



## Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

92 K 034/23

über die Grundstücke

Ensener Weg 28a  
50999 Köln (Weiß)

## A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.** Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte. Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggfls. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum:

- › Wertermittlungsstichtag: 05.09.2023
- › Tag der Ortsbesichtigung: 05.09.2023
- › Qualitätsstichtag: 05.09.2023

## B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

### B.1 Eintragungen im Grundbuch

---

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Rondorf-Land  
 Blätter: 15622, 15101 und 15626  
 Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Rondorf-Land  
 Flur: 25

*Blatt 15622*

#### A) Wohnhausgrundstück

Flurstück: 580      Gebäude- und Freifläche, Ensener Weg 28a  
 Größe: 138 m<sup>2</sup>

#### B) Garagengrundstück

Flurstück: 601      Gebäude- und Freifläche, Ensener Weg  
 Größe: 16 m<sup>2</sup>

*Blatt 15101*

#### C) Wohnweg (rückwärtig), 1/21 Miteigentumsanteil

Flurstücke: 607      Verkehrsfläche, Ensener Weg  
 Größe: 429 m<sup>2</sup>  
 591      Waldfläche, Ensener Weg  
 Größe: 48 m<sup>2</sup>

*Blatt 15626*

#### D) Garagenhof, 1/7 Miteigentumsanteil

Flurstücke: 599      Verkehrsfläche, Ensener Weg  
 Größe: 119 m<sup>2</sup>

## B.2 Lage und Verkehrslage

---

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Rodenkirchen im Stadtteil Weiß auf der Südostseite einer Stichstraße zugehörig zum Ensener Weg. Bei dem Ensener Weg handelt es sich um eine Anliegerstraße, die in ihrem Verlauf teilweise nur aus Fahrbahn ohne abgeteilte Bürgersteige besteht und ausgehend von dem Pflasterhofweg in nördlicher Richtung verläuft. Am Ortsrand geht der Ensener Weg in einen Wirtschaftsweg über.

Nördlich des Wohngebiets schließt unmittelbar fußläufig der Weißer Bogen mit den Rheinauen an.

Auf eine Stellungnahme aus Hochwassergesichtspunkten aufgrund der Nähe zum Rhein wird an dieser Stelle verzichtet; für den Zweck eines Gutachtens in einer Zwangsversteigerung ist zu unterstellen, dass ein potenzieller Erwerber vor einer Gebotsabgabe Informationen zur Hochwassergefährdung im Bereich der Bewertungsgrundstücke einholt<sup>1</sup>.

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

## B.3 Grundstücksgestalt

---

Das Wohnhausgrundstück Flurstück 580 weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zum Ensener Weg ca. sechs Meter bei einer Grundstückstiefe von rd. 23 Metern. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

## B.4 Bodenbeschaffenheit

---

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 16.08.2023 sind die Bewertungsgrundstücke nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

---

<sup>1</sup> Nachrichtlich wird verwiesen auf die Hochwasserkarte Köln, abrufbar unter:  
<https://www.hw-karten.de/index.html?Module=Hochwasser>

## B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

---

### B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Wohnhausgrundstück Flurstück 580 ist mit einem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss.

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

GRZ = ca. 0,46 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 1,26 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

### B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem<sup>2</sup> 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.“*

---

<sup>2</sup> Abrufdatum: 23.10.2023; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>

## B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

---

Die zuständige Fachdienststelle – Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) – teilt mit Schreiben vom 28.08.2023 mit: „die Flurstücke 580, 599 und 601 werden von der öffentlichen Erschließungsanlage Ensener Weg (Stichstraße) erschlossen.

*Ein Erschließungsbeitrag wird für die Flurstücke an der Erschließungsanlage Ensener Weg (Stichstraße) nicht mehr erhoben.*

*Die Flurstücke 607 und 591 unterliegen als private Wegeflächen nicht der Erschließungsbeitragspflicht.*

*Das Flurstück 580<sup>3</sup> wird über den angrenzenden Privatweg darüber hinaus auch von der öffentlichen Erschließungseinrichtung Ensener Weg (Hauptzug) erschlossen. Es unterliegt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) der Erschließungsbeitragspflicht für den Ensener Weg (Hauptzug). Der Ausbau der Erschließungsanlage Ensener Weg (Hauptzug) ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Da hier nicht bekannt ist, wann der endgültige Ausbau abgeschlossen sein wird und welche Kosten hierfür entstehen, ist eine Angabe über die Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages zurzeit nicht möglich.*

*Die Beitragspflicht entsteht nach § 133 Abs. 2 BauGB mit der endgültigen Herstellung der gesamten Erschließungsanlage oder deren Abschnitt sowie für Teileinrichtungen, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind und hierfür Kostenspaltung angeordnet wurde. Nach § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.“*

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

## B.7 Baubeschreibung

---

### B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Wohnhausgrundstück Flurstück 580 ist mit einem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus einer 6er-Reihenhausgruppe bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss.

Getrennt von dem Wohngebäude ist in ca. 100 Meter Entfernung auf dem Grundstück Flurstück 601 die zugehörige Einzelgarage im Verbund einer 7er-Reihengaragenbebauung angeordnet.

Die Auswertung der Bauakte ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist.

Die Baugenehmigung konnte nach Auswertung der Bauakte nicht nachgewiesen werden. Der Bauakte lagen

---

<sup>3</sup> Anmerkung: Wohnhausgrundstück

genehmigte Planunterlagen mit Genehmigungsvermerk zu Az. 63/B32/07632/1987 vom 15.01.1988 sowie die Baubeschreibung und eine Wohn- und Nutzflächenberechnung. Darüber hinaus konnte die Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung zu Az. 63/B32/07632/1987 („Errichtung eines Wohngebäudes geringer Höhe mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§60 Abs. 1, §64 BauO NRW), mit 1 Garage“) vom 20.10.1988 nachgewiesen werden.

Formelle und materielle Legalität wird unterstellt.

**Baujahr: um 1988**

### B.7.2 Aufteilung

gemäß vorliegender genehmigter Planunterlagen mit Genehmigungsvermerk vom 15.01.1988

#### *Kellergeschoss*

Kellerabstellräume, Hausanschlussraum

#### *Erdgeschoss*

Hauptwohnraum, Küche, Flur, separate Toilette

Dem Hauptwohnraum ist rückwärtig in südöstlicher Richtung die Terrasse mit dem anschließenden Hausgarten vorgelagert.

#### *Obergeschoss*

drei Zimmer, Flur, Bad/WC

#### *Dachgeschoss*

ein Zimmer

### B.7.3 Wohnflächenaufstellung

gemäß Wohn- und Nutzflächenaufstellung zum Bauantrag

#### *Erdgeschoss*

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Hauptwohnraum          | 32,11 m <sup>2</sup> |
| Küche                  | 11,53 m <sup>2</sup> |
| Flur                   | 4,27 m <sup>2</sup>  |
| separate Toilette      | 1,36 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                  |                      |
| Wohnfläche Erdgeschoss | 49,27 m <sup>2</sup> |

*Obergeschoss*

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Zimmer                  | 13,52 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 14,59 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 10,96 m <sup>2</sup> |
| Flur                    | 3,85 m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC                  | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| <hr/>                   |                      |
| Wohnfläche Obergeschoss | 48,80 m <sup>2</sup> |

*Dachgeschoss*

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Zimmer                  | 37,86 m <sup>2</sup> |
| <hr/>                   |                      |
| Wohnfläche Dachgeschoss | 37,86 m <sup>2</sup> |

**Wohnflächen gesamt** **rd. 136 m<sup>2</sup>**

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

#### B.7.4 Grundrissanordnung

Die Grundrissanordnung ist gemäß der vorliegenden genehmigten Planunterlagen grundsätzlich nicht ungünstig; gefangene Zimmer bestehen nicht.

Durch den Antragsteller wurde das Exposé zum Erwerb der Immobilie im Jahr 2015 zur Verfügung gestellt; die im Exposé abgebildeten Grundrisse weichen von den genehmigten Grundrissen ab, vgl. Planunterlagen (Abschnitt D.2). Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und den Wohnflächen innerhalb des Bewertungsobjekts können nur im Rahmen einer Innenbesichtigung in Verbindung mit einer maßlichen Bestandsaufnahme erlangt werden.

## B.7.5 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<br>und Innenwände | Stahlbeton/Mauerwerk entsprechend den statischen<br>Erfordernissen |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

|                                              |                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| aufgehende Umfassungswände<br>und Innenwände | Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|

|              |         |
|--------------|---------|
| Außenfronten | Klinker |
|--------------|---------|

|        |                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| Decken | <i>Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken</i><br>Stahlbeton |
|--------|-------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                                                                                                                                                   |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dach | Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion<br>angebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit<br>Betondachsteinen<br><br><i>Dachentwässerung</i><br>Regenrinnen und Fallrohre in Zink |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ***Ausbaugewerke***

Feststellungen zu den Ausbaugewerken konnten anlässlich des Ortstermins nicht durchgeführt werden.

## Garage

|              |                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktion | Stahlbetonfertigteiltergarage                                                                       |
| Garagendach  | Flachdach                                                                                           |
|              | Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Dacheindichtung nicht beurteilt werden. |
| Garagentor   | Stahlschwinger                                                                                      |

**besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen**

hierzu zählen:

- › die Differenzstufe im Hauseingangsbereich
- › die Überdachung im Hauseingangsbereich
- › die befestigten Grundstücksfreiflächen
- › der mit Betonverbundpflaster ausgebaute Garagenhof (anteilig)
- › der mit Betonverbundpflaster ausgebaute rückwärtige Wohnweg (anteilig)
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

*Anmerkung*

Ein Gartenhaus in Holzbauweise auf dem rückwärtigen Grundstücksteil bleibt im Rahmen der Wertschätzung unberücksichtigt, da sich entsprechende Einrichtungen nicht verkehrswerterhöhend auswirken.

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

## B.7.6 Baulicher Zustand

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung des Wohngebäudes und der Einzelgarage auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte der Stadt Köln. Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

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.

Schulz<sup>4</sup> 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.“*

## C Verkehrswert (gesamt)

zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023

**685.000,00 €**

in Worten: sechshundertfünfundachtzigtausend Euro

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

<sup>4</sup> Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3.

Die Grundstücke stellen insgesamt eine wirtschaftliche Einheit dar – eine Aufteilung bzw. eine Einzelveräußerung wäre wirtschaftlich von Nachteil. Es ist zu unterstellen, dass bei einem Verkauf immer das Gesamtobjekt (Wohnhaus einschließlich Wohnweganteil, Einzelgarage und Garagenhofanteil) bestehend aus den Grundstücken Flurstücke 580 und 601 sowie den Miteigentumsanteilen an den Grundstücken Flurstücke 607, 591 und 599 veräußert würde. Die Einzelwerte werden daher nur fiktiv ausgewiesen.

Die fiktiven Einzelwerte betragen:

**Wohnhausgrundstück**

Flurstück 580

654.000,00 €

*in Worten: sechshundertvierundfünfzigtausend Euro*

**Wohnweg**

*1/21 Miteigentumsanteil an den Grundstücken*

Flurstück 607

5.000,00 €

*in Worten: fünftausend Euro*

Flurstück 591

1.000,00 €

*in Worten: eintausend Euro*

**Garagengrundstück**

Flurstück 601

21.000,00 €

*in Worten: einundzwanzigtausend Euro*

**Garagenhof**

*1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück*

Flurstück 599

4.000,00 €

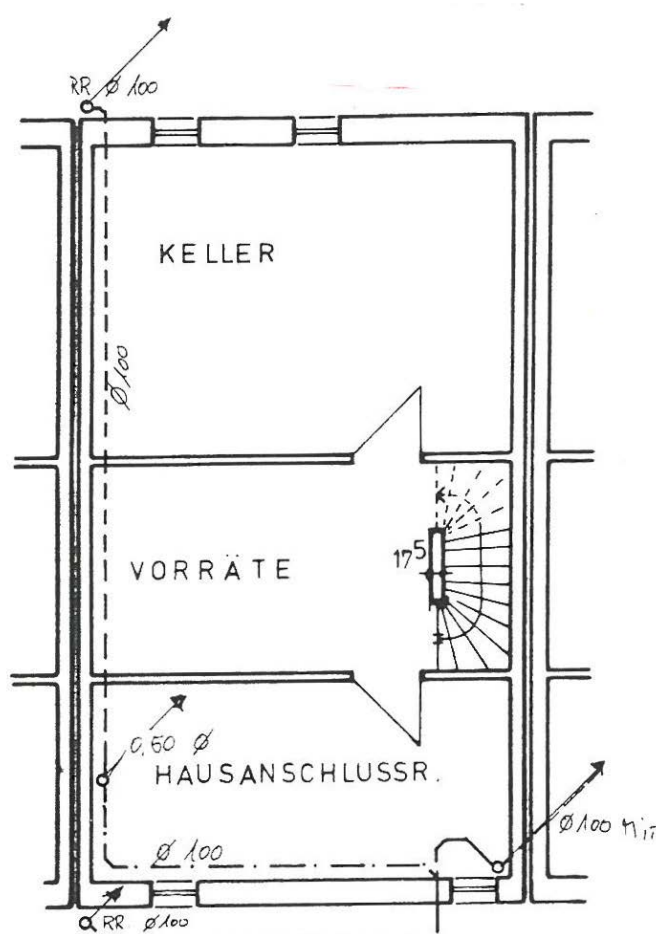
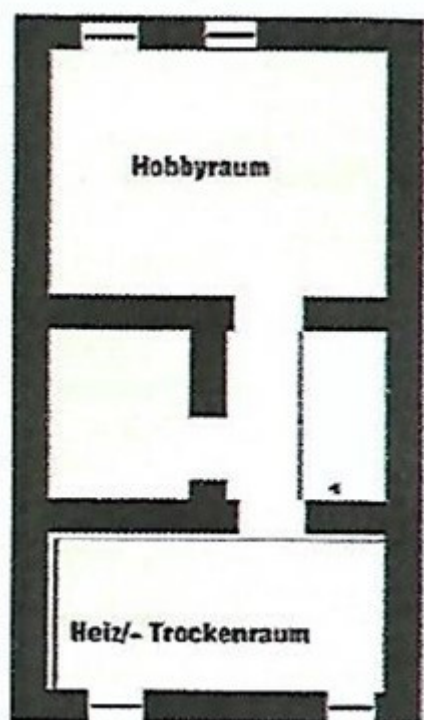
*in Worten: viertausend Euro*

## D Anmerkungen

### D.1 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Nach Vortrag des Antragstellers anlässlich des Ortstermins wird das Bewertungsobjekt von der Antragsgegnerin genutzt; es bestehen keine Mietverhältnisse.

### D.2 Plandarstellungen



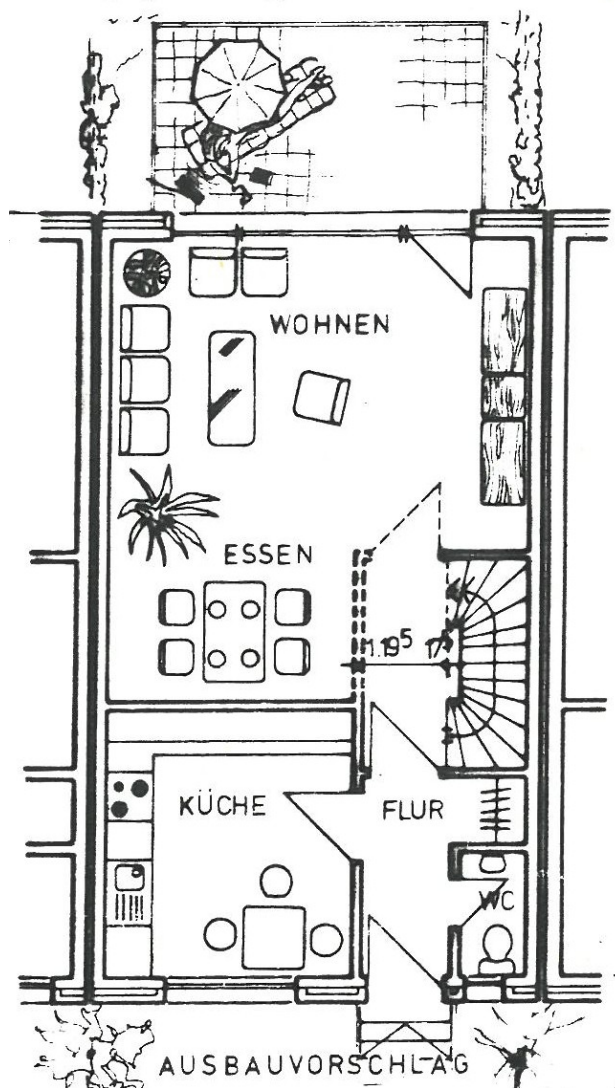
gemäß Exposé zum Immobilienerwerb 2015

Grundrissanordnung Kellergeschoss  
gemäß genehmigter Planunterlagen

verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und den Wohnflächen innerhalb des Bewertungsobjekts können nur im Rahmen einer Innenbesichtigung in Verbindung mit einer technischen und maßlichen Bestandsaufnahme erlangt werden



gemäß Exposé zum Immobilienerwerb 2015

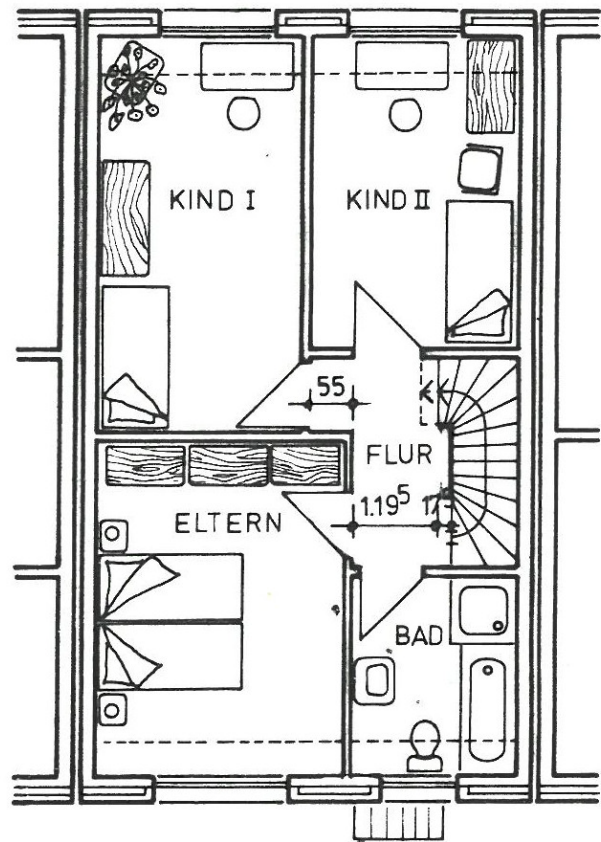


Grundrissanordnung Erdgeschoss  
gemäß genehmigter Planunterlagen

verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und den Wohnflächen innerhalb des Bewertungsobjekts können nur im Rahmen einer Innenbesichtigung in Verbindung mit einer technischen und maßlichen Bestandsaufnahme erlangt werden

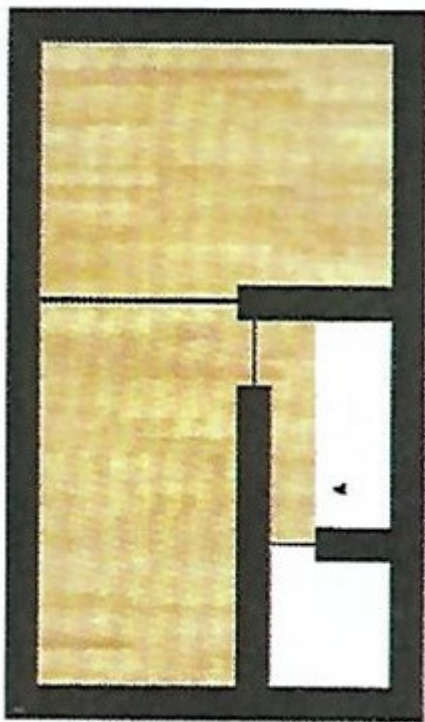


*gemäß Exposé zum Immobilienwerwerb 2015*

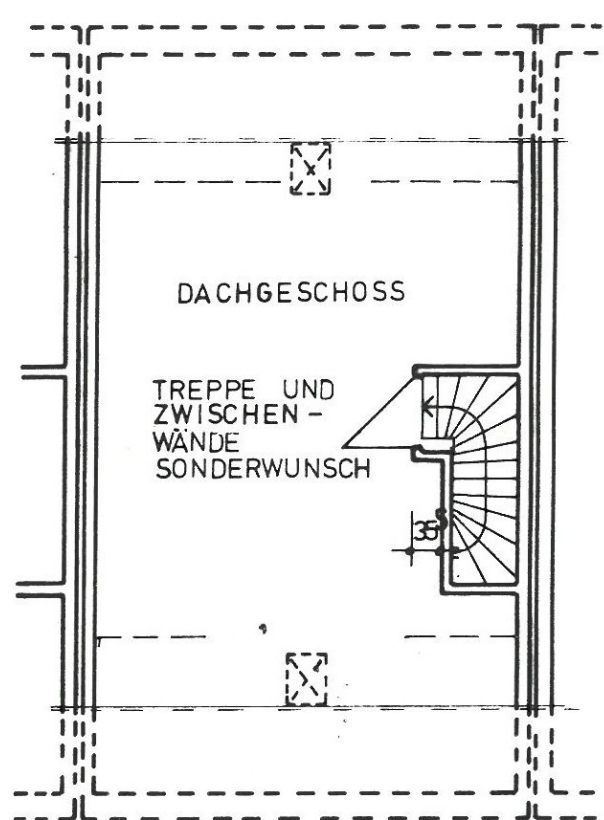


Grundrissanordnung Obergeschoss  
gemäß genehmigter Planunterlagen

verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und den Wohnflächen innerhalb des Bewertungsobjekts können nur im Rahmen einer Innenbesichtigung in Verbindung mit einer technischen und maßlichen Bestandsaufnahme erlangt werden



*gemäß Exposé zum Immobilienerwerb 2015*



Grundrissanordnung Dachgeschoss  
*gemäß genehmigter Planunterlagen*

verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und den Wohnflächen innerhalb des Bewertungsobjekts können nur im Rahmen einer Innenbesichtigung in Verbindung mit einer technischen und maßlichen Bestandsaufnahme erlangt werden