



Verkehrswertgutachten

92 K 023/24

über das bebaute Grundstück

Pescher Straße 10
50765 Köln (Esch/Auweiler)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.8	Baubeschreibung	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	25
C	Wertermittlung	26
C.1	Vergleichswertverfahren.....	26
C.2	Sachwertverfahren.....	28
D	Verkehrswert.....	41
E	Anmerkungen	44
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	44

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierung NRW (Straßenverkehr 24h)	2 Seiten
Anl. 4	Plandarstellungen	2 Seiten
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 7	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	4 Seiten
Anl. 9	Informationsschreiben zu Ablehnungsbescheiden	1 Seite
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	9 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 69 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 25.04.2024 vom Amtsgericht Köln (Abteilung 92) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Esch, Flur: 15, Flurstücke: 140, 143, 254, 255 und 256

**Pescher Straße 10
50765 Köln (Esch/Auweiler)**

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	06.09.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	06.09.2024
› Qualitätsstichtag	06.09.2024

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Köln:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 02.05.2024
 - » Lärmkartierung NRW als Online-Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.05.2024
 - » Beitragsbescheinigung vom 21.05.2024
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 06.05.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.05.2024
 - » Informationsschreiben hinsichtlich Ablehnung von Bauanträgen vom 20.06.2024 einschließlich Ablehnungsbescheide² 63/B36/2869/2022, 63/B36/2870/2022 und 63/B36/2871/2022 vom 17.08.2023
 - » Bauakte der Stadt Köln

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 06.09.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Erkenntnisse aus der Bauakte. Die Betroffene des Verfahrens wurde mit Schreiben vom 06.09.2024 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde der Betroffenen des Verfahrens die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben. Eine Kontaktaufnahme seitens der Betroffenen des Verfahrens erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens am 14.10.2024 nicht.

Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000,00 €, das sind ca. 30% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

¹ Abrufdatum: 26.09.2024; abrufbar unter: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map>

² Die Ablehnungsbescheide wurden dem Anlagenteil des Gutachtens nicht beigelegt, da es sich um ein laufendes verwaltungsgerichtliches Verfahren handelt.

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Gerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energiepass nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 06.09.2024

- | | |
|--|-------------------------------|
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Vertreter der Schuldnerin und der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Esch
Blatt: 10025
Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis (Ifd. Nr. 6):

Gemarkung:	Esch	
Flur:	15	
Flurstücke:	140	Gebäude- und Freifläche Pescher Str. 12 Größe: 699 m ²
	143	Gebäude- und Freifläche Pescher Str. 12 Größe: 294 m ²
	254	Gebäude- und Freifläche Pescher Str. 10 Größe: 429 m ²
	255	Gebäude- und Freifläche Pescher Str. 10 Größe: 96 m ²
	256	Gebäude- und Freifläche Pescher Str. 10 Größe: 3 m ²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Chorweiler im Stadtteil Esch/Auweiler auf der Südseite der Pescher Straße im Einmündungsbereich der Auweilerstraße. Die Straßenschnitte der Pescher Straße und der Auweilerstraße sind den Lichtbildern 1 und 2 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Anlässlich des Ortstermins konnte auf der Pescher Straße/Auweilerstraße als Durchgangsstraße ein reges Verkehrsaufkommen festgestellt werden. Die entsprechende Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm wirkt sich somit auf die straßenwärtigen Wohnräume des Bewertungsobjekts aus. Es wird verwiesen auf die Lärmkarte im Anlagenteil des Gutachtens.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf; die Kölner Innenstadt ist ca. 15 Kilometer entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im Nahbereichsumfeld nur eingeschränkt vorhanden; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von ca. zwei Kilometer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Kindergärten und Schulen verschiedener Bildungsrichtungen sind innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus in den umliegenden Stadtteilen vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich gewährleistet.

Parkmöglichkeiten befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile und zur Kölner Innenstadt sind über ein gut ausgebautes Straßensystem gegeben. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die nächstgelegene Anschlussstelle an das Bundesautobahnnetz ist die Anschlussstelle „Köln Chorweiler“ zur A 57 in ca. drei Kilometer Entfernung mit Anschluss an die Bundesautobahn 1 am Autobahnkreuz „Köln-Nord“.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Esch, Flur 15, Flurstücke 140, 143, 254, 255 und 256 weist insgesamt einen annähernd regelmäßigen L-förmigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt zur Pescher Straße ca. 16 Meter bei einer Grundstückstiefe von bis zu rd. 67 Metern. Das Areal ist eben und liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke sind darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 08.05.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist auf dem straßenwärtigen Flurstück 254 mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus einem Vorderhaus (Ursprungsbebauung) mit Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem nicht ausgebautem Dachgeschoss. Linksseitig ist im Hauseingangsbereich ein eingeschossiger nicht unterkellelter Windfang-Vorbau vorgelagert, rückwärtig schließt ein eingeschossiger, nicht unterkellelter Erweiterungsanbau mit Flachdachabschluss an. Im rückwärtigen Gebäudeteil des Erweiterungsanbaus ist eine Einzelgarage angeordnet.

Die Flurstücke 140, 143, 255 und 256 sind unbebaut.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,1 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,1 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

Das Bewertungsgrundstück ist im Vergleich zur Nachbarbebauung minderausgenutzt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

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

³ Abrufdatum: 26.09.2024; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Pescher Straße“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 21.05.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 023/24). Eingetragen am 25.03.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/1 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Wohnungswesen (Stadt Köln) - vom 06.05.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Amt für Liegenschaften (Stadt Köln) vom 08.05.2024 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks die Baulasten Nr. 1290/96 Seite 1 lfd. Nr. 1 (Flurstück 255) und 186/20 Seite 1 lfd. Nr. 1 (Flurstück 256) eingetragen. Es handelt sich um Vereinigungsbaulasten, die zum Wertermittlungsstichtag keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert nehmen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Soweit Rechte aus einem evtl. derzeit bestehenden Mietverhältnis existieren, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist auf dem straßenwärtigen Flurstück 254 mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus einem Vorderhaus (Ursprungsbebauung) mit Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem nicht ausgebautem Dachgeschoss. Linksseitig ist im Hauseingangsbereich ein eingeschossiger nicht unterkellelter Windfang-Vorbau vorgelagert, rückwärtig schließt ein eingeschossiger, nicht unterkellelter Erweiterungsanbau mit Flachdachabschluss an. Im rückwärtigen Gebäudeteil des Erweiterungsanbaus ist eine Einzelgarage angeordnet.

Der Grenzabstand zur Nachbarbebauung „Pescher Straße 8“ beträgt nach grob überschlägigem Abgriff aus der Katasterkarte straßenwärtig ca. 0,9 Meter und verjüngt sich rückwärtig auf bis zu ca. 0,6 Meter.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Bauschein Nr. 14 für die Errichtung einer Abschlussmauer und eines Scheunenfundaments vom 15.03.1906
 - » Gebrauchsabnahmeschein vom 20.09.1906
- › Bauschein 284/1958 für „*Umbau und Aufstockung [...] des eingeschossigen Wohngebäudes*“ vom 25.04.1958
- › Nachtragsbauschein 418/1959 zum Bauschein 284/1958 für einen „*Erweiterungsbau*“ vom 11.08.1959
- › Baugenehmigung 63/B36/00102/1995 für die „*Erweiterung von Nutzflächen (Garage, Waschraum und Heizungsraum) und Errichtung einer Dachterrasse*“ vom 28.06.1995
 - » Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 08.07.1996

Baugenehmigung und Abnahmescheine hinsichtlich der Ursprungsbebauung konnten nach Auswertung der Bauakte nicht nachgewiesen werden.

Baujahr (geschätzt): um 1900

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Recherchen nachgewiesen, dass im Oktober 2022 hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks drei Bauanträge zur Nachverdichtung des Grundstücks (zusätzliche Bebauung) beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln eingereicht wurden:

- › Bauantrag zu 63/B36/2869/2022 für die „*Erteilung einer Baugenehmigung zur Änderung eines Einfamilienhauses durch innere Änderungen, Erweiterung durch einen Vorbau im Erd- und Obergeschoss sowie Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufbau und einer Dachterrasse*“

- › Bauantrag zu 63/B36/2870/2022 für die „Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 2 Stellplätzen im Freien“
- › Bauantrag zu 63/B36/2871/2022 für die „Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen“

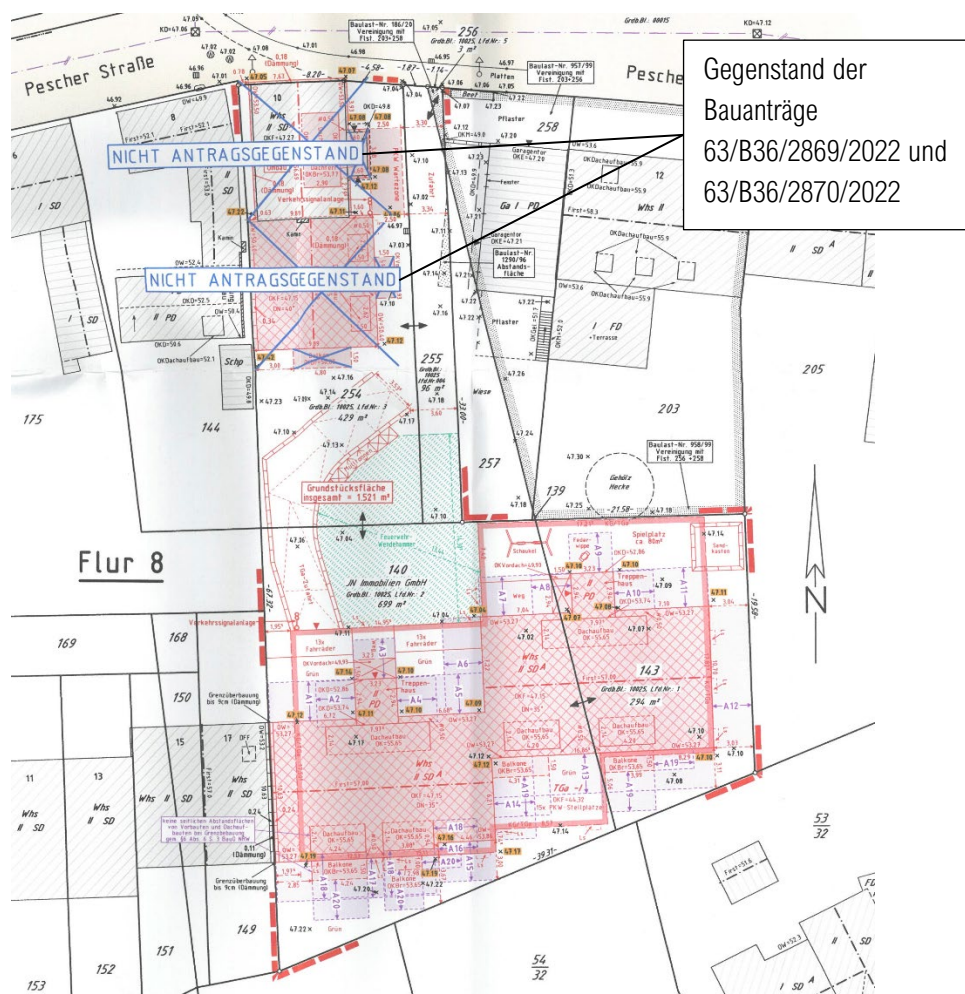


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Lageplan zum Bauantrag, hier beispielhaft zu Bauantrag 63/B36/2871/2022

Die Bauanträge wurden mit Bescheiden vom 17.08.2023 durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Köln abgelehnt:

- › **Bauantrag zu 63/B36/2869/2022:**

„Sie planen den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses durch Erweiterung eines Vorbaus im Erd- und Obergeschoss, Ausbau des Dachgeschosses mit Dachaufbau und Dachterrasse sowie inneren Umbaumaßnahmen.“

Anschließend an dieses Bestandsgebäude soll ein Zweifamilienhaus sowie im Hinterland zwei Mehrfamilienhäuser auf einer Tiefgarage errichtet werden, hierzu liegen separate Bauanträge vor (Aktenzeichen 63/836/2870/2022 und 63/836/2871 /2022).

Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart sollen sich Neubauten sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltungsqualitäten einfügen. Diese dürfen die städtebauliche Gestalt im Satzungsgebiet nicht beeinträchtigen. Dabei sind nicht nur die typischen Merkmale des Einfügens nach § 34 BauGB maßgebend, sondern darüber hinaus gehende Merkmale; insbesondere sind dies Proportionalität, Höhe und Grundfläche, Fensteranordnungen, Verhältnis von Öffnungen zu geschlossener Fassade und die Freiflächen.

Beim Stadtplanungsamt hat es am 04.05.2023 einen Erörterungstermin gemäß § 172 BauGB gegeben.

Jedoch verstößt das Vorhaben weiterhin in folgender Hinsicht gegen die Erhaltungssatzung:

- › *Die starke Überformung der äußeren Hülle des als erhaltenswert gekennzeichneten Bestandsgebäude am Blockrand steht im Widerspruch zur Erhaltungssatzung.*
- › *Die Größe der Dachaufbauten (Bestand und Neubau) übersteigt das ortübliche Maß und stellt sich in Kombination mit dem kritischen Volumen des Neubaus als Fremdkörper dar.*
- › *Die Freiflächengestaltung - vor allem Zusammenfassung der Stellplätze, geordnete Erschließung auf dem Grundstück, Schaffung von Grün- und Freiflächen entsprechend einer dörflichen Struktur - widerspricht dem Sinn der Erhaltungssatzung.*

Das Bauvorhaben greift die Merkmale der Umgebung wie Gebäudekubatur, Dachformen, Traufkanten, Fensteröffnungen und Freiraumqualitäten nicht auf.

Damit widerspricht die Planung den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung und ist planungsrechtlich i.S. des § 172 BauGB unzulässig.“

Der geplante Gebäudebestand entspricht nach Ansicht des Bauaufsichtsamtes nicht den Vorgaben der Erhaltungssatzung; es wird für die Wertermittlung nur für den vorhandenen Bestand der Bestandsschutz unterstellt. Die Erweiterung des Einfamilienhauses durch Umbau ist laut dem Bauaufsichtsamt nicht genehmigungsfähig.

› **Bauantrag zu 63/B36/2870/2022:**

„Sie planen die Errichtung eines Zweifamilienhauses im Anschluss an ein bestehendes straßenseitiges Einfamilienhaus.

Dieses straßenseitige Bestandsgebäude soll um- und ausgebaut werden. Weiter im Hinterland sind zwei Mehrfamilienhäuser auf einer Tiefgarage geplant, hierzu liegen separate Bauanträge vor (Aktenzeichen 63/B36/2869/2022 und 63/B36/2871 /2022).

Das hier geplante Zweifamilienhaus soll an die Grenze zu Flurstück 144 errichtet werden und ist mit einer Gebäudebreite von 9,89 m und einer Gebäudetiefe von 9,99 m geplant. Zusätzlich sind ein Balkon und ein Vordach geplant.

Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart sollen sich Neubauten sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltungsqualitäten einfügen. Diese dürfen die städtebauliche Gestalt im Satzungsgebiet nicht beeinträchtigen. Dabei sind nicht nur die typischen Merkmale des Einfügens nach § 34 BauGB maßgebend, sondern darüber hinaus gehende Merkmale; insbesondere sind dies Proportionalität, Höhe und Grundfläche, Fensteranordnungen, Verhältnis von Öffnungen zu geschlossener Fassade und die Freiflächen.

Mit dem Stadtplanungsamt hat es am 04.05.2023 einen Erörterungstermin gemäß § 172 BauGB gegeben.

Jedoch verstößt das Vorhaben weiterhin in folgender Hinsicht gegen die Erhaltungssatzung:

- › *Die Grundfläche des geplanten Neubaus im Anschluss an den als erhaltenswert gekennzeichneten straßenseitigen Gebäudebestand löst in unmittelbarem Anschluss an den Bestand in Kombination mit der Gebäudehöhe eine erdrückende Wirkung aus. Die vereinbarte Staffelung und ein gestalterisches Abrücken eines höheren Volumens des Baukörpers wurde nicht berücksichtigt.*
- › *Die Größe der Dachaufbauten (Bestand und Neubau) übersteigt das ortsübliche Maß und stellt sich in Kombination mit dem kritischen Volumen des Neubaus als Fremdkörper dar.*
- › *Der Neubau weist keine klare Gliederung auf, kritisch ist hier insbesondere die herausgebrochene Ecke im Bereich der Tiefgaragenerschließung. Zudem fehlt die gestalterische Gliederung des Baukörpers durch Ausbildung eines klaren Sockels*
- › *Die Freiflächengestaltung - vor allem Zusammenfassung der Stellplätze, geordnete Erschließung auf dem Grundstück, Schaffung von Grün- und Freiflächen entsprechend einer dörflichen Struktur - widerspricht dem Sinn der Erhaltungssatzung.*

Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart sollen sich Neubauten sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltungsqualitäten einfügen. Diese dürfen die städtebauliche Gestalt im Satzungsgebiet also nicht beeinträchtigen. Dabei spielen nicht nur die typischen Merkmale des Einfügens (§34 BauGB) eine Rolle, sondern auch darüberhinausgehende Merkmale. Insbesondere sind dieses beispielsweise Proportionalität, Höhe und Grundfläche, Fensteranordnungen, Verhältnis von Öffnungen zu geschlossener Fassade, und die Freiflächen.

Das Vorhaben berücksichtigt diese Grundsätze auch nach Umplanung weiterhin nicht und weist erhebliche Mängel im Hinblick auf die gestalterischen Ziele der Satzung auf. Somit widerspricht das Vorhaben der Erhaltungssatzung E 19 „Esch/Auweiler Dorfkern“ insgesamt.

Eine Genehmigung der beabsichtigten baulichen Anlage würde die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen (§172 Abs.:3 BauGB). Die Genehmigung ist mithin zu versagen.

Damit widerspricht die Planung den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung und ist planungsrechtlich i.S. des § 172 BauGB unzulässig.“

Die zusätzliche Bebauung fügt sich im geplanten Zustand nach Ansicht des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln nicht in die Vorgaben der Erhaltungssatzung E 19 „Esch/Auweiler Dorfkern“ ein.

› **Bauantrag zu 63/B36/2871/2022:**

„Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sie planen die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten auf einer Tiefgarage (Mittelgarage) mit 15 Stellplätzen. Diese Wohngebäude sollen in zweiter Reihe hinter den Gebäuden Pescher Str. 10 und Pescher Str. 12 errichtet werden. Als Erschließung ist zwischen diesen beiden Gebäuden eine Zufahrt geplant.

Das straßenseitige Wohnhaus Pescher Str. 10 soll ebenfalls umgebaut und erweitert werden, hierzu liegen separate Bauanträge vor (Aktenzeichen 63/B36/2870/2022 und 63/B36/2869/2022).

Die geplanten Gebäude im Hinterland haben jeweils eine Gebäudetiefe von 10,63 m bzw. 10,70 m und eine Gebäudebreite von etwa 16,87 m bzw. 17,08 m. Hinzu kommen zwei Vorbauten mit einer Tiefe von 2,94 m und einer Breite von 3,23 m.

Die Grundfläche der Tiefgarage erstreckt sich über einen großen Teil der Flurstücke 140 und 143. Die Tiefgarage weist keine Erdüberdeckung auf, so dass sie städtebaulich in Erscheinung tritt und ihre Grundfläche zur Grundfläche der Hauptanlage hinzuzurechnen ist. Auf den übrigen Flächen der Flurstücke 140, 143, 254, 255 und 256 sind Tiefgaragenzufahrt, Feuerwehr-Wendehammer, Fahrrad-Abstellflächen, Mülltonnenabstellplatz und sonstige Nebenanlagen geplant, so dass nahezu kein natürliches Gelände erhalten bleibt und ein sehr hoher Grundstücksanteil versiegelt wird.

Der Einfügerahmen für das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wird gebildet durch die Straßen

Pescher Str. 2 bis 22, Hahnerweg 1 a bis 13, Auweilerweg 5 bis 17, Pohlhofstr. 1, 1 a, 1 b, Auweilerweg 2 bis 12.

Die geplante Grundfläche fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Diese Umgebungsbebauung weist wesentlich geringere Grundflächen auf und ist außerdem geprägt durch großzügige Garten- bzw. Freiflächen. Das beantragte Maß der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich unzulässig.

Gleichzeitig überschreitet die Planung die faktische rückwärtige Baugrenze. Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich teilweise außerhalb der maximal überbaubaren Grundstücksfläche.

Es ist geplant, die beiden Wohngebäude -um etwa 6,20 m versetzt- aneinander zu bauen.

Der Abstand der rückwärtigen Gebäudeaußenwand zur Pescher Straße beträgt bis zu 59 m. Hieran schließen sich Balkone mit einer Tiefe von 1,50 m an. Das Gesamtmaß beträgt damit etwa 60,50 m.

Im maßgeblichen Umgebungsrahmen sind Gebäude bis zu einer Tiefe von 45 m (Auweilerweg 7-17) vorhanden. Diese Bebauung bestimmt die maximal überbaubare Grundstücksfläche der näheren Umgebung i.S. des §34 BauGB.

Die geplante Bebauung liegt mit etwa 60,5 Metern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ist damit planungsrechtlich unzulässig.

Die beantragte Planung ist hinsichtlich der Kriterien Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche i.S. des §34 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig.

§ 172 BauGB Erhaltungssatzung E 19

Im Zuge der Bearbeitung fand am 05.04.2023 ein Erörterungstermin nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit Bauherrn und dessen Vertreter im Stadtplanungsamt statt, eine Umplanung wurde vereinbart.

Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart sollen sich Neubauten sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltungsqualitäten einfügen. Diese dürfen die städtebauliche Gestalt im Satzungsgebiet nicht beeinträchtigen. Dabei spielen nicht nur die typischen Merkmale des Einfügens gemäß §34 BauGB eine Rolle, sondern auch darüberhinausgehende Merkmale, insbesondere sind dieses beispielsweise Proportionalität, Höhe und Grundfläche, Fensteranordnungen, Verhältnis von Öffnungen zu geschlossener Fassade und die Freiflächen. Das Grundstück ist geprägt durch einen ortsbildprägenden Baumbestand und eine Heckenstruktur, diese ist weitestgehend zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Freiflächengestaltung - vor allem Zusammenfassung der Stellplätze, geordnete Erschließung auf dem Grundstück, Schaffung von Grün- und Freiflächen entsprechend einer dörflichen Struktur - widerspricht dem Sinn der Erhaltungssatzung.

Das Vorhaben berücksichtigt diese Grundsätze auch nach Umplanung weiterhin nicht und weist erhebliche Mängel im Hinblick auf die gestalterischen Ziele der Satzung auf. Somit widerspricht das Vorhaben der Erhaltungssatzung E 19 „Esch/Auweiler Dorfkern“ insgesamt. Eine Genehmigung der beabsichtigten baulichen Anlage würde die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen (§ 172 Abs. 3 BauGB). Die Genehmigung ist mithin zu versagen. Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart sollen sich Neubauten sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltungsqualitäten einfügen. Diese dürfen die städtebauliche Gestalt im Satzungsgebiet nicht beeinträchtigen. Dabei sind nicht nur die typischen Merkmale des Einfügens nach § 34 BauGB maßgebend, sondern darüber hinausgehende Merkmale; insbesondere sind dies Proportionalität, Höhe und Grundfläche, Fensteranordnungen, Verhältnis von Öffnungen zu geschlossener Fassade und die Freiflächen.

Seim Stadtplanungsamt hat es am 04.05.2023 einen Erörterungstermin gemäß § 172 BauGB gegeben.

Das Bauvorhaben greift die Merkmale der Umgebung wie Gebäudekubatur, Dachformen, Traufkanten, Fensteröffnungen und Freiraumqualitäten nicht auf. Die prägende Einfriedung des Grundstücks durch die Hecke sowie alle Bäume des Grundstücks sollen gefällt werden.

Damit widerspricht die Planung den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung und ist bauplanungsrechtlich i.S. des §172 BauGB unzulässig.“

Die zusätzliche Bebauung fügt sich im geplanten Zustand nach Ansicht des Bauaufsichtsamtes sowohl in die Vorgaben der Erhaltungssatzung als auch in die Vorgaben des § 34 BauGB nicht ein.

Es besteht ein verwaltungsgerichtliches Verfahren gegen die Ablehnung der Bauanträge zu 63/B36/2869/2022, 63/B36/2870/2022 und 63/B36/2871/2022, dessen Ausgang nicht prognostiziert werden kann. Die Ablehnungsbescheide des Bauaufsichtsamtes beruhen nicht auf Formfehlern der eingereichten Unterlagen, sondern auf der Auslegung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB und der Vorgaben der Erhaltungssatzung. Es ist davon auszugehen, dass das verwaltungsgerichtliche Urteil erheblichen Einfluss auf die Ausnutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks haben wird.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ausschließlich auf den vorhandenen Bestand zum Wertermittlungstichtag abgestellt. Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass die Ablehnung der Bauanträge im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht bestätigt wird.

Hinweis

Die Ablehnungsbescheide des Bauaufsichtsamtes vom 17.08.2023 liegen dem Unterzeichner vor; aufgrund des laufenden verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurde darauf verzichtet, diese dem Anlagenteil des Gutachtens beizufügen.

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

gemäß vorliegender genehmigter Planunterlagen mit Genehmigungsvermerk vom 28.06.1995

B.8.2.1 Aufteilung*Kellergeschoss*

ein Grundrissplan des Kellergeschosses liegt nicht vor

Erdgeschoss

Wohnen, Küche, Flur, Windfang, WC

Obergeschoss

Zwei Zimmer, Flur, Bad, Abstellraum

Dem Obergeschoss ist rückwärtig in südlicher Richtung auf der Dachfläche des Erweiterungsanbaus eine Dachterrasse vorgelagert.

Dachgeschoss

nicht ausgebaut

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung*Erdgeschoss*

Wohnen	31,07 m ²
Küche	17,84 m ²
Flur	7,20 m ²
Windfang	4,13 m ²
WC	2,80 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss	63,04 m ²
------------------------	----------------------

Obergeschoss

Schlafen	17,84 m ²
Schlafen	17,37 m ²
Flur	9,95 m ²
Bad	11,06 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Dachterrasse ⁴	13,94 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	71,16 m ²

Wohnflächen gesamt**rd. 134 m²**

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Gemäß vorliegender Planunterlagen mit Genehmigungsvermerk vom 28.06.1995 ist die Grundrissanordnung grundsätzlich nicht ungünstig; gefangene Zimmer bestehen nicht.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, wird im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) unterstellt. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Die nachstehende Baubeschreibung basiert auf dem äußeren Eindruck und der Baubeschreibung zum Bauantrag der Gebäudeerweiterung, da ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Somit basieren einzelne Beschreibungen der Sachverhaltsaufklärung auf Mutmaßungen und nicht auf Tatsachenfeststellungen. Dass das Gutachten an dieser Stelle auf Mutmaßungen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln. Für verbindliche Angaben ist eine technische Bestandsaufnahme im Rahmen einer Ortsbesichtigung erforderlich.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken	Betonkappendecken
Dach	<i>straßenwärtiger Gebäudeteil</i> Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; die Zustandsmerkmale der Dacheindichtung können aus dem Betrachtungsabstand verbindlich nicht beurteilt werden. Dachentwässerung: Regenrinnen in Zink, Fallrohre teils Zink, teils PVC <i>Erweiterungsanbau und Windfang-Vorbau</i> Flachdächer; die Zustandsmerkmale der Dachschichtenpakete bzw. der Flachdachabdichtungen können nicht beurteilt werden.
Außenfronten	<i>Straßen- und Seitenfront</i> Kratzputz mit Dispersionsfarbanstrich

Rückfront

glatt gefilterter Zementputz

Erweiterungsanbau

Kratzputz

Türen

Hauseingangstüranlage

Der Windfang-Vorbau wird straßenwärts und hofseitig erschlossen; die Türabschlüsse werden gebildet durch Aluminiumrahmentüren mit sichthemmender Verglasung, vgl. beispielhaft Lichtbild 6

Garagentor (rückwärtiger Gebäudeteil des Erweiterungsanbaus)

Sektionaltor

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasungen

erdgeschossiger Eingangsbereich im Windfang-Vorbau

Holzfenster mit Einscheibenverglasung

nicht in den Normalherstellungskosten erfasste werthaltige einzelne Bauteile

hierzu zählen:

- › der Windfang-Vorbau

weitere bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- › der Erweiterungsanbau einschließlich der Dachterrassenausbau

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die mit Betonpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen einschließlich straßenwärtiger Toranlage (straßenwärtiger Grundstücksteil links), vgl. Lichtbild 13 die anteilige Toranlage straßenwärtiger Grundstücksteil rechts

- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

Hinweis

Ein Gartenhaus in Holzblockbauweise, Grundfläche rd. 9 m², vgl. Lichtbild 18 bleibt bei dem Ansatz der baulichen Außenanlagen unberücksichtigt, da der Markt auf entsprechende Einrichtungen nicht werterhöhend reagiert.

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Erkenntnisse aus der Bauakte.

Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 30.000,00 €, das sind ca. 30% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

Nach äußerem Eindruck konnte festgestellt werden:

Das Bewertungsobjekt weist nach äußerem Eindruck einen nachlässigen baulichen Unterhaltszustand auf.

Die Fassadenflächen (Außenputz) des straßenwärtigen Gebäudeteils und des Erweiterungsanbaus weisen eine Vielzahl von Rissen, Putz- und Anstrichschäden auf, vgl. beispielhaft Lichtbilder 8 bis 11.

Die Holzfenster des Windfang-Vorbaus weisen Verwitterungen und Anstrichschäden auf, vgl. beispielhaft Lichtbild 12.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁵ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Nach äußerem Eindruck wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht genutzt/bewohnt wird. Es wird unterstellt, dass keine Mietverhältnisse hinsichtlich des Bewertungsobjekts bestehen.

⁵ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der

Vorrang einzuräumen.

Aufgrund der Individualität des Bewertungsobjekts wird auf die Durchführung des Vergleichswertverfahrens verzichtet.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln wird im Grundstücksmarktbericht 2024 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010</i>
<i>Gebäudejahrsklassen</i>	<i>keine</i>
<i>Baunebenkosten</i>	<i>in den NHK 2010 enthalten</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>80 Jahre</i>
<i>Regionalisierungsfaktor</i>	<i>1,0</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>wird ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 607008 der Stadt Köln, Ortsteil Esch/Auweiler. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

890,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>allgemeines Wohngebiet</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>350 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Esch, Flur 15, Flurstücke 140, 143, 254, 255 und 256 weist insgesamt einen annähernd regelmäßigen L-förmigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zur Pescher Straße ca. 16 Meter bei einer Grundstückstiefe von bis zu rd. 67 Metern. Das Areal ist eben und liegt in etwa auf Straßenniveau.

Mit zunehmender Tiefe verringert sich die Wertigkeit des Grund und Bodens. Als methodisches Hilfsmittel für die Bewertung übertiefer Grundstücke bietet sich die Zonenbewertung an. Dabei unterscheidet man zwischen Vorderland und Hinterland. In der Wertermittlungspraxis besteht kein festes Wertverhältnis zwischen Vorderland und Hinterland.

Im vorliegenden Fall wird folgende Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen erachtet:

Der straßenwärtige Grundstücksteil, der durch die Flurstücke 254, 255 und 256 gebildet wird, wird mit einer Tiefe von rd. 34 Metern als Vorderlandgrundstück mit einer Größe von rd. 528 m², der rückwärtig anschließende Grundstücksteil (Flurstücke 140 und 143) ab einer Tiefe von rd. 34 Metern als Hinterland mit

einer Größe von ca. 993 m² beurteilt.

Aufgrund der größeren Grundstücksgröße des Vorderlandgrundstücks mit rd. 528 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 350 m² vergleichbar. Die größere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (Vorderland) gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Abschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit zunehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche fällt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Abschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 10% als marktkonform erkannt werden kann.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		890,00 €/m ²
Anpassung für Lageeigenschaften	keine Anpassung	0,00 €/m ²
Anpassung für Größe	10% Abschlag	rd. 90,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		rd. 800,00 €/m ²

Das Hinterland ab einer Grundstückstiefe von rd. 34 Metern (Flurstücke 140 und 143) ist als hausnahes Gartenland zu betrachten.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für den Teilmarkt Einfamilienhausgrundstücke Preisspannen für unselbstständige Teilflächen veröffentlicht. Die Auswertung der Daten aus den Jahren 2018 bis 2023 ergab für Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland) einen Mittelwert von 33% des Wertes für das Vorderland, bei einer Spanne von 5 % bis 96 %.

Darüber hinaus liegen dem Sachverständigen Kaufpreise von Hausgartenflächen aus dem Jahr 2023 vor. Die dem Sachverständigen vorliegenden Kaufpreise⁶ für Hausgartenflächen wurden wie folgt gefiltert:

- › Flächen ab 100 m²
- › Bodenrichtwert auf 01.01.2023/01.01.2024
- › 800 m² normiert > 1.000 €/m²

Die Kaufpreisauswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass für entsprechende Hausgartenflächen Kaufpreise erzielt wurden, die in der Spanne zwischen 8,6 % bis 18,5 % des Bodenwertes der Vorderlandfläche liegen, im Mittel 13,33 %.

⁶ In diesem Zusammenhang ist die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf § 203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Für das Hinterland ab einer Tiefe von rd. 34 Metern kann ein Bodenwert in Höhe von rd. 120,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Das sind rd. 15% des Vorderlandwertes.

An dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass davon auszugehen ist, dass das verwaltungsgerichtliche Urteil, vgl. Ziffer B.8.1, Seite 13ff, erheblichen Einfluss auf die Ausnutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks haben wird. Im Rahmen der Wertermittlung wird ausschließlich auf den vorhandenen Bestand zum Wertermittlungstichtag abgestellt.

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Vorderland Flurstücke 254, 255 und 256	528 m ² x 800,00 €/m ²	422.400,00 €
Hinterland Flurstücke 140, 143	993 m ² x 120,00 €/m ²	<u>119.160,00 €</u>
		541.560,00 €

Bodenwert Bewertungsgrundstück	rd. 542.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

Bodenwert Referenzgrundstück	rd. 542.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 32 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

542.000,00 € - 542.000,00 €	0,00 €
-----------------------------	--------

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks**C.2.4.1 Erforderliche Daten****C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)**

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss (in Anlehnung an das Erdgeschoss)	ca. 75,03 m ²
Erdgeschoss (ohne Windfang-Vorbau sowie Erweiterungsanbau)	ca. 75,03 m ²
Obergeschoss	<u>ca. 75,03 m²</u>
	rd. 225,09 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 225 m²

C.2.4.1.2 Baupreisindex

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle fünf Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
(Jahresdurchschnitt 2010) 70,80

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 06.09.2024
(Stand: 2. Quartal 2024) 129,40

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$129,40 / 70,80 =$ **rd. 1,83**
bzw. rd. 83%

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser des Gebäudetyps 1.12 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
1.12	1	570 €/m ²
	2	635 €/m ²
	3	730 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 625,00 €/m² rBGF**.

Eine detaillierte Einschätzung der durchschnittlichen Kostenkennwerte ist nur im Rahmen einer Innenbesichtigung möglich.

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Die vorhandenen Baulichkeiten sind bei dem Alter zum Wertermittlungstichtag mit über 100 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bereits abgeschrieben. Bei jedem Gebäude verbleibt altersunabhängig immer eine Mindestrestnutzungsdauer, sofern eine wirtschaftliche Verwertbarkeit noch erkennbar ist. Auch bei bereits „abgeschriebenen“ baulichen Anlagen ist in der Regel eine 20-30jährige Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von der Beschaffenheit und der wirtschaftlichen Verwertbarkeit zu erwarten. Der Ansatz einer solchen Restnutzungsdauer ist jedoch nur möglich, wenn auch die die Wohnbarkeit für den prognostizierten Zeitraum gesichert erscheint. Bei dem Bewertungsobjekt halte ich nach Durchführung von Mindestinvestitionen noch eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren für sachgerecht und angemessen. Es ist jedoch der Hinweis wichtig, dass eine abschließende Beurteilung nur im Rahmen einer technischen Bestandsaufnahme mit Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts erfolgen kann.

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 29f).

Baujahr:	um 1900
Alter zum Wertermittlungstichtag:	> 100 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:	$25 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3125$
-----------------------------	--

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätze
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- | | |
|---|--------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) | |
| (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 24f) | 0,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil | |
| (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34) | 0,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

› rd. 225 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 625,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 36f)	140.625,00 €
› nicht in den NHK erfasste werthaltige Bauteile (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 23)	<u>5.000,00 €</u>
	145.625,00 €
› Baupreissteigerung	<u>x 1,83</u>

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)

266.493,75 €

› Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 29f)	1,00
› Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer 0, Seite 37)	<u>0,3125</u>
	83.279,30 €

weitere bauliche Anlagen, frei geschätzt

› Erweiterungsanbau	50.000,00 €
---------------------	-------------

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 113.279,30 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt 5.000,00 €

vorläufiger Bodenwert

(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34) 542.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks 660.279,30 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln zeigen, dass zum Wertermittlungstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	<i>Zuschlag Bodenrichtwertniveau⁷ 800 €/m²</i>	<i>Zuschlag Bodenrichtwertniveau⁷ 1.000 €/m²</i>
650.000 €	0,79	+ 0,02	+ 0,06
700.000 €	0,77	+ 0,02	+ 0,06

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Stadtgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Esch/Auweiler liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht aufgrund der individuellen Bebauungsstrukturen mit dem überproportionalen Grundstücksanteil eine Marktanpassung nicht zu objektivieren (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 1,00).

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 660.279,30 €
Bodenwert (modellkonform) bei einem Sachwertfaktor von rd. 1,00 (s.o.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	660.279,30 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 24ff)	0,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34)	0,00 €
	660.279,30 €

<u>Sachwert des Grundstücks</u>	<u>rd. 660.000,00 €</u>
--	--------------------------------

⁷ Durch den Gutachterausschuss wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenrichtwertniveaus festgestellt. Korrekturwerte (die sich auf das Bodenwertniveau eines 350 m² großen Grundstücks beziehen) sind anzurechnen.

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Das Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aus, da eine gesicherte statistische Annahme aufgrund der Individualität des Bewertungsobjekts nicht möglich ist.

Im vorliegenden Fall wird der marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 660.000,00 € durch den Bodenwert in Höhe von 542.000,00 € bestimmt. Eine mögliche Wertbeeinflussung, die sich aus dem Missverhältnis des Bodenwertes zu dem Wert der baulichen Anlagen ergibt, wurde durch dieses Gutachten nicht erfasst.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu der Garage auf dem Nachbargrundstück Flurstück 258 (nicht Gegenstand der Wertermittlung) nur über das Bewertungsgrundstück erfolgen kann, vgl. Lichtbild 13; eine dingliche Absicherung durch Geh- und Fahrrechte konnte nicht nachgewiesen werden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Esch, Blatt 10025)

Gemarkung: Esch, Flur: 15, Flurstücke: 140, 143, 254, 255 und 256

Größe (gesamt): 1.521 m²

postalische Anschrift (abweichend zum Grundbucheintrag)

Pescher Straße 10 in 50765 Köln (Esch/Auweiler)

zum Wertermittlungstichtag 06.09.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes

unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages⁸ auf

630.000,00 €

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 14.10.2024

Im Rahmen der Wertermittlung wird ausschließlich auf den vorhandenen Bestand zum Wertermittlungstichtag abgestellt. Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass das die Ablehnung der Bauanträge im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht bestätigt wird.

⁸ Sachwert des Grundstücks
Sicherheitsabschlag (ca. 30% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen in Höhe von 113.279,30 €)

660.000,00 €
<u>30.000,00 €</u>
630.000,00 €
rd. 630.000,00 €

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.