



Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.- Ing.

Arnold J. Günther

Immobilienökonom (ebs)

Architekt

Kölner Straße 35 | 50859 Köln

Telefon + 49 – 2234 – 49 78 43

info@koeln-immobilienbewertung.de

www.koeln-immobilienbewertung.de

E X P O S É

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

Objekt:

mit mehreren überwiegend Wohnzwecken
dienenden Gebäuden bebautes Grundstück

Objektanschrift:

Von-Quadt-Straße 120, 51069 Köln (Dellbrück)

Auftraggeberin:

Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln

Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln

Geschäftsnummer:

092 K 008/23



Ermittelter Verkehrswert:

zum Wertermittlungsstichtag:

07. Juni 2023

520.000,00 Euro

Anmerkungen:

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark reduzierte, in Auszügen wiedergegebene Inhalte.

Das vollständige Gutachten einschließlich aller Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Gegebenenfalls bestehende Schuldverhältnisse werden im Zuge des Eigentumsübergangs infolge des erfolgreichen Versteigerungsverfahrens durch Löschung oder Übernahme berücksichtigt.

1.1.2 Baulastenverzeichnis | Wohnungsbind. | Planungsrecht | Denkmalschutz

Laut vom Unterzeichner eingeholter, am 16. Mai 2023 erteilter Auskunft des städtischen Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster war zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vermerkt.

Gemäß Auskunft des Kölner Wohnungsamtes vom 22. Mai 2023 „unterliegt das Objekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).“

Laut Auskunft der unteren Denkmalbehörde der Stadt Köln (Stadtkonservator) vom 15. Juni 2023 ist das gegenständliche Objekt weder in der Denkmalliste eingetragen noch besteht "zurzeit die Absicht", dieses unter Schutz zu stellen.

Laut eingesehener, im Internet hinterlegter Unterlagen der Stadt Köln ist das gegenständliche, aus dem Flurstück 1589/16 bestehende Grundstück mit seiner umgebenden Nachbarschaft im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und damit ausschließlich für Wohnnutzungen bestimmt.¹⁾

Darüber hinaus besteht nach weitergehenden Recherchen des Unterzeichners für das Grundstück selbst einschließlich des nordöstlich anschließenden Wohnareals im Bereich der Von-Quadt-Straße planungsrechtlich keine verbindliche Bauleitplanung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben auf dem Grundstück richtet sich insoweit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB und muss sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ergänzend sei an dieser Stelle angemerkt, dass im Zuge einer geplanten städtebaulichen Entwicklung des weiteren Umfelds jenseits der südwestlich und südöstlich gelegenen Grenzen des gegenständlichen Grundstücks eine verbindliche Bauleitplanung festzustellen ist. Demnach wurde entsprechenden Recherchen des Unterzeichners zur Folge im Jahre 2016 der Bebauungsplan Nr. 75498.02.000.00 mit planungsrechtlich bedeutsamen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit folgendem Inhalt rechtsgültig: die zu den unmittelbar anschließenden „Bereichen 1b und 2“ gehörenden Grundstücksflächen sind hiernach für Wohnnutzungen mit einer offenen, zwei- bis dreigeschossigen Bauweise und Ausnutzungsziffern von 0,35/0,4 (GRZ) sowie 0,8/1,0 (GFZ) ausgewiesen.

¹⁾ <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>

1.2 Beschreibung der Makro- und Mikrolage

1.2.1 Standort- und Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in rechtsrheinischer Vorortlage der Stadt Köln. Es liegt im Stadtteil Dellbrück mit etwa 22.000 Einwohnern und gehört damit zum Kölner Stadtbezirk Mülheim mit rund 150.000 Bewohnern.¹⁾

Dellbrück befindet sich am östlichen Stadtrand Kölns und hat eine gemeinsame Grenze mit dem Stadtgebiet von Bergisch-Gladbach. Weitere Kölner Stadtteile liegen mit Dünnwald im Norden, Brück im Süden sowie Höhenhaus, Holweide und Merheim im Westen in unmittelbarer Nähe zu Dellbrück. Der Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils ist von Grünzonen umgeben und landschaftlich geprägt durch das nahe gelegene Bergische Land mit zahlreichen Wasserläufen, die in früheren Zeiten zum Betrieb von Mühlen genutzt wurden. Der Stadtteil Dellbrück wurde 1914 nach Köln eingemeindet und ist heutzutage ein beliebter Wohnstandort für Familien.

Als historisch gewachsener Wohnstandort verfügt Dellbrück über zahlreiche Kindergärten und –tagesstätten sowie vielfältige Schulangebote und Einrichtungen für Jugendliche und Alte. Die Dellbrücker Hauptstraße bietet als Geschäftsstraße ein Einkaufsangebot für den täglichen Bedarf und ist fußläufig gut zu erreichen.

Die Verkehrslage ist für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr durch den eigenen Anschlusspunkt an die Bundesautobahn 3 optimal. Alle Fernziele sind über den Kölner Autobahnring mit seinen Anschlüssen in alle Richtungen gut erreichbar. Die Kölner Innenstadt ist über die Bergisch-Gladbacher Straße in rund 30 Autominuten zu erreichen.

Die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr günstig zu beurteilen, hier bestehen mit den Haltepunkten der Stadtbahnlinien Nummer 3 und 18 beste Verbindungen in Richtung Innenstadt bis nach Köln-Bocklemünd und Brühl. Darüber hinaus sind mittels eigener S-Bahn-Station das benachbarte Bergisch-Gladbach sowie der Düsseldorfer Flughafen schnell erreichbar.

Das gegenständliche Grundstück liegt in zentraler Lage des Stadtteils unweit der örtlichen Geschäftsstraße. Das kleinteilige Areal des Wohnquartiers ist relativ dicht bebaut; umgebende Grünbereiche sind dennoch schnell erreichbar. Es wird über den Straßenzug Von-Quadt-Straße erschlossen und ist überwiegend durch straßenbegleitenden Wohnungsbau auf tief geschnittenen Grundstücken geprägt.

Ergänzend sei an dieser Stelle angemerkt, dass die demografische Situation im Stadtteil Dellbrück im Vergleich zu anderen Kölner Stadtteilen insgesamt geprägt ist durch einen mittleren Familienanteil und einen hohen durchschnittlichen An-

¹⁾ laut „Kölner Stadtteilinformationen, Einwohnerzahlen 2019“, (abrufbar unter: www.stadt-koeln.de)

teil älterer Ortsansässiger. Diese Verhältnisse zeigen sich in der Statistik zur Sozialstruktur der Stadt Köln: hiernach liegt der Anteil von Haushalten mit Kindern im mittleren Spannenbereich mit Werten zwischen 15 und 20%; der Anteil der Seniorenhaushalte ist hingegen im oberen Bereich mit Werten über 30% vertreten.¹⁾

1.2.2 Weitere Grundstücksmerkmale und Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südöstlich gelegenen Seite der Von-Quadt-Straße-Straße. Städtebaulich ist es mit dem bestehenden Vorderhaus der östlich anschließenden, historisch gewachsenen Bebauungsstruktur zuzuordnen, die durch eine kleinteilige Straßenrandbebauung mit tief geschnittenen Parzellen charakterisiert ist. Die südwestlich des Grundstücks bildet eine Nahtstelle zu einer Bebauung, die im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung in den letzten 10 Jahren entstanden ist. Diese Neubebauung auf dem unmittelbar benachbarten Areal ist geprägt durch eine bis zu viergeschossige (einschließlich Staffelgeschoss) Baustruktur mit Geschosswohnungsbau (siehe auch Hinweis B-Plan, Kapitel 2.1.2).

Der Zuschnitt des mit mehreren Gebäuden bebauten Flurstücks mit der Nummer 1589/16 geht aus dem Auszug der Flurkarte im Anlagenteil hervor. Das Grundstück ist insgesamt 698 m² groß und besteht aus einem einzigen Flurstück. Der rückseitige Hausgarten ist nach Südosten orientiert.

Das Grundstück ist sehr tief geschnitten und hat folgende Abmessungen: die Breite beträgt rund 12 Meter, die Tiefe (Länge) erreicht im Durchschnitt fast 57 Meter. In seinem Zuschnitt ist eine unregelmäßige Figur der Parzelle festzustellen, nach ihrer Form beschreibt sie eine trapezförmige Fläche. Der Umstand, dass die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen, ist für die Bebaubarkeit des Grundstücks als besonders ungünstig zu werten. So ist es im gegebenen Fall in der Vergangenheit auch zu einem unregelmäßigen Überbau gekommen, der nach vorliegenden Dokumenten bereits Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen unter den beteiligten Nachbarn geworden und bis heute augenscheinlich wohl auch ungeklärt geblieben ist.

Bodenuntersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes beziehungsweise zu eventuell vorhandenen Altlasten oder Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt. Anlässlich der Außenbesichtigung konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, die Rückschlüsse auf Besonderheiten des Baugrundes zulassen würden.

Nach den Auskünften des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln vom 22. Mai 2023 „liegen im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sons-

¹⁾ Statistisches Jahrbuch der Stadt Köln 2021, Karten 116 und 119

tigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor." Die amtliche Aussage „schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.“ Für die Zwecke des gegenständlichen Gutachtens wird nachfolgend davon ausgegangen, dass Schadstoffbelastungen des Grund und Bodens nicht bestehen.

Der Straßenzug "Von-Quadt-Straße" ist als Anliegerstraße mit niedrigem Fahrzeugaufkommen ausgebildet. Sie ist von der Bergisch Gladbacher Straße aus über mehrere Querstraßen erreichbar und als Einbahnstraße ausgebildet. Die das gegenständliche Grundstück erschließende Straße ist mit asphaltierter Fahrbahndecke und beidseitigen Gehsteigen angelegt; die Straße ist einseitig mit Straßenleuchten ausgestattet. Die Ver- und Versorgungsanschlüsse für Wasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation sowie Ableitung von Schmutz- und Regenwasser sind in der Straße vorhanden. Für den ruhenden Verkehr reservierte Flächen sind beidseitig der Fahrbahn angeordnet. An dieser Stelle ist im Übrigen auf die stadt- bildprägende Besonderheit hinzuweisen, dass die Straße als Baumallee angelegt ist.

Laut vorliegendem Bescheid des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 24. Mai 2023 „wird ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück an der Erschließungsanlage Von-Quadt-Straße nicht mehr erhoben.“ Diese Feststellung bezieht sich auf die erstmalige Erschließung nach Baugesetzbuch (§§ 127–135 Bau-GB). Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für künftig durchzuführende bauliche Maßnahmen an der Straße sind laut Bescheid „zurzeit nicht zu entrichten“, können allerdings in Zukunft eine Beitragspflicht auslösen.

2. Beschreibung der Aufbauten

2.1 Allgemeine Beschreibung der Aufbauten

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich die folgenden Ausführungen weitestgehend auf die, anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten Aussagen der Eigentümerinnen beziehen. In der eingesehenen Bauakte waren lediglich Unterlagen zum ehemaligen Gewerbebau und seiner Umnutzung vorhanden. Zu allen anderen, auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden waren im Kölner Bauarchiv keinerlei Dokumente vorhanden, und zwar auch nicht für alle in der Nachkriegszeit errichteten Bauten. Allerdings war dort die gerichtliche Auseinandersetzung im Zusammenhang mit der Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Teilung des Grundstücks aus den neunziger Jahren ausführlich dokumentiert.

Die aufgehende Bebauung des zu bewertenden Grundstücks hat eine sehr "bewegte" Baugeschichte und besteht aus einem Konglomerat unterschiedlichster Gebäude. Nach Angabe der Eigentümerinnen wurde das straßenseitige Wohnhaus bereits im Jahre 1910 als Teil des, im baulichen Zusammenhang mit dem Nachbargebäude bestehenden "Doppelhauses" errichtet. Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus zum Ortstermin am 07. Juni seit längerem leer stand. Nach Aussage der Beteiligten war die Wohnung im Obergeschoss jedoch noch bis 2020 bewohnt; die Erdgeschosswohnung war zuletzt bis ins Jahr 2005 in Nutzung.

An der nordöstlich gelegenen Grenze und im hinteren Bereich des Grundstücks wurde laut unbestätigter Angabe (Vermerk Bauaufsicht 1963) in den dreißiger Jahren ein Wäschereibetrieb erbaut, für dessen Betrieb in den sechziger Jahren ein ölbefeuertes Kesselhaus mit einer "Dampfleistung" von 500 kg/h baulich angefügt wurde. Im Jahre 1979 wurde schließlich die Genehmigung zur Umnutzung der ehemaligen Wäscherei zu Wohnzwecken und Garagen erteilt. Das Obergeschoss wurde zu insgesamt zwei Wohneinheiten mit je 1 Zimmer, Bad und Küche umgebaut, im Erdgeschoss entstanden zwei große Garagen sowie zwei Abstellräume. Nach Angabe der Antragsgegnerinnen sind die Garagen zum Besichtigungszeitpunkt eigen genutzt, beide Wohnungen im Obergeschoss sind hingegen derzeit vermietet.

Laut vorliegendem Mietvertrag vom 06. April 2009 wurde für die, im Hofgebäude links gelegene Wohneinheit eine Nettokaltmiete in Höhe von 314,50 Euro zuzüglich 120,00 Euro Nebenkostenvorauszahlung vereinbart. Ob es seitdem Anpassungen des Mietzinses oder eventuelle Nachträge zum Mietvertrag gegeben hat, ist hier nicht bekannt. Die rechts gelegene Wohnung wurde laut Schreiben vom 01.06.2007 im Juni jenes Jahres von dem derzeitigen Mieter bezogen. Zu diesem Mietverhältnis liegt hier lediglich ein Bankauszug vor, nach dem ein Betrag in Höhe von 310,00 Euro für den Monat November 2018 gutgeschrieben wurde, der um 100,00 Euro "wegen grober Mängel" gemindert wurde: es ist hier weder bekannt, wie sich dieser Betrag zusammensetzt noch ob der teilweise dokumentierte Rechtsstreit infolge von seinerzeit angeblich vorhandenen baulichen Mängeln bis zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich behoben worden ist. Ein Mietvertrag zu dem offensichtlich noch immer bestehenden Mietverhältnis hat hier nicht vorgelegen.

Nördlich des Wäschereigebäudes waren laut vorliegender Flurkarte aus dem Jahre 1963 bereits mehrere Garagen erkennbar, die vermutlich in den folgenden Jahren nach Norden um eine Werkstätte baulich erweitert wurden. Nach Angabe der Eigentümerinnen wurden Anfang der Achtziger Jahre Garagen und Werkstatt zu Wohnzwecken umgebaut und mit dem Vorderhaus baulich verbunden.

Schließlich ist auch der südlich der ehemaligen Wäscherei gelegene Grundstücksteil fast vollständig überbaut. So wurde gemäß Angabe bereits in den fünfziger Jahren ein schmales Wohnhaus mit Unterkellerung im südöstlichen Grundstücksteil errichtet, das in den siebziger Jahren dann bis zur westlichen Grenze, jedoch ohne Keller erweitert wurde.

In Ergänzung zu dem eingangs erwähnten Tatbestand, dass in der eingesehenen Bauakte überhaupt gar keine Unterlagen zu keinem der augenscheinlich in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude auf dem Grundstück vorhanden waren, ist von hieraus zu schließen, dass diese Bauten ohne bauaufsichtliche Genehmigungen errichtet wurden.

Darüber hinaus ist an dieser Stelle in Betracht zu ziehen, dass der im Jahre 1993 gestellte Antrag auf Genehmigung der seinerzeit beabsichtigten Teilung des Grundstücks von der Stadt Köln abschlägig beschieden wurde. Im darauf folgenden Rechtsstreit wurde die Zulässigkeit dieses behördlichen Bescheides mit Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 24. Oktober 1995 bestätigt.

Die dem Unterzeichner von den Beteiligten zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe i. E. Punkt 1.7) sind nicht vollständig und können von hieraus auch nicht in rechtlicher Hinsicht beurteilt werden. Unter ergänzender Würdigung der e-mail des Rechtsvertreters auf Antragstellerseite werden diese Unterlagen deshalb auch nicht weiter berücksichtigt.

Das erwähnte Urteil des Verwaltungsgerichtes und die damit bestätigte Begründung der genehmigenden Behörden, dass die Bebaubarkeit des Hinterlandes aus Gründen der städtebaulichen Einfügung genehmigungsrechtlich nicht zulässig ist, ist diesem Gutachten jedoch nach sachverständiger Auffassung nachfolgend auch entsprechend zugrunde zu legen.

Außerdem ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Gebäude nicht grenzständig errichtet wurden, sondern dass die nordöstliche Grenze fast auf der gesamten Länge baulich überschritten wurde. Im Zusammenhang mit dem oben zitierten Urteil wurde gemäß Schriftsatz der Anwälte in der folgenden rechtlichen Auseinandersetzung mit der Kölner Bauaufsicht festgestellt, dass dieser, seit den Zwanziger Jahre bestehende "wechselseitige Überbau von den früheren Grundstückseigentümern so vereinbart worden ist."

Des Weiteren sollen hierfür "während der letzten 70 Jahre von keiner Seite irgendwelche Rentenzahlungen beansprucht worden" sein. Solche Ansprüche sollen hingegen von den neuen Eigentümern des Nachbargrundstücks erhoben worden sein. (Lüer & Görg 26.07.1993) Anlässlich des Ortstermins konnten die Beteiligten keinerlei diesbezügliche Auskünfte erteilen. Schließlich ist daher von hieraus zu

folgern, dass offensichtlich bis dato von keiner Seite irgendwelche Überbaurenten gezahlt werden.

2.2 Räumliche Aufteilung der Wohnflächen

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich einerseits auf Feststellungen während der Begehung vor Ort und andererseits auf die Planzeichnungen aus der Baugenehmigung für die Umnutzung der ehemaligen Wäscherei, die aus der Bauakte der Stadt Köln stammen.

Das straßenseitige Wohnhaus wird von der seitlichen Zuwegung des hinteren Grundstücksteils aus betreten und führt zunächst ins gemeinschaftliche Treppenhaus, das insgesamt zwei Wohneinheiten und den Keller erschließt. Der Wohnungszugang im Obergeschoss führt in einen kleinen Flur (Verteiler), von dem insgesamt drei Wohn- und Schlafräume sowie eine Küche und ein Gäste-WC erreicht werden.

Die zweite Wohnung in der Eingangsebene war nicht vollständig zu besichtigen; da darüber hinaus zu diesem Gebäude keinerlei Unterlagen mehr vorhanden sind wird nachfolgend davon ausgegangen, dass beide Wohneinheiten einen sehr ähnlichen Zuschnitt aufweisen. In Abweichung zur oberen Ebene wurde die erdgeschossige Wohnung allerdings rückseitig mittels eines ungenehmigten Anbaus in unzulässiger Weise erweitert (Kapitel 3.1). Im Übrigen ist hier zu ergänzen, dass die Haustreppe außerdem zum nicht ausgebauten Dachboden führt. Zu bestehenden Wohnflächen sind keinerlei Unterlagen verfügbar, es wurde vor Ort kein eigenes Aufmaß angefertigt.

Die beiden Wohneinheiten in dem ungenutzten ehemaligen Wäschereigebäude werden über die einläufige Treppe in der mittig angeordneten Querachse erschlossen. Die Diele beider, spiegelbildlich angeordneten Wohnungen hat jeweils Zugänge zu einem Duschbad und dem großen Wohnraum, von dort aus wird eine kleine Relaisküche erreicht. Mit Hilfe der Maßangaben in den genehmigten Grundrissplänen wurde die Wohnfläche der beiden Wohnungen im Obergeschoss vom Unterzeichner überschlägig mit insgesamt jeweils rund 37 m² (nach Putzabzug) errechnet.

2.3 Baubeschreibung

Für die Zwecke der gegenständlichen Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das gegenständliche Grundstück als Renditeobjekt mit mehreren vermietbaren Wohn- und Garageneinheiten für einen Kleininvestor interessant sein könnte. Die bauliche Beschreibung der bestehenden Aufbauten beschränkt sich im Folgenden auf das straßenseitige Wohnhaus, für das sich eine Revitalisierung zum Zweck einer künftig dauerhaften Weiternutzung wirtschaftlich lohnen könnte. Das vermietete Hofgebäude mit einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer und der unzulässig errichtete Bungalow im hinteren Grundstücksteil bleiben hingegen ohne weitere Beschreibung.

Das Vorderhaus bildet zusammen mit dem nordöstlich gelegenen Nachbargebäude ein bauliches Ensemble, dessen straßenseitige Fassade einschließlich Dachlandschaft spiegelbildlich ausgebildet ist. Der Baukörper hat zwei Vollgeschosse, ist augenscheinlich vollständig unterkellert und hat einen nicht ausgebauten Spitzboden. Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet eine Kombination aus Mansard- und aufgesetztem Walmdach ohne Drempele und hat zur Vorder- wie zur Rückseite je einen Zwerggiebel mit seitlicher Erweiterung. Der seitlich gelegene Hauseingang wird vertikal durch eine aufgesetzte Dachgaube und die Eingangstreppe architektonisch hervorgehoben.

