

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 13.09.2024

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.008



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
23.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Endhaus)
mit einer PKW - Garage
Mohnweg 8 | 50858 Köln (Junkersdorf)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache | XXX ./ . XXX

AZ: 092 K 043 / 23

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einseitig angebautes **Einfamilienwohnhaus** mit einer angebauten PKW - Garage im rechten Bauwich. Das Wohnhaus ist voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem (augenscheinlich) ausgebauten Dachgeschoss sowie der erdgeschossigen PKW - Garage.

Bodenwert		€	696.400.-
Grundstücksgröße:	451 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 1.815.-		
Sachwert		€	746.300.-
Ertragswert		€	706.000.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 106 m ²		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 16.344.-		
Rohertragsfaktor:	43,20		
Liegenschaftszins:	1,75 %		
Baumängel und -schäden / Imponderabilien:	€ - 35.400.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. €7.028.- je m ² Wohnfläche inkl. der PKW - Garage)		€	745.000.-

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4 - 5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6 - 7
3.	Grundstücksbeschreibung	8 - 9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13 - 17
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
7.3	Wohnflächenberechnung	20
8.	Grundbuchdaten	21
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	22 - 23
9.2	Bodenwert	24 - 25
9.3	Sachwert	26 - 27
9.4	Ertragswert	28 - 29
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	30
9.6	Zusammenstellung	31
9.7	Verkehrswert / Marktwert	32
10.	Anlagen	
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (4 Seiten, 7 Bilder)	33 - 36
10.2	Stadtplanausschnitt	37
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	38
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	39
10.5	Bauzeichnungen (4 Seiten, verkleinert)	40 - 53

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 14.12.2024 (Posteingang 03.01.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 07.03.2024 anberaumte Ortstermin nach Schreiben vom 14.02.2024 ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde den Beteiligten, Frau Rechtsanwältin XXXX XXXX, Frau XXXX XXXX und dem Sachverständigen nicht gewährt. Am 05.04.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 13.03.2024 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Einfamilienwohnhauses wurde dem Sachverständigen ausdrücklich nicht gewährt. Mit Schreiben vom 10.04.2024 wurde letztmalