

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 11.11.2024

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. 24.114



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
29.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (" OKAL - Fertighaus ") mit
einer PKW - Garage (Erbbaurendstück)
Buchenweg 8 | 50859 Köln (Widdersdorf)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache

Heinrich ./ Heinrich

AZ: 92 K 016 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Erbbaurecht, freistehendes Einfamilienwohnhaus (" OKAL " - Fertighaus: Typ W 144), voll unterkellert, mit einem Vollgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, enthalten.

Bodenwert (unbelastet)	€	656.900.-
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes	€	507.100.-
Grundstücksgröße:	704 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 911.-	
Sachwert	€	509.700.-
Verkehrswert / Marktwert (erbbauzinsfrei) (rd. € 3.893.- je m ² Wohnfläche)	€	510.000.-
Einzelverkehrswerte (fiktiv)		
a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Lövenich, Blatt 13258, Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstück 2034, Gebäude- und Freifläche, Widdersdorf, Größe 704 m ²	€	498.000.-
b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Lövenich, Blatt 13243, Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstück 2011, Gebäude- und Freifläche, Widdersdorf, Größe 17 m ²	€	12.000.-
Erbbauzinsreallast (II/1) als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG " Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 08.05.1974 eingetragen am 02.09.1974. "	€	31.500.-

Erbbauzinsreallast (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 08.05.1974 eingetragen am 02.09.1974. "

€ 760.-

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	14-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Wohnflächenberechnung (WoFIV)	21
8.	Grundbuchdaten	21-25
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	26-27
9.2	Bodenwert (unbelastet)	28-29
9.3	Wert des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei gem. ZVG)	30-31
9.4	Sachwert	32-33
9.5	Ertragswert	34-35
9.6	Vergleichswerte (nachrichtlich)	36
9.7	Zusammenstellung	37-38
9.8	Verkehrswert / Marktwert	39
9.9	Aufteilung der Einzelwerte	40
9.10	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches	41-42
10.	Anlagen	43-71
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (18 Seiten, 35 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (7 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 21.03.2024 (Posteingang 26.03.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 29.05.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 26.04.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX (Antragssteller),
- 2.) der Sachverständige.

Die Antragsgegner und die Prozessbevollmächtigten nahmen am Ortstermin nicht teil.

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. - 11.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.02.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 29.05.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 05.06.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 29.04.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 26.04.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 26.04.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 26.06.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 26.04.2024,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 07.02.1970,

- 10.) Erbbaurechtsvertrag UR - Nr. 696 / 1972 vom 07.08.1972, Notar XXX, und UR - Nr. 605 / 1974 vom 08.05.1974, Notar XXX,
- 11.) schriftliche Auskunft des Erbbaurechtgeber der Stadt Köln vom 28.10.2024 zur Höhe des Erbbaurechtes.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 06.06.2024 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden. Eine baubehördliche Genehmigung des Wintergartens liegt dem Unterzeichner nicht vor wird jedoch vorausgesetzt.

Bei der Lagebetrachtung des Objektes innerhalb des Erdgeschosses wird von einem Standort seitlich dem Gebäude (Hauseingangstür) ausgegangen.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Widdersdorf liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 9,5 km nordwestlich 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. 153.464 Einwohner, davon Widdersdorf ca. 12.300 Einwohner.

Das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (" OKAL - Fertighaus ") und einer PKW - Garage bebaute Grundstück (Erbbaurecht) liegt im nördlich Stadtbereich, an der Nordseite bzw. Westseite einer Wohnanliegerstraße.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit gleichartigen freistehenden Einfamilienhäusern / Fertighäusern und Doppel- und Reihenhäusern offen bebaut; angrenzend sind Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden. Das Objekt ist Bestandteil einer Siedlungsanlage aus den 1970er Jahren, die in Erbbaurechte vergeben wurden. Der Stadtteil ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen, und über die Autobahn A 1 (Anschlussstelle " Köln - Bocklemünd ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring zu den Kreuzen " Köln - West " und " Köln - Nord ". Busverbindungen befinden sich in den Hauptdurchgangstraßen.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 17,20 m (" Buchenweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 31,10 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die Straße " Buchenweg " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 11,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 05.06.2024 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL, I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 29.04.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht 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 Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

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 26.04.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 58485 / 02 vom 05.02.1972, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - Reines Wohngebiet, eingeschossige Bebauung, bei einer GFZ von 0,5, Flachdach bzw. flach geneigtes Dach, max. 5° Dachneigung, Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien.*

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 = 0,21

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

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

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 26.04.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastefreie Bodenwert zugrunde 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 29.04.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird / wurde das Objekt durch die Eigentümerfamilie intern eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge. Lt. Angabe des Antragsstellers steht das Objekt seit ca. 3 Jahren leer.

Unternehmen im Objekt:

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

Erbbaurechtsgeber:

Erzbistum Köln
Marzellenstraße 51 - 53
50668 Köln (Altstadt - Nord)

5. Bebauung

Freistehendes Einfamilienwohnhaus (" OKAL " - Fertighaus: Typ W 144 / 74), voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus / Kellerflure, Heizungsraum, Kellerräume, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppe, Flur, 3 Zimmer, Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad, WC - Anlage, Wirtschaftsraum, Wintergarten, Terrasse.

Dachgeschoss:

Speicher (geringe Kopfhöhe, nicht ausgebaut), nicht nutzbar.

Besonders zu bewerten:

- Hauseingang (Vordach, massiv, Zinkteile),
- Lichtschächte,
- Wintergarten,
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwinger).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

Keller: allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau (massiv),
Geschoss: Holzständer- bzw. Fertigbauweise (" Okal - Haus Typ
W 144 / 600 ")

Decke über Kellergeschoss:

Betonbodenplatte, Einzelfundamente, Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe,
Anstrich (grau).

Decke über Erdgeschoss:

Holzaufbau mit Dämmschicht, Holz - Einschubtreppe zum Speicher.

Dach:

Walmdach, Holzkonstruktion, Holzfaserplatte, ohne Isolierung / ohne
Dämmung, Betonziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, Dachüberstand,
unterseitig mit Profilholzbrettern verkleidet.

Fassade:

Eternittafel mit Kunstharzputz und Anstrich (weiß), sichtbare Plattenstöße /
-fugen, Rückseite mit Klinkerriemchen, Betonsockel mit Zementputz und
Anstrich (braun), Zinkabdeckung.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, EG: Estrich, Zimmer / Flur: Laminat, Parkett, Wintergarten /
Küche / Bad: Fliesen.

Fenster:

Holzfenster, Isolierverglasungen (07/73), Dreh- / Drehkippsbeschläge,
Rollladen, Holzinnefensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Metall-
kellerfenster.

Türen:

Holz - Hauseingangstüre mit Glasfüllung (Strukturglas) und festem Holzteil,
Innentüren: Holztüren und -zargen, teils mit Glasausschnitt, Metall-
beschläge, Kellergeschoss: Metallzargen und Holztürblatt, FH - Türen an der
Heizung.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen,
 Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter).

Sanitärausstattung:

Gäste - WC (EG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, (beige Sanitärelemente), Bodenfliesen (orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Dekorfliesen (beige, ca. 2,00 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Bad (EG): Stand - WC mit Vorwandinstallation, 2 Waschbecken, Badewanne mit Handbrause, Acryl - Duschtasse (weiße Sanitärelemente, PVC - Belag, Wandfliesen (blau, raumhoch ca. 1,50 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung (" Wolf ", Baujahr ca. 2011) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht einfachen bis normalen, durchschnittliche Wohnansprüchen. Elektro- und Sanitärinstallationen sind zeittypisch normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäreanlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / gering des Teilmodernisierungsjahres.

Baujahr:

geschätzt ca. 1973 / 1974, gering teilverbessert / nicht modernisiert.

Grundrisslösung:

familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten.

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.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2.

Zustand: Befriedigend; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 30 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung.

Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Gebäude) sind im Vergleich zu einem Einfamilienwohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- Wasserschaden mit Folgeschäden (Schimmelpilz / Fäulnis) im Kellergeschoss,
- Insgesamt mäßiger Zustand im Kellergeschoss,

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 150. Ergänzung.

- ungedämmtes Dach,
- Insgesamt verwilderte Außenanlagen,
- allgemeine erhöhte Gebrauchs- und Abnutzungsspuren sind sichtbar,
- schadhafte Holzfenster (Außenanstrich),
- offener Kamin (ohne Einsatz),
- Fassadenschäden (abplatzende Riemchen bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführt, keine Verfugung),
- schadhafte Terrasse (Fliesen),
- schadhafte Oberböden,
- insgesamt nicht mehr zeitgemäßer Innenausbau.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 25.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 191.- bei rd. 131 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhafte 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. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Vorgarten / Hausgarten, Zuwegung, Einfriedungen, 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 vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 07.02.1970 ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Fertighaus " OKAL ")

KG:	$13,72 \times 7,71 + 6,27 \times 5,10$	=	137,76 m ²
EG:	$13,77 \times 7,76 + 7,51 \times 5,00$	=	144,41 m ²
DG: *)	$13,77 \times 7,76 + 7,51 \times 5,00$	=	144,41 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			426,58 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. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 07.02.1970 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom
 29.05.2024 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 be-
 rücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils ab-
 gegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Fertighaus " OKAL ")

Grundfläche:

$$144,41 \text{ m}^2 = 144,41 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG) *):

$$144,41 \text{ m}^2 = 144,41 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 2034):

$$704 \text{ m}^2 = 704,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 144,41 \text{ m}^2 / 704 \text{ m}^2 = \mathbf{0,21}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 144,41 \text{ m}^2 / 704 \text{ m}^2 = \mathbf{0,21}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 Abs. 4, Satz 1 - 3 ImmoWertV i.V. mit § 5 Abs. , Satz 2 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 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 07.02.1970 ermittelt, überdachte Wintergarten zu ½ - Anteil.

Einfamilienwohnhaus (Fertighaus " OKAL ")

Erdgeschoss

Windfang:	2,46 x 1,34	=	3,30 m ²
Diele:	2,40 x 2,88	=	6,91 m ²
Garderobe:	0,54 x 1,10	=	0,59 m ²
Küche:	3,17 x 3,70	=	11,73 m ²
Esszimmer:	5,06 x 3,68	=	18,62 m ²
Wohnzimmer:	6,05 x 4,87	=	29,46 m ²
Zimmer:	2,73 x 3,68	=	10,05 m ²
Zimmer:	4,50 x 3,67	=	16,52 m ²
Zimmer:	2,84 x 3,70	=	10,51 m ²
Flur:	4,50 x 1,13	=	5,09 m ²
Bad:	2,50 x 2,50	=	6,25 m ²
Abstellraum:	0,91 x 1,10	=	1,00 m ²
WC - Anlage:	1,65 x 1,34	=	2,21 m ²
			<hr/> 122,24 m ²
Wintergarten:	16,70 m ² / 2	=	8,35 m ²
			<hr/> 130,59 m ²
			<hr/> <hr/>
Gesamtwohnfläche:			130,59 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 131 m² (ohne Terrasse) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten (Erbbaugrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 23.02.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beige-messen.

(a.) Bestandsverzeichnis (Hausgrundbuch)

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Lövenich
Blatt	13258
Gemarkung	Lövenich
Flur	52
Flurstück	2034
Widmung	Hf. Widdersdorf
Größe	704 m ²

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lövenich Blatt 13064 unter lfd. Nr. 146 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück, eingetragen in Abteilung II Nr. 120 für die Dauer von 99 Jahre seit dem Tage der Eintragung. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast sowie zur Änderung solcher Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthalten, der schriftlichen Genehmigung des Grundstückseigentümers.

Eigentümer des belasteten Grundstücks ist:

die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus in Köln - Widdersdorf - Pfarrfonds.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 08.05.1974 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 02.09.1974.

Abt. I / Eigentümer	3.1 XXX, geb. am 09.07.1955,
	3.2 XXX, geb. am 13.04.1951,
	3.3 XXX, geb. am 18.07.1949. - in Erbengemeinschaft -

- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 *Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes,*

 - lfd. - Nr. 2 *Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 08.05.1974 eingetragen am 02.09.1974. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 8.05.1974 eingetragen am 02.09.1974,*

 - lfd. - Nr. 3 *gelöscht,*

 - lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 16 / 24), eingetragen am 23.02.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II / Nr. 1 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert beeinflusst.

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

(b.) Bestandsverzeichnis (Garagengrundbuch)

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Lövenich
Blatt	13243
Gemarkung	Lövenich
Flur	52
Flurstück	2011
Widmung	Hf. Widdersdorf
Größe	17 m ²

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lövenich Blatt 13064 unter lfd. Nr. 146 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück, eingetragen in Abteilung II Nr. 120 für die Dauer von 99 Jahre seit dem Tage der Eintragung. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast sowie zur Änderung solcher Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechtes enthalten, der schriftlichen Genehmigung des Grundstückseigentümers.

Eigentümer des belasteten Grundstücks ist:

die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus in Köln - Widdersdorf - Pfarrfonds.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 08.05.1974 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 02.09.1974.

Abt. I / Eigentümer	3.1 XXX, geb. am 09.07.1955, 3.2 XXX, geb. am 13.04.1951, 3.3 XXX, geb. am 18.07.1949. - in Erbengemeinschaft -
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes,</i> • lfd. - Nr. 2 <i>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 08.05.1974 eingetragen am</i>

02.09.1974 Mit Bezug auf die Bewilligung vom 8.05.1974 eingetragen am 02.09.1974,

- lfd. - Nr. 3 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 16 / 24), eingetragen am 23.02.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II / Nr. 1 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert beeinflusst.

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 Teil 3, §§ 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 lastenfremd 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 (unbelastet)

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 € 1.080.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Widdersdorf, für die Bodenrichtwertzone 309018, " Dachsweg ", allgemeines Wohngebiet mit individueller Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksfläche von 400 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	€	1.080.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 1.080.- je m ² x 1,00	€	1.080.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (704 m ² / 400 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien		
€ 1.080.- je m ² x 97 / 114 *)	€	919.- rd.
	€	919.-
aufgerundet	€	920.-

*) 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:

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

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 704 m² von WZ = 97 und für eine Grundstücksgröße von 400 m² von WZ = 114.

704 m ² Vorderland (Flurstück 2034), á € 920.-	€	647.700.- rd.
17 m ² Garagengrundstück *) (Flurstück 2011) á € 1.080.- zu 50 %	€	9.200.- rd.
-- m ² zweites Hinterland, (über ca. 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
	€	656.900.-
Bodenwert (ebf), unbelastet **)	€	656.900.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 131 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. der PKW - Garage) von rd. €/m² 5.015.-.

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

*) Das " Garagengrundstück " mit einer zweckbestimmten Nutzung wird mit 50 % des Bodenwertes bewertet.

) **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 Wert des Erbbaurechtes (erbbauzinsfrei gem. ZVG)

" Das Erbbaurecht ist nach der Definition (...) das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. "

Folgende Eckdaten sind aus dem Erbbaurechtsvertrag UR. - Nr. 696 / 1972 vom 07.08.1972, Notar Dr. XXX, Köln, und UR - Nr. 605 / 1974 vom 08.05.1974, Notar Dr. XXX, Köln, entnommen worden:

- Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist die Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus in Köln - Widdersdorf; Rechtsnachfolger: Rendantur Köln - West,
- Bewilligung vom 08.05.1974, Eintragung 02.09.1974.
- Erbbaurechtsdauer: für die Zeit bis zum 01.09.2073; Gesamtdauer 99 Jahre,
- Restlaufzeit zum Stichtag: rd. 50 Jahre,
- Wertsicherungsklausel: Ausgangsbasis für die Erbbauzinsänderung ist der Index = 134,3 (zum 01.07.1972 des Lebenshaltungskosten - Index für einen Vier - Personen - Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen bzw. den an dessen Stelle tretenden Index). Eine Anpassung erfolgt, wenn sich der Index zum Dezember eines Jahres (teilbar durch 5) um mindestens 10 Punkte verändert hat, im gleichen prozentualen Verhältnis.
- Bodenwert (unbelastet) zum Stichtag € 647.700.-.
- Erbbauzins p. a. zum Stichtag: € 1.225,66 (Hausgrundstück).
- Bodenwert (unbelastet) zum Stichtag € 9.200.-.
- Erbbauzins p. a. zum Stichtag: € 29,60 (PKW - Garagengrundstück).

(a.) Hausgrundstück

Der angemessene Jahreszins zum Stichtag beträgt 3,00 % *) des Bodenwertes

€ 647.700.- x 3,00 / 100 € 19.431.-

Der vertragliche Erbbauzins zum Stichtag beträgt rd.:

€ - 1.226.- rd.**)

Differenz: € 18.205.-

*) Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 wird als üblicher / angemessener Erbbauzins ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.

**) Das Gericht legt einen Ersatzwert fest, wenn der dinglich abgesicherte Erbbauzins in Abt. II/1 vom Ersterher übernommen werden muss (siehe 9.8 Barwert der Erbbauzinsrealast).

Bei einem Zinssatz von 3,00 % und einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Stichtag von rd. 50 Jahren (Rentenbarwertfaktor gem. Anlage WertV = 25,73, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte sind seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesen worden) errechnet sich das Erbbaurecht an dem vorgenannten Grundstück mit:

€ 19.431.- x 25,73 =	€	500.000.- rd.
----------------------	---	---------------

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei gem. ZVG)	€	500.000.-
--	---	------------------

(b.) Garagengrundstück

Der angemessene Jahreszins zum Stichtag beträgt 3,00 % *) des Bodenwertes

€ 9.200.- x 3,00 / 100	€	276.-
------------------------	---	-------

Der vertragliche Erbbauzins zum Stichtag beträgt rd.:

€	- 30.- rd. **)
---	----------------

Differenz:	€	246.-
------------	---	-------

Bei einem Zinssatz von 3,00 % und einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Stichtag von rd. 50 Jahren (Rentenbarwertfaktor gem. Anlage WertV = 25,73, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte sind seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesen worden) errechnet sich das Erbbaurecht an dem vorgenannten Grundstück mit:

€ 276.- x 25,73 =	€	7.100.- rd.
-------------------	---	-------------

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei gem. ZVG)	€	7.100.-
--	---	----------------

Die Erbbauzinsreallast beeinflusst nicht den Wert des Erbbaurechtes, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

Gesamtwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei gem. ZVG)	€	507.100.-
---	---	------------------

*) Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 wird als üblicher / angemessener Erbbauzins ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.

**) Das Gericht legt einen Ersatzwert fest, wenn der dinglich abgesicherte Erbbauzins in Abt. II/1 vom Ersterher übernommen werden muss (siehe 9.8 Barwert der Erbbauzinsreallast).

9.4 Sachwert

Freistehendes Einfamilienwohnhaus (" OKAL - Fertighaus ") mit einer PKW - Garage (Erbbaurecht).

Baujahr	ca. 1974, gering teilverbessert / nicht modernisiert.
NHK - Typ 2010:	2.01 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	545.- €/m ² bis 1.050.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	605.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	181,2 (Wohngebäude, Februar 2024 / 1. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB in Köln 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.096.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	427 m ²

Wohnhaus: 427 m² á € 1.096.- € 468.000.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Hauingang,

Lichtschächte, Wintergarten, PKW - Garage), pauschal € 54.400.-

€ 522.400.-

(fiktive) Restnutzungsdauer (RND) 30 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x 0,3750

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -

€ 195.900.-

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 10.000.-

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes, gesamt

(Bodennutzungswert, erbbauzinsfrei)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -

€ 507.100.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 713.000.-

*) 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 2,00) wie folgt:

€/m² 605.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,812 (Index) = €/m² 1.096,25 = rd. €/m² 1.096.-.

Erbbaurechtsfaktoren geben gemäß § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen der §§ 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, weist für Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken für den Teilbereich der freistehenden Einfamilienhäuser einen Erbbaurechtsfaktor von 0,92 ($\pm 0,14$) aus. Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung des Stadtteils, der Restlaufzeit der Erbbaupertrages, der Wohnfläche sowie der Grundstücksgröße, des mäßigen Bauzustandes, des Risikopotentials und des rückläufigen Marktgeschehens ein durchschnittlicher Marktanpassungsabschlag von ca. 25 % (SWF = 0,75) auf den (vorläufigen) Sachwert angehalten und objektbezogen mit insgesamt rd. € 178.300.- angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	713.000.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	- 178.300.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert / (fiktive) Volleigentum	€	534.700.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien	€	- 25.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhung	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	509.700.-

9.5 Ertragswert

Freistehendes Einfamilienwohnhaus (" OKAL - Fertighaus ") mit einer PKW - Garage (Erbbaurecht).

Baujahr	ca. 1974, gering teilverbessert / nicht modernisiert.
Wohnfläche WoFIV:	rd. 131 m ²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Köln, Stand April 2023, sind für Wohnungen fiktiv der Gruppe 2, Ausstattungsklasse 2 (mit Heizung, Bad / WC), mittlerer Wohnlage, um 120 m² Wohnfläche € 6,40 bis € 8,40 je m² ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Das Objekt wird / wurde eigengenutzt, lt. Auskunft des Antragstellers steht das Gebäude seit ca. 2021 leer, aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen:

Wohnfläche (EG):	131 m ²	á € 9,00	=	€	1.179.-
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 80,00	=	€	80.-
monatlich:				€	1.259.-
jährlicher Rohertrag:				€	15.108.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage					
(bei rd. 131 m ² Wohnfläche)				€	1.801.- rd.
104,00 zuzüglich PKW - Garage				€	104.-
46,00 € je PKW - Garage				€	46.-
351,00 € Verwaltung je Einheit				€	351.-
2,00 % Mietausfallwagnis				€	302.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 17,24 %)				€	- 2.604.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:				€	12.504.-
Übertrag:				€	12.504.-

*) 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 als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	12.504.-	
abzüglich:			
3,00 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)			
rd. € 656.900.- x 0,03	€	- 19.707.-	rd.
		<hr/>	
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	- 7.203.-	
 Fehlbetrag	€	- 7.203.-	

Lt. § 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3, §§ 40 und 43 ImmoWertV, ist für den Fall, das mit einem alsbaldigen Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen ist, der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(Bodennutzungswert) Bodenwert des Erbbaurechtes	€	507.100.-
Ertragswert	€	507.100.-

*) 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) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 wird als üblicher / angemessener Erbbauzins ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser in Höhe von 3,00 % angesetzt.

In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 3,00 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Einfamilienwohnhaus / Fertighaus, mittlere Wohnlage, RND = 30 Jahre) anzusetzen.

9.6 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichsverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Lage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung.

Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Teileigentumseinheiten im Nachbarbereich liegt nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, sind für das linksrheinische Stadtgebiet ohne Innenstadt und citynahe Lage nachfolgende Kaufpreise in €/Stck. PKW - Garage bzw. PKW - Stellplatz aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2021 - 2023 ermittelt worden:

Art	Anzahl	Median (€/Stck.)	Miniwert (€/Stck.)	Maxiwert (€/Stck.)
PKW - Tiefgarage	640	€ 25.000.-	€ 5.000.-	€ 50.000.-
PKW - Garage	128	€ 18.000.-	€ 5.000.-	€ 39.000.-
PKW - oberird. Stellplatz	109	€ 12.000.-	€ 2.500.-	€ 24.900.-

9.7 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	€	509.700.-
(...) enthaltener Bodenwertnutzungswert (erbbauzinsfrei gem. ZVG) *)	€	507.100.-

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

Bodenwert / Ertragswert	€	507.100.-
--------------------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 25.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 16) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale sind 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.

Die gem. § 8, §§ 40 und 43 ImmoWertV zu berücksichtigende alsbaldige Freilegung eines Grundstücks, betrifft allgemein die Fälle, in denen die bauliche Nutzung in einem deutlichen Missverhältnis zum Bodenwert steht.

In dem vorliegenden Fall ist die bauliche Anlage zwar noch nutzbar, steht jedoch aufgrund der Art und dem Maß der baulichen (Aus-) Nutzung in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert. Bei der Bebauung handelt es sich um eine lage- und baujahrtypische Stellung des Baukörpers und Grundstücksnutzung, jedoch unwirtschaftlich (im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken) aufgrund der Grundstücksgröße.

Sachverständig wird der Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Marktanpassungsabschläge und aufgrund der Imponderabilien / Risikopotentials (Fertighaus) ein geringer Restwert bei bemessen, welcher sich im Sachwert manifestiert, jedoch im Ertragswert unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu dem ausgewiesenen Fehlbetrag führt. Es wird jedoch attestiert, dass das aufgehende Gebäude (Einfamilienwohnhaus / Fertighaus) einer grundlegenden / umfassenden Modernisierung und Umstrukturierung bedürfen.

9.8 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. Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (lastenfrei) des bebauten Erbbaurechtes 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:

€ 510.000.-

(in Worten: Fünfhundertzehntausend Euro)

(...) entspricht rd. € 3.893.- je m² Wohnfläche (rd. 131 m²).

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 11.11.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchart
 - 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. Borchart gestattet.

9.9 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Die zu bewertenden Flurstücke (Erbaurechtsgrundstücke) sind jeweils eigenständig mit einem Wohnhaus (Fertighaus) / einer PKW - Garage bebaut und bilden keine wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist daher möglich.

Der Einzelverkehrswert jedes einzelnen Flurstücks besteht daher aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem jeweiligen Gebäudewert.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Lövenich, Blatt 13258, Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstück 2034, Gebäude- und Freifläche, Widdersdorf, Größe 704 m²

Einzelverkehrswert (unbelastet)	€	498.000.-
--	----------	------------------

- b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Lövenich, Blatt 13243, Gemarkung Lövenich, Flur 52, Flurstück 2011, Gebäude- und Freifläche, Widdersdorf, Größe 17 m²

Einzelverkehrswert (unbelastet)	€	12.000.-
--	----------	-----------------

50259 Pulheim, den 11.11.2024

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



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

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Lövenich, Blatt 13258 besteht folgende Eintragung:

" Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstückes. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstückes. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 08.05.1974 eingetragen am 02.09.1974. "

Barwert der Erbbauzinsreallast:

Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag gemäß Auskunft der XXX (Erbbaurechtsgeber / Grundstückseigentümer) für das o.g. Grundstück € 1.255,26 (€/p.a. 1.225,66 für das Hausgrundstück und €/p.a. 29,60 für das PKW - Garagengrundstück). Der Erbbauzins ist wertgesichert; die letzte Erhöhung / Anpassung ist zum 01.01.2021 erfolgt. (siehe 9.3 Wert des Erbbaurechtes).

(a.) Wohnhausgrundstück (Erbbaurecht)

Gem. schriftlicher Auskunft XXX vom 28.10.2024 ist zum Stichtag für das Objekt ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von €/p.a. 1.225,66 zu zahlen.

Folgende Eckdaten liegen der Ersatzwertberechnung zugrunde:

Zinssatz (LZ): 3,00 %

Barwertervielfältiger: 25,73

Restlaufzeit des Erbbaurechtes: rd. 50 Jahre

€/p.a. 1.225,66 x 25,73 = € 31.500.- rd.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

als Barwert der Erbbauzinsreallast (II/1): € 31.500.-

(b.) PKW - Garagengrundstück (Erbbaurecht)

Folgende Eckdaten liegen der Ersatzwertberechnung zugrunde:

Zinssatz (LZ): 3,00 %

Barwertvervielfältiger: 25,73

Restlaufzeit des Erbbaurechtes: rd. 50 Jahre

€/p.a. 29,60 x 25,73 = € 760.- rd.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

als Barwert der Erbbauzinsreallast (II/1): € 760.-

Gesamt: € **32.260.-**

50259 Pulheim, den 11.11.2024

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



Seal text: von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
 Dipl.-Ing. Frank R. Borchardt
 Sachverständiger für
 Bewertung von
 bebauten und unbebauten
 Grundstücken
 öffentlich bestellt und vereidigt

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Stichweg	1 - 2
• Vorderansicht, Hauseingangstür	3 - 4
• Kellertrappe, Kellerraum	5 - 6
• Kellerraum	7 - 8
• Kellerraum	9 - 10
• Hausanschluss	11 - 12
• Kellergeschoss	13 - 14
• Flur, WC - Anlage	15 - 16
• Wohnzimmer, Zimmer	17 - 18
• Zimmer, Küche	19 - 20
• Bad	21 - 22
• Wintergarten	23 - 24
• Dachgeschoss	25 - 26
• Eingang, Seitenansicht	27 - 28
• Garten	29 - 30
• Terrasse, Rückansicht	31 - 32
• Garagenhof, PKW - Garage	33 - 34