Das äußere Erscheinungsbild des Wohnhauses ist durch die Lochfassade mit umlaufendem Sockel und Putzoberfläche sowie das Mansarddach des Obergeschosses geprägt, das eine Besonderheit in der umgebenden Straßenbebauung darstellt. Das Treppenhaus des ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipierten Gebäudes liegt in der Längsachse des Hauses hinter dem seitlichen Eingang.

Die folgende Baubeschreibung bezieht sich auf am Häufigsten vorkommende Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale des Zweifamilienhauses (ohne Anbauten, ohne Keller und Dachboden, Erdgeschoss nur teilweise) wie sie anlässlich der Ortsbesichtigung am 07. Juni 2023 vorgefunden wurden. Im Detail können Bereiche des Gebäudes von dieser Beschreibung auch abweichen, ohne sich hierdurch Wert beeinflussend auszuwirken.

Darüber hinaus sind aus der folgenden Beschreibung keine zugesicherten Eigenschaften im Sinne des Gesetzes ableitbar. Gegebenenfalls beschriebene, nicht einsehbare Bauteile oder Konstruktionen müssen der Realität nicht entsprechen, sondern geben lediglich die wahrscheinliche Beschaffenheit wieder, wie sie auf Grund sachverständiger Erfahrung zu vermuten ist. Insbesondere können dies beispielsweise Dach- und Deckenkonstruktionen sowie die Aufbauten mehrschaliger Wandkonstruktionen betreffen.

Rohbau und Konstruktionen

Fundamente:	Beschaffenheit hier nicht bekannt
Wandkonstruktionen:	die Kellerwände und die aufgehenden Außen- und Haustrennwände einschließlich aller tragenden Wandbauteile sind überwiegend aus Mauerwerk; nicht tragende Innenwände halbeinstark gemauert; die Fassaden sind einschalig konstruiert und haben einen Haussockel (Wärmedämmstandard insgesamt vor 1980)
Keller- und Geschossdecken:	Decken über Keller als Kappendecke, über Erd- und Obergeschoss (Spitzboden) als Holzbalkendecken
Dächer:	teilweise Mansarddach im Obergeschoss, in Holzflach geneigtes Walmdach darüber, kein Drem-pel; keine Dachflächendämmung erkennbar (Mansarddach vermutlich Ursprungszustand 1910), Walmdach-Eindeckung erneuert (Baujahr und ggf. bestehende Dämmung hier unbekannt); Eindeckung mit Tondachziegeln (Mansarddach rot, Walmdach erneuert anthrazit); Entwässerung aller Dachflächen mittels halbrunder Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Balkonanlagen/Loggien:	nicht vorhanden
Eingangsbereich:	der Hauseingang hat vier Differenzstufen; kein Vordach; Klingelschild in Türleibung, Außenleuchte
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Besonderheiten/Sonstiges:	gemauerte Kaminköpfe

Ausbau und Ausstattungen

Fußbodenbeläge:	überwiegend textile und Linoleumbeläge (PVC), im Anbau Holzdielenboden; in Sanitärbereichen und Küchen überwiegend keramischer Belag oder Linoleum
Wand- und Deckenbekleidungen:	Aufenthaltsbereiche überwiegend mit Tapete oder gespachtelt und gestrichen; Küchenbereich teilweise mit Fliesenspiegel; Decken überwiegend mittels Leichtbauplatten, teilweise auch mit Holzleisten bekleidet

Ausstattung Bäder und WC`s:	einfache Ausstattung mit Sanitäröbekten; WC`s, Boden stehend mit vorgehängtem Spülkasten;
Geschoss- und Kellertreppen:	einläufige Holzwangentreppen mit Viertelwendungen, vom Erdgeschoss bis auf den Dachboden mit Podesten in den Geschosslagen; Absturzsicherung aus aufgesetzten Holzstäben mit hölzernem Handlauf; Kellertreppe massiv
Fenster und Fenstertüren:	die Fenster- und Fenstertüranlagen sind aus Kunststoff/Holz und überwiegend mit Zweischeiben-(Iso-) Verglasung versehen; Sohlbänke außen, Fensterbänke innen überwiegend aus Werksteinplatten
Fenster in Dachflächen:	insgesamt zwei Dachluken
Innentüren:	die Türanlagen beider Wohnebenen bestehen überwiegend aus Holzzargen mit Futter und Bekleidung; Türblätter aus Holzkonstruktion; alle Holzteile beschichtet
Außen-Türanlage:	Haustüranlage in Holzkonstruktion bestehend aus einer Drehtür mit Eckzarge und Oberlicht
Sonnen- und Einbruchschutz:	überwiegend Rollladenanlagen aus Kunststoff, Hand betrieben
Besonderheiten/Sonstiges:	-----

