

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

---



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

50259 PULHEIM, den 17.01.2023  
HAUPTSTRASSE 69  
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02  
FAX : 0 22 38 / 96 51 222  
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

**Reg.- Nr. 22.268**

Internetversion  
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

## EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

---

**Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB**  
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag  
21.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Objekt:**

Wohnungseigentum Nr. 1 im Keller- und Erdge-  
schoss eines Zweifamilienwohnhauses mit  
einer PKW - Garage im rechten Bauwuch  
Viktor - Schnitzler - Straße 15

50935 Köln (Lindenthal / Deckstein)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache

XXX ./ XXX

**AZ: 92 K 041 / 22**



## 1. Vorbemerkung

---

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln (Neustadt - Nord), Abt. 92, Zimmer 27a, Tel.: 0 22 1 / 77 11 - 782 eingesehen werden (Geschäftszeiten: Mo. - Mi. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr und Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr).

### **Urheberschutz**

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

## 2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

---

**Wohnungseigentumseinheit Nr. 1** in einem Zweifamilienwohnhaus, teil unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 2 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 1 im Keller- und Erdgeschoss mit 549 / 1.000 -tel Miteigentumsanteil am Grundstück

<b>Bodenwertanteil</b>		€	<b>1.069.800.-</b>
Grundstücksgröße:	781 m <sup>2</sup>		
Bodenwert je m <sup>2</sup> (ebf):	€ 2.495.-		

<b>Sachwert</b>		€	<b>1.285.600.-</b>
-----------------	--	---	--------------------

<b>Ertragswert</b>		€	<b>1.260.500.-</b>
Wohnfläche:	rd. 156 m <sup>2</sup>		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 33.264.-		
Rohertragsfaktor:	37,9 -fach		
Liegenschaftszins:	1,75 %		
Baumängel und -schäden, Imponderabilien:	€ 50.000.-		

### Verkehrswert / Marktwert

(rd. € 8.237.- je m <sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. der PKW - Garage)		€	<b>1.285.000.-</b>
--	--	---	--------------------

**Bedingter Anspruch auf Eigentumsübertragungsvormerkung** (II/1) als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" *Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragungsvormerkung für Peter Kneip, geboren am 24.11.1959, Hermeskeiler Straße 23, 50935 Köln; Bezugnahme auf Bewilligung vom 28.06.1994, UR - Nr. 747 / 94 Notar Dr. XXX, in Köln; eingetragen am 30.01.1995.*"

		€	<b>--</b>
--	--	---	-----------

### **3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung**

---

Der Stadtteil Köln - Lindenthal liegt ca. 4 km Luftlinie gemessen südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Der Stadtbezirk 3 (Köln - Lindenthal) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 152.700 Einwohner, davon Lindenthal mit ca. 30.400 Einwohnern.

Das mit einem Zweifamilienwohnhaus - aufgeteilt in zwei Wohnungseigentumseinheiten - und 2 PKW - Garagen bebaute Grundstück liegt an der Südseite einer als " Tempo 30 " - Zone ausgebauten Wohnanliegerstraße im zentralen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist mit überwiegend mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern - mehrheitlich in gehobenem Standard - aufgelockert bebaut. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Friedhof. Im weiteren Umfeld befindet sich ein Kloster, eine Schule, das " Elisabeth - Krankenhaus ", der " Decksteiner Weiher " sowie diverse Sportplätze.

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

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Stadtstraßen und die Bundesstraße B 264 (" Dürener Straße "). Die " Militärringstraße " verläuft in ca. 425 m westlich.

Busverbindung besteht im Verlauf der " Gleueler Straße ", Straßenbahn- und eine weitere Busverbindung in ca. 700 m Entfernung, am " Hermeskeiler Platz ". Die Autobahnanschlussstelle " Köln - Klettenberg " zur Autobahn A 4 liegt ca. 2.500 m südlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, sehr gute und bevorzugte Wohnlage zu bezeichnen.

## 4. Grundstücksbeschreibung

---

### **Erschließung:**

Die " Viktor - Schnitzler - Straße " ist als Wohnstraße (Tempo 30 - Zone) in dem zu bewertenden Bereich ca. 9,00 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 29.08.2022 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL, I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

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

### **Altlasten:**

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 23.08.2022 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

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

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

**Immissionen:**

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

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

---

### **Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:**

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

Nach einer Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 17.08.2022 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB. Es besteht ein rechtskräftiger Fluchtlinienplan.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

*" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften 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. (...) "*

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

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

### **Art und Maß der vorhandenen Bebauung:**

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,30

" wertrelevante " GFZ = 0,49

### **Baulasten:**

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 17.08.2022 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

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

Der Bodenwertermittlung wird der baulastefreie Bodenwert zugrunde gelegt.

## 6. Ergänzende Angaben

---

### **Wohnungsbindung:**

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 26.08.2022.

### **Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

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

### **Namen der Mieter / Pächter:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Bewertungsobjekt leer stehend (seit 05 / 2018); es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

### **Unternehmen im Objekt:**

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1 wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

### **Verwaltung / Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:**

Eine außenstehende WEG - Verwaltung besteht nicht. Eine Instandhaltungsrücklage besteht nicht. Eine monatliche Umlage wird angabengemäß nicht gezahlt.

### **Teilungserklärung:**

Die Teilungserklärung vom 28.06.1994, Notar Dr. jur. XXX, Köln, Urkundenrolle Nr. 746 / 1994 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

- " Ein 549 / 1.000 -tel, Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sonder Eigentum an der im Keller- / Erdgeschoss gelegenen Wohnung und Nebenräumen, bestehend aus Schlafzimmer, WC, Dusche, Diele, Sauna, Treppenhaus zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss, Kellerraum 1 und Kellerraum 2 (Kellergeschoss) und Wohnraum, Arbeitsraum, Essraum, Küche, Gästezimmer, Gäste - WC, Diele, Treppenhaus zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss bis zur Trennwand, Abstellraum und Balkon (Erdgeschoss) sowie der von der Straßenseite aus gesehen rechts neben dem Hause gelegenen Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet."

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 sind wie folgt vereinbart:

*" Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan Nr. 1 bezeichneten Wohnungs- / Teileigentums wird das Recht zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht) an der kleinen Terrasse vor dem im KG gelegenen Schlafzimmer, der Kelleraußentreppe, dem Hauszugang und dem anschließenden Treppenpodest, des von dem im Erdgeschoss gelegenen Wohnzimmer und der Garage Nr. 1 des Aufteilungsplanes zugänglich überdeckten Sitzplatzes sowie des gesamten rückwärtigen Gartenteils, der in dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt ist, eingeräumt."*

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 / T33 / 09852 / 1994) der Stadt Köln gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 28.09.1994:

*" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan Blatt 1 - 10 mit Nummer 1 - 2 bezeichneten Wohnungen einschließlich Zubehörräume und die mit 1 - 2 bezeichneten PKW - Garagen in dem bestehenden Gebäude auf dem folgenden Grundstück*

*Straße / Hsnr.: Viktor - Schnitzler - Straße 15*

*Gemarkung: Kriel*

*Flur: 64*

*Flurstück(e): 0037 / 029*

*Grundbuch: Kriel*

*Blatt: 8247*

*sind in sich abgeschlossen.*

*Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) "*

## 7. Bebauung

---

### **Wohnungseigentumseinheit Nr. 1,**

in einem Zweifamilienwohnhaus, teil unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in insgesamt 2 Wohnungseigentumseinheiten, davon die Wohnung Nr. 1 im Keller- und Erdgeschoss, enthaltend:

#### **Kellergeschoss:**

anteilig: Heizung, Hausanschlüsse,

WE 1 mit: Schlafzimmer, Diele, Sauna, WC - Anlage, Dusche, Treppenhaus, zwei Kellerräume.

#### **Erdgeschoss:**

anteilig: Zugangstreppe, Gemeinschaftsflächen,

WE 1 mit: (sep.) Hauseingang, Diele, Wohn- und Esszimmer, Küche, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Gäste - WC (unterhalb der Zugangstreppe zu WE 2), Bad (ehem. Abstellraum), Balkon, überdeckter Sitzplatz, PKW - Garage.

