1.501.-.

Aufgrund der Größenordnung werden lt. stichtagsrelevantem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bei einem auf ein Normgrundstück angepassten Bodenwertniveau von €/m² 1.750.- bis €/m² 2.000.- Anpassungsfaktoren von + 0,20 bis + 0,25 ausgewiesen (aufgrund der beschriebenen Lage gewählt: 0,22).

Durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Teilbereich Doppelhaushälften / Reihenendhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet werden bei einem vorläufigen Sachwert von € 800.000.- von ca. - 24 % (SWF = 0,76) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 900.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. - 28 % (SWF = 0,72) ausgewiesen und sachverständig in Summe mit rd. € - 43.400.- (entspr. rd. - 5 %) objektspezifisch angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	868.800.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	- 43.400.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	825.400.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, (10 % der Herstellungskosten vor AfA), pauschal € 375.700.- x 0,10 = € 37.570.-	€	- 37.600.- rd.
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhungen	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit zwei offene PKW - Stellplätzen)	€	787.800.-

9.4 Ertragswert

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit zwei offenen PKW - Stellplätzen.

Baujahr: Anfang der 2000er Jahre, ca. 2002
 Wohnfläche: rd. 146 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 4 (bezugsfertig von 1990 bis 2004), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 40 m²: €/m² 7,40 bis €/m² 11,10, für Wohnungen um 60 m²: €/m² 7,30 bis €/m² 10,90, für Wohnungen um 80 m²: €/m² 7,20 bis €/m² 10,70, für Wohnungen um 100 m²: €/m² 7,10 bis €/m² 10,20, für Wohnungen um 120 m²: €/m² 7,30 bis €/m² 10,20 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis (als Angebotsmieten) lagetypisch von €/m² 16,50 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller-, Garten- und Terrassenflächen, angemessen *):

Wohnfläche (EG - SG):	146 m ²	á € 11,20	=	€	1.635.-	rd.
offener PKW - Stellplatz:	2 Stck.	á € 30,00	=	€	60.-	
monatlich:				€	1.695.-	
jährlicher Rohertrag / Übertrag:				€	20.340.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	20.340.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
13,80 €/m ² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 146 m ² Wohnfläche)	€	2.015.-	rd.
104,00 € Instandhaltungsrücklage (je PKW - Stellplatz)	€	208.-	
351,00 € Verwaltung je EFH / ZFH	€	351.-	
46,00 € je PKW - Stellplatz	€	92.-	
2,00 % Mietausfallwagnis	€	407.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 15,1 %)	€	- 3.073.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	17.267.-	
abzüglich:			
1,80 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)			
rd. € 580.100.- x 0,018	€	- 10.442.-	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	6.825.-	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer		58 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		35,82	
Ertragswert der baulichen Anlage:			
€ 6.825.- x 35,82	€	244.500.-	rd.
Bodenwert (ebf)	€	580.100.-	
(Vorläufiger) Ertragswert	€	824.600.-	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 37.600.-	
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-.-	
Ertragswert (Einfamilienwohnhaus mit zwei offene PKW - Stell- plätzen)	€	787.000.-	

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2024, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,80), Wohneigentum durchschnittlich 1,90 % (± 1,00), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,60 % (± 1,10), für Mietwohnhäuser 2,60 % (± 1,10), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 2,90 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,10 % (± 0,90), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,30 % (± 1,20) und für Sonstige Gewergrundstücke (5,60 %) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Für Objekte in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Einfamilienwohnhaus ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,80 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (eigengenutztes Einfamilienwohnhaus, rd. 146 m² WF, gutes Wohngebiet, RND = 58 Jahre) anzusetzen ist.

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Wohnhauses. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Einfamilienhäuser im Nachbarbereich liegt nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, sind für den Stadtbezirk 3 (" Köln - Lindenthal ") nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Reihenendhäuser / Doppelhaushälften im Weiterverkauf aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden.

Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt:

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)
sehr gute Lage	30	8.682.-	3.714.-	14.251.-
gute Lage	97	6.513.-	2.925.-	11.348.-
mittlere Lage	41	5.139.-	2.754.-	9.722.-
einfache Lage	-	.-	.-	.-

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Köln, Stand 2024, sind für Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften im linksrheinischen Stadtbezirk 3 im Stadtteil Junkersdorf nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden:

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)
1928 - 2020	25	1.278.360.- (585.000.- - 3.200.000.-)	365 (198 - 927)	163 (115 - 259)	7.639.- (3.714.- - 12.355.-)

9.6 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	€	787.800.-
	<hr/>	
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	580.100.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	787.000.-
	<hr/>	

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 37.600.- (fehlende Innenbesichtigung) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.7 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" 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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz (Schwert). Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

€ 790.000.-

(in Worten: Siebenhundertneunzigtausend Euro)

(...) dies entspricht bezogen auf den vorl. Sachwert in Höhe von € 825.400.- einem Wert inkl. der PKW - Stellplätze von rd. € 5.653.- je m² Wohnfläche (rd. 146 m²) und weist eine hinreichende Vergleichbarkeit mit den ausgewiesenen Vergleichswerten.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 20.02.2025


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.8 Werteinfluss der Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Lövenich, Blatt 34105 besteht folgende Eintragung:

" Dienstbarkeit (Betretungs-, Leitungs- und Stationsrecht) für XXX XXX, XXX; befristet; Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.10.1987; eingetragen am 07.01.1988 in Blatt 0721 und über Blätter 25544, 25666 und 26670, 27384 hierher mitübertragen am 11.07.2005. "

Das o.g. Recht sichert in erster Linie die Nutzung und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung / Station für den Berechtigten. Die Eintragung wurde im Rahmen der Entwicklung des Gesamtareals eingetragen. Durch das o.g. Recht wird der Eigentümer in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Betretungs-, Leitungs- und Stationsrechts II/1: € --

b) In Abt. II, Nr. 2 des Grundbuches von Lövenich, Blatt 34105 besteht folgende Eintragung:

" Dienstbarkeit (Betreibung und Errichtung von Telekommunikationsanlagen, Betretungsrecht) für XXX XXX, XXX; gemäß Bewilligung vom 19.04.2001 (UR - Nr. 615 / 01 - Notar XXX, XXX); gleichrangig mit Abt. II Nr. 3; eingetragen am 25.07.2001 (...)."

Das o.g. Recht sichert in erster Linie die Betreibung / Nutzung einer Telekommunikationsanlage und den freien Zugang zur Anlage für den Berechtigten. Die Eintragung wurde im Rahmen der Entwicklung des Gesamtareals eingetragen. Durch das o.g. Recht wird der Eigentümer in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Rechts zur Betreibung und Errichtung von
Telekommunikationsanlagen, Betretungsrechts
II/2: € --

c) In Abt. II, Nr. 3 des Grundbuches von Lövenich, Blatt 34105 besteht folgende Eintragung:

" Dienstbarkeit (Errichtung und Betreibung von Wärmeleitungen und Messeinrichtungen; Beschränkung zur Errichtung und Betreibung von Wärmeerzeugungsanlagen) für XXX XXX, XXX; gemäß Bewilligung vom 19.04.2001 (UR - Nr. 629 / 01 - Notar XXX, XXX); gleichrangig mit Abt. II Nr. 2, eingetragen am 25.07.2001 (...)."

Das o.g. Recht sichert in erster Linie die Nutzung und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung für den Berechtigten und schränkt die Errichtung und Betreibung von Wärmeerzeugungsanlagen ein (die Wärmeerzeugung im " Stadtwaldviertel " ist durch ein Nahwärmenetz abgedeckt). Die Eintragung wurde im Rahmen der Entwicklung des Gesamtareals eingetragen. Durch das o.g. Recht wird der Eigentümer in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Rechts zur Errichtung und Betreibung von
Wärmeleitungen und Messeinrichtungen,
Beschränkung zur Errichtung und Betreibung von
Wärmeerzeugungsanlagen II/3:

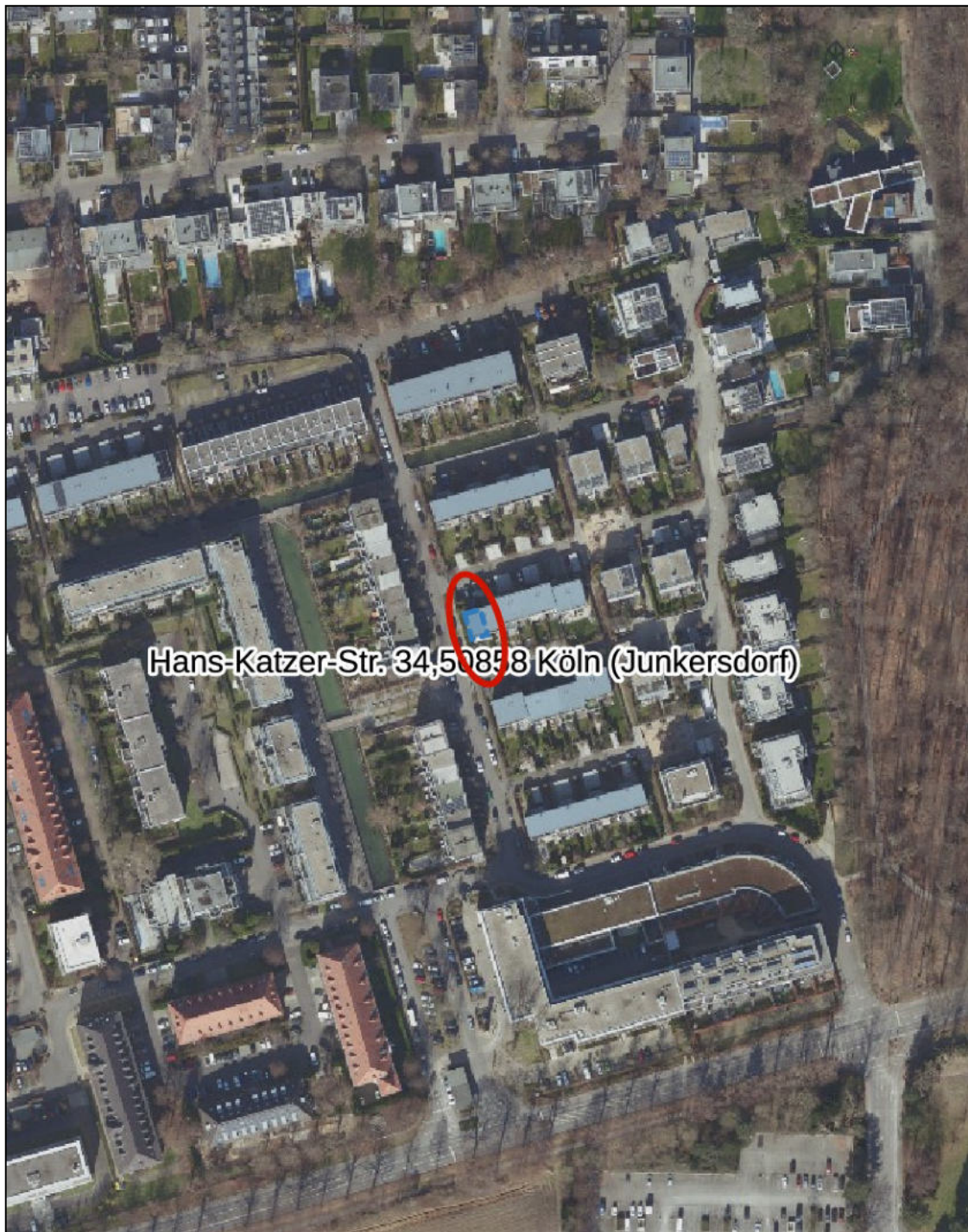
€ -.-

50259 Pulheim, den 20.02.2025

Borchardt
Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
- digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Vorplatz / Hauseingang	3 - 4
• Zugangstor, Rück- / Giebelansicht	5 - 6



Luftaufnahme



Bild Nr.: 1



Bild Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.275
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 002 / 24
Zwangsversteigerungssache
50858 Köln (Junkersdorf), Hans - Katzer Str. 34



Bild Nr.: 3



Bild Nr.: 4

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.275
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 002 / 24
Zwangsversteigerungssache
50858 Köln (Junkersdorf), Hans - Katzer Str. 34

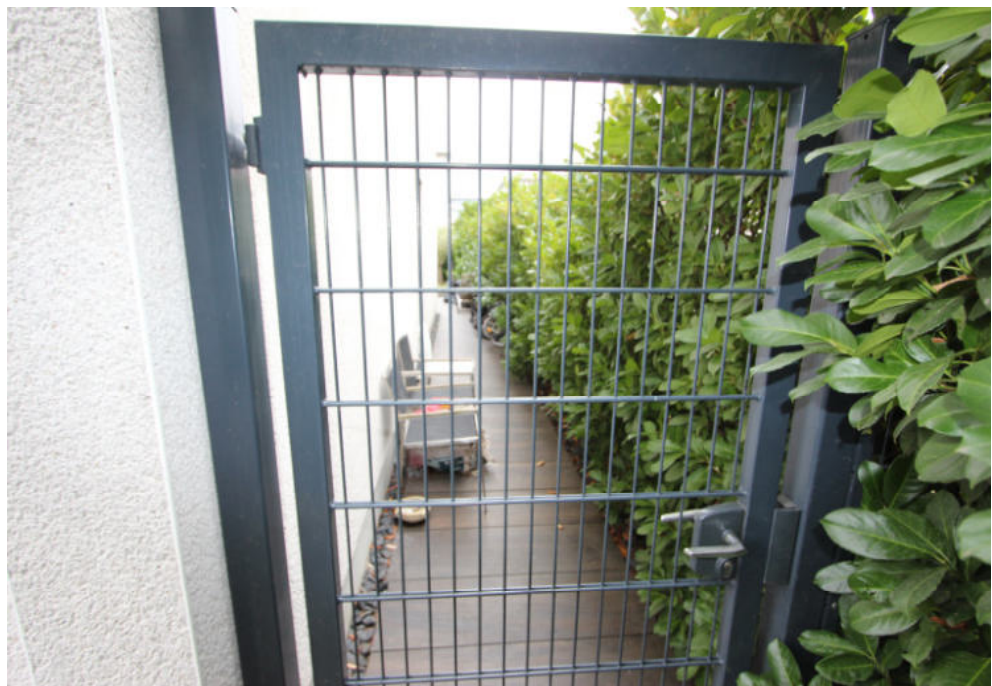
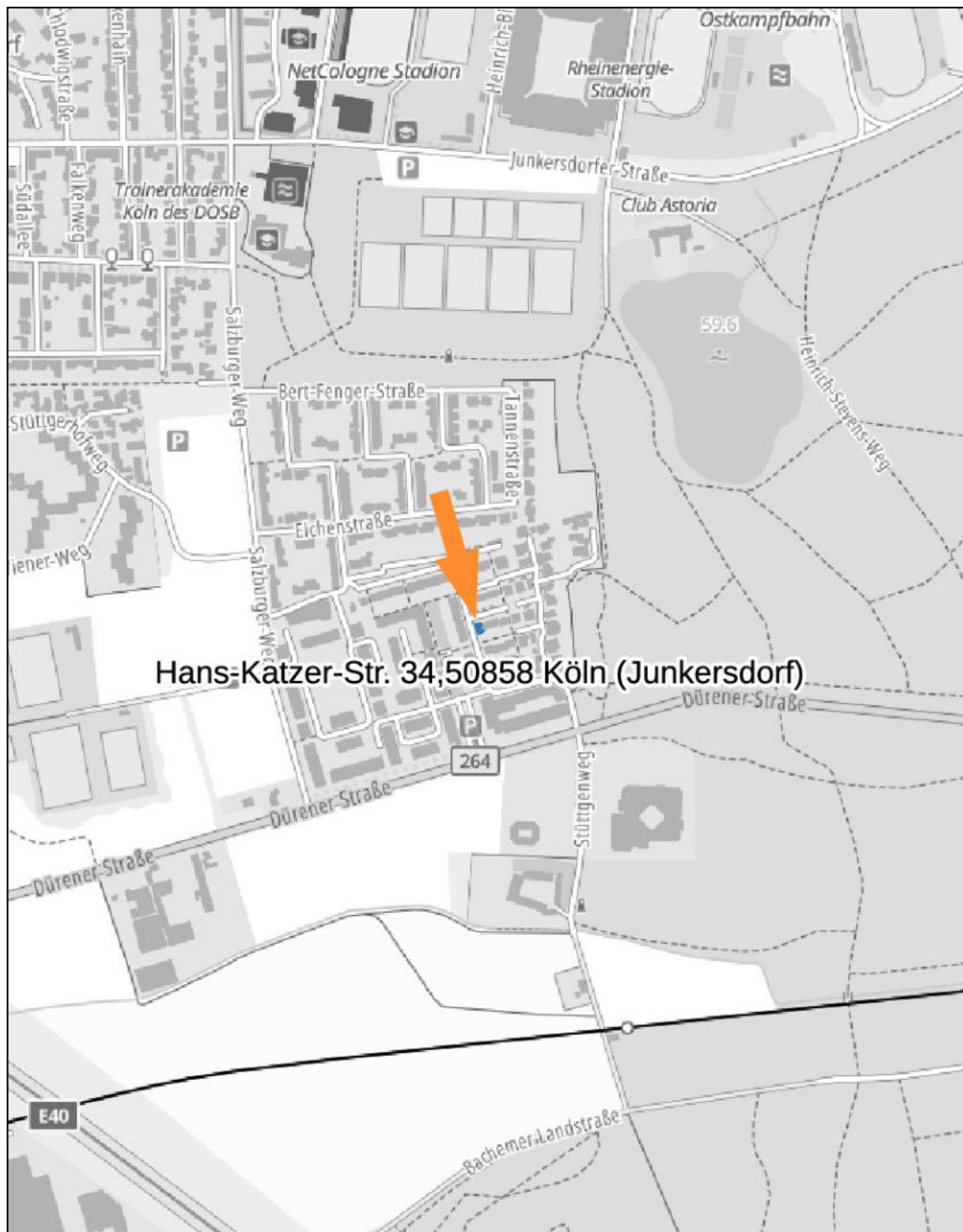


Bild Nr.: 5

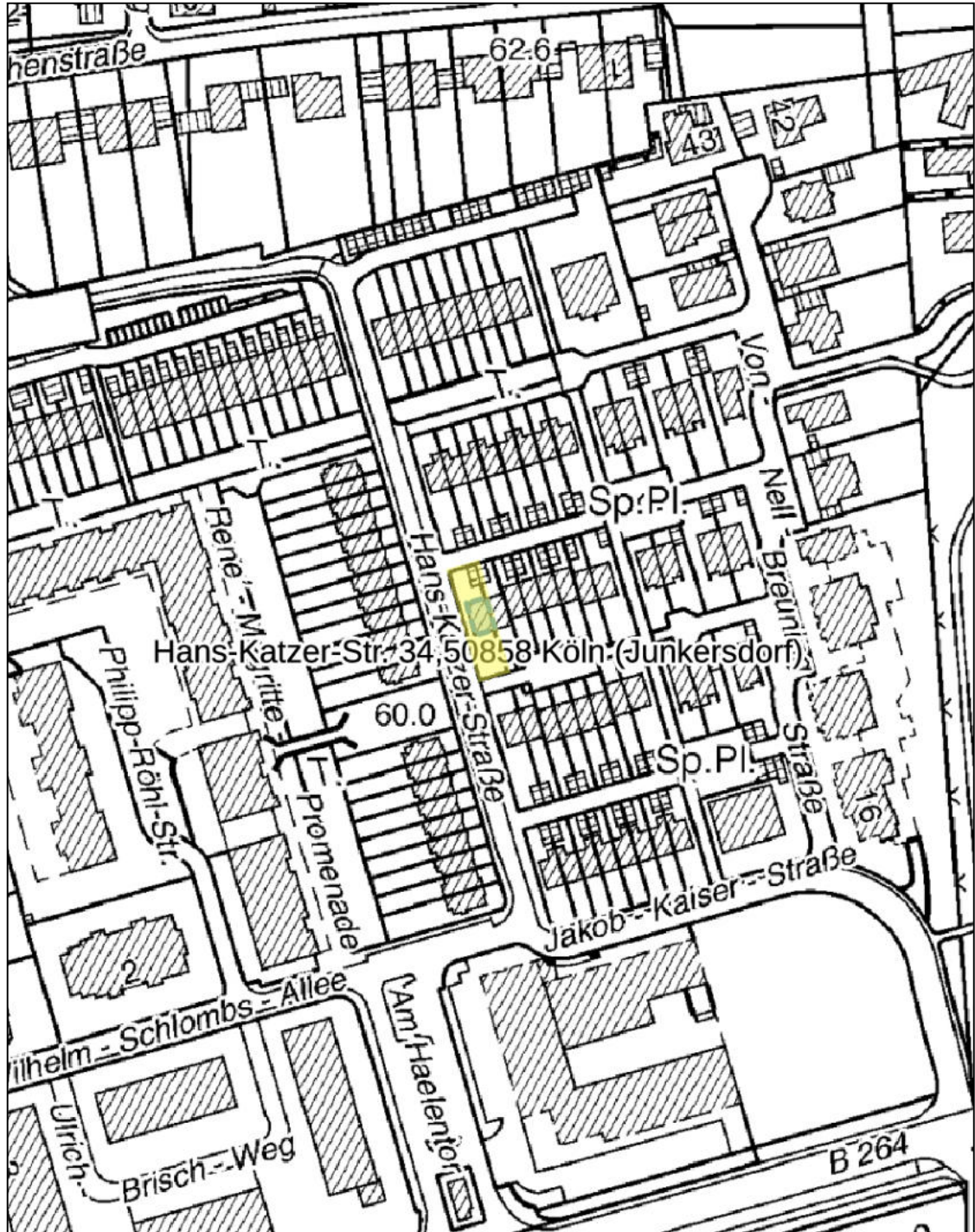


Bild Nr.: 6



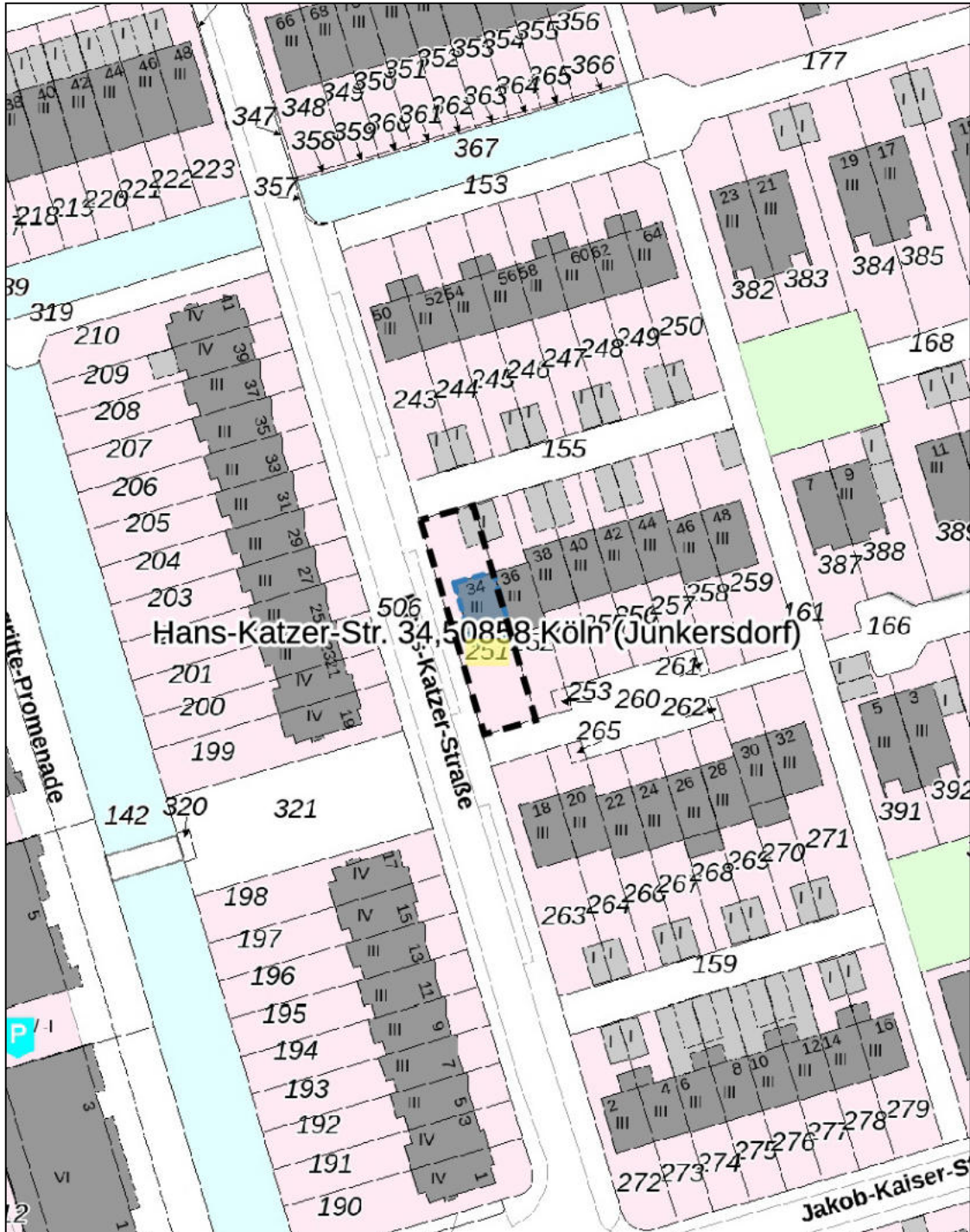
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.275
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 002 / 24
Zwangsversteigerungssache
50858 Köln (Junkersdorf), Hans - Katzer Straße
34



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.275
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 002 / 24
Zwangsversteigerungssache
50858 Köln (Junkersdorf), Hans - Katzer Straße
34



Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.275
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 002 / 24
Zwangsversteigerungssache
50858 Köln (Junkersdorf), Hans - Katzer Straße
34