H a u s t e c h n i k

Heizungsanlage:	überwiegend Nachtstromspeicherheizung
Tankanlage:	nicht vorhanden
Warmwasserbereitung:	dezentrale Versorgung mittels Elektro-Durchlauf-erhitzer
Elektroanlagen:	Hausanschluss, keine FI_Schutzschalter, Kabel teilweise außen auf Putz
Besonderheiten / Sonstiges:	Satellitenschüssel

Außenanlagen

Erschließungsanlagen:	Hauanschlüsse für Elektrizität sowie Wasserver- und -entsorgung
Einfriedungen:	zu den westlich und südlich gelegenen Nachbar-Grundstücken überwiegend Stabgitterzäune
befestigte Außenflächen:	die Hofzufahrt mit Asphaltdecke, hinterer Hof fast flächendeckend mit Betonplatten belegt
Bepflanzung:	die vorhandene Vegetation der Außenanlagen besteht überwiegend aus Büschen und Sträuchern an der westlichen Grenze
Sonstiges, Besonderheiten:	keine separaten Müllplätze, Behälter stehen im Freien

2.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Vorbemerkung:

Die folgende Beschreibung der bestehenden Aufbauten beschränkt sich im Wesentlichen auf das straßenseitige Wohnhaus. Der Zustand des nach sachverständiger Einschätzung künftig nicht mehr rentabel zu betreibenden, ehemaligen und später umgenutzten Wäschereigebäudes (siehe hierzu Kapitel 5.1 und 5.3 besonderer Hinweis Nr. 2) wird an dieser Stelle deshalb nur überschlägig dargestellt und bezieht sich auf die nur kurze Inaugenscheinnahme der rechts gelegenen Garage und der darüber angeordneten Mieteinheit im Obergeschoss. Nachdem an anderer Stelle bereits festgestellt wurde, dass der Bungalow aus genehmigungsrechtlichen Gründen nicht zu erhalten sein wird, bleibt dieses Gebäude hier unberücksichtigt.

Die folgende Beurteilung des Bau- und Unterhaltungszustandes stützt sich auf den optischen Eindruck zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 07. Juni 2023. Dabei wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen zum Zeitpunkt der Herstellung erfüllt wurden. Dies betrifft beispielsweise die Anforderungen hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz.

Hiernach ist im Ergebnis festzustellen, dass sich das straßenseitige Wohnhaus insgesamt in einem sehr verbrauchten Erhaltungszustand befindet. Dies ist einerseits dem teilweise schon länger bestehenden Leerstand geschuldet und andererseits dem Umstand, dass die Aufbauten augenscheinlich seit Jahrzehnten beziehungsweise seit etlichen Jahren nicht mehr regelmäßig instandgehalten wurden. Dieser

Eindruck wird zusätzlich durch das äußere Erscheinungsbild der überwiegend ungepflegten Grün- und Freiflächen des rückseitigen Hinterhofes bestätigt.

Das randständige, ehemals gewerblich genutzte und seit den siebziger Jahren zu teilweiser Wohnnutzung umgebaute Gebäude im Hinterhof hinterlässt von außen betrachtet einen verbrauchten, jedoch altersbedingt durchschnittlichen Eindruck und scheint notdürftig instand gehalten worden zu sein. Der vor Ort nur sehr kurzzeitig mögliche Augenschein der rechts oben gelegenen Wohneinheit sowie der rechten Garage unten entspricht dem äußeren Eindruck. In der gegenständlichen Wohnung wurde seit vielen Jahren ein Rechtsstreit aufgrund angeblich bestehender Mängel infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen an bestimmten Außenwandflächen geführt; anhand der vorliegenden, diesbezüglichen Schriftstücke ist hier nicht bekannt, ob die behaupteten oder tatsächlich vorhandenen baulichen Mängel in der Zwischenzeit behoben worden sind und ob die Miete noch immer durch den Nutzer gemindert wird.