#### **Obergeschoss:**

Wohnungseigentum Nr. 2 (nicht bewertungsrelevant)

#### **Dachgeschoss:**

Wohnungseigentum Nr. 2 (nicht bewertungsrelevant)

#### **(...) anteilig besonders zu bewerten:**

- Zugangstreppe WE 2,
- Sauna (" Fa. Klafs - Saunabau KG "),
- Kamin (Innen- und Außenkamin),
- Terrassenüberdachung,
- Dachterrasse,
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, Schieferverkleidung, bituminöse Abdichtung),
- PKW - Garagen (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwinger).

## 8. Baubeschreibung

---

### **Umfassungswände:**

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

### **Decke über Kellergeschoss:**

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, PVC - Belag, Holzhandlauf.

### **Decke über Erdgeschoss:**

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Naturstein, Holzhandlauf.

### **Decken über Obergeschoss:**

Stahlbetondecke.

### **Dach:**

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre,

Flachdach (Anbau), baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, innenliegende Entwässerung.

### **Fassade:**

Putzfassade, Anstrich (weiß), Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (grau).

### **Fußböden:**

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, PVC - Belag, Fliesen, WE 1: Estrich, Naturstein, Parkett, teils als Fischgrätenparkett, Küche / Bäder: Fliesen, Terrasse: Waschbeton.

### **Fenster:**

Holz - Fenster, Isolierverglasungen, teils Holzfenster mit Einfachverglasungen, Leichtmetall - Fenster (Baujahr 1972) mit " thermisch nicht getrennten Profilen ", bodentiefe Fenster zum Garten, Hebe - Schiebetüranlage, Dreh- / Drehkippschläge, teils Kippfenster, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, teils elektrische Rollläden, Stahlgitterfenster.

### **Türen:**

Holz - Glashaustür (Strukturglas) mit Seitenteil, innerhalb der Wohnung 1: Holztüren und -zargen, teils Schiebetürelemente, Metallbeschläge, FH - Türe an der Heizung.

### **Decken- und Wandverkleidungen:**

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten (Glasfasertapeten), Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel / -verkleidung, Bäder: Wandfliesen, Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter im Bereich der Terrassenüberdachung), teilweise abgehängte Decken im KG.

### **Sanitärausstattung (exemplarisch):**

Gäste - WC (KG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), " Florentiner " Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (weiß, ca. 1,70 m hoch gefliest), Handtuchheizung, natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahrs (ca. 1990er Jahre) entsprechend.

Dusche (KG) zur Sauna: Handwaschbecken, bodengleiche Dusche mit Duschvorhang, " Florentiner " Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (blau, raumhoch gefliest), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahrs (ca. 1970 Jahre) entsprechend.

Gäste - WC (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Fliesen (orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (weiß, ca. 2,00 m hoch gefliest), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahrs (ca. 1990er Jahre) entsprechend.

Bad (EG, (ehem.) Abstellraum): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Halbsäule (weiße Sanitärelemente), bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung und Duschsitz, Handtuchheizung, Bodenfliesen (beige, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Dekorfliesen (ca. 2,00 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahrs (ca. 2013 Jahre) entsprechend.

### **Heizung / Warmwasserbereitung:**

Gaszentralheizung (" Fröling ", 45 kw, Baujahr 1989) mit zentraler Warmwasserbereitung (" Fröling ", Fassungsvermögen 185 ltr., Baujahr 1990), bodenversenkte Konvektoren (Wohnzimmer).

### **Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon, Glasfaser:**

Anschlüsse sind vorhanden.

### **Kanalanschluss:**

Ein Anschluss und eine Hebeanlage sind vorhanden.

**Besonderheiten / Bemerkungen:**

Teils Holzeinbauschränke. Der Innenausbau der Wohnung Nr. 1 entspricht normalen Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres / -phasen.

Der Abstellraum hinter der linken Garage wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut (Bad). Unterhalb der Zugangstreppe (WE 2) ist nachträglich ein Gäste - WC eingebaut worden. Ein baubehördliche Genehmigung lag dem Unterzeichner nicht vor. Das Kellergeschoss wurde teils zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine baubehördliche Genehmigung lag hierzu ebenfalls nicht vor. Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss werden in der folgenden Verkehrswertermittlung als wohnungsergänzende Nutzfläche berücksichtigt.

**Baujahr:**

Urspr. ca. 1953, Umbau / Erweiterung ca. 1972, Umbau / Erweiterung sowie Aufteilung nach WEG ca. 1994.

**Grundrisslösung:**

großzügig geschnitten, repräsentativer Wohnraum, Terrasse / Garten mit Südausrichtung, wohnungs-ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss.

**Bauzustand:**

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

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

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

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

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

**Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:**

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich nicht erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung \*) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnungseigentum Nr. 1) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- teils erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen,
- fehlenden Treppengeländer im EG,
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich (Verfärbungen, Farb- und Putzabplatzungen),
- Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Garagendecke / der innenliegenden Entwässerung,
- " alter Öltank " im Vorgarten,
- gemeinsame Heizung nicht in einer Gemeinschaftsfläche, Heizungseinstieg nicht realisiert,
- Hausanschlussraum nicht in einer Gemeinschaftsfläche,
- defekte Schiebetürelement,
- baulich nicht abgetrennte Treppenpodest (zu WE 2), es besteht ein Zugang (Türe) zu WE 2
- Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund fehlender Baugenehmigungen (Bad im Abstellraum, Gäste - WC unterhalb der Zugangstreppe).

\*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 143. Ergänzung.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden / Imponderabilien: € 50.000.-

---

(...) entspricht rd. €/m<sup>2</sup> 321.- bei rd. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

In dem Objekt besteht in Teilbereichen ein allgemeiner, Modernisierungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

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

**Außenanlagen** (anteilig):

Zuwegung, Vorgarten, Garagenzufahrt / -vorplatz, Gartenanlage, überdachte Terrasse, Pergola, Außenkamin, alter Baumbestand, Einfriedung, Hausanschlüsse.

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

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

## 9. Zusammenstellung der Wohnflächen

---

### Wohnungseigentumseinheit Nr. 1

#### Wohnfläche

Erdgeschoss	:	156,24 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
Kellergeschoss	:	91,01 m <sup>2</sup>	wohnungsergänzende Nutzfläche
			<hr/>
			247,25 m <sup>2</sup>
Gesamt:			<b>247,00 m<sup>2</sup></b>
			<hr/> <hr/>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 156 m<sup>2</sup> und die wohnungsergänzende Nutzfläche mit rd. 91 m<sup>2</sup> (insgesamt = 247 m<sup>2</sup>) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

## 10. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 19.04.2022; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Wert einfluss beige-messen.

---

### Bestandsverzeichnis

<b>Amtsgericht</b>	Köln
<b>Grundbuch von</b>	Kriel
<b>Blatt</b>	14918
<b>Gemarkung</b>	Kriel
<b>Flur</b>	64
<b>Flurstück</b>	37 / 29
<b>Widmung</b>	Gebäude- und Freifläche, Viktor - Schnitzler - Straße 15
<b>Größe</b>	781 m <sup>2</sup>
<b>Miteigentumsanteil</b>	von 549 / 1.000 -tel an dem Grundstück, ver-bunden mit Sondereigentum an der im Keller- / Erdgeschoss gelegenen Wohnung und Nebenräumen sowie der Garage, im Auf-teilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsan-teilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in Blatt 14919.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.06.1994 (UR.- Nr. 746 / 94, Notar Dr. XXX in Köln); übertragen aus Blatt 8247; eingetragen am 22.11.1994.

<b>Abt. I / Eigentümer / -in</b>	2.1 XXX XXX, geboren XXX, geboren am XX.XX.XXXX,
	2.2 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX,
	2.3 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX,
	2.4 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -

- Abt. II**
- lfd. - Nr. 1 *Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX, XXX XXX, 50935 Köln; Bezugnahme auf Bewilligung vom 28.06.1994, UR - Nr. 747 / 94 Notar Dr. XXX, in Köln; eingetragen am 30.01.1995,*
  
  - lfd. - Nr. 2 *Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 041 / 22), eingetragen am 19.04.2022.*

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

**Sonstige Privatrechtliche**

**Rechte und Pflichten:** Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.