Im Übrigen haben dem Unterzeichner für keines der aufgehenden Gebäude Energieausweise nach Energieeinsparverordnung (ENEV) vorgelegen. Eine detaillierte Einschätzung des energetischen Zustandes kann hier deshalb nicht erfolgen. Es ist allerdings nach dem Augenschein der besichtigten Gebäude davon auszugehen, dass der aktuelle bauliche Zustand den heutzutage üblichen Anforderungen in keiner Hinsicht entsprechen. Dieser Umstand wird im nachfolgenden Bewertungsfall für das straßenseitige Wohnhaus im Zusammenhang mit der Bestimmung des Gebäudestandards einschließlich der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen sein.

Darüber hinaus ist an dieser Stelle festzustellen, dass während der Besichtigung keine offenkundigen Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe vorgefunden wurden. Hierbei könnte es sich beispielsweise um Holzschutz-Anstrichmittel handeln. Festzustellen bleibt jedoch, dass die Nachtstromspeicherheizungen im gegenständlichen Wohnhaus möglicherweise asbesthaltige Werkstoffe enthalten. Es wird hier allerdings davon ausgegangen, dass die bestehenden Anlagen im Zusammenhang mit der weitgehenden Sanierung vollständig entfernt werden und dass die künftige Raumwärme-Versorgung des Wohnhauses anschließend vollständig erneuert wird; darüber hinaus wird zum Wertermittlungsstichtag von keiner diesbezüglich anderweitig bestehenden Gefährdung ausgegangen.

Abgesehen von dem allgemeinen, zuvor beschriebenen baulichen Zustand wurden während der Ortsbesichtigung des gegenständlichen Wohnhauses folgende Bauschäden und Baumängel festgestellt:

- Die Putzbeschichtung der vorderseitigen Fassade (unterhalb des Zwerggiebels) ist im Sockelbereich und darüber bis etwa in Höhe der Erdgeschossdecke stark verfärbt. Die Ursache und die eventuell bestehenden Auswirkungen auf

die Wandkonstruktion beziehungsweise das bestehende Ausmaß der augenscheinlichen Feuchteschäden kann von hieraus nicht beurteilt werden. Hierzu wäre im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und/oder ein Statiker zu Rate zu ziehen.

- Gleiches gilt für den auf ganzer Länge der straßenseitigen Fassade verlaufenden hellgrau getönten "Strich", der gegebenenfalls auf die Kaschierung eines eventuell bestehenden Risses hindeuten könnte (eventuell auch nur Grafitti?).
- Vereinzelt und insbesondere am rückseitigen Zwerggiebel sind infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen Putzabplatzungen beziehungsweise das Abblättern der Farbbeschichtung festzustellen.
- Fast alle Entwässerungsanlagen (Entwässerungsrohre und -rinnen) sind zu erneuern. Die augenscheinlich nicht fachgerecht über Mansarddachflächen geführten Zinkrohre zur Entwässerung des Walmdaches sind zu entfernen; hierzu ist im Zuge der Erneuerung eine fachgerechte Lösung zur Entwässerung der Dachflächen zu entwickeln.
- Die auf der Seiten- und Rückfassade auf Putz verlegten Elektrokabel sind zu beseitigen beziehungsweise anderweitig zu führen.

Im Falle der beiden erstgenannten Punkte wird nachfolgend die Annahme getroffen, dass keine gravierende Beeinträchtigung der Außenwandkonstruktion einschließlich ihrer Tragfähigkeit tatsächlich besteht. Wie bereits erwähnt wären hierzu im Zweifelsfall entsprechende Fachleute zu konsultieren.

Die, im Regelfall der Wertermittlungspraxis neben der normalen Altersentwertung zusätzlich zu berücksichtigende Wertminderung infolge der vorhandenen Bauschäden und Baumängel wird im gegenständlichen Bewertungsfall nicht vorgenommen. Es wird nachfolgend hingegen die Annahme getroffen, dass die erwähnten baulichen Mängel im Zuge der baulich erforderlichen Ertüchtigung mit weitgehender Sanierung des Wohnhauses entsprechend beseitigt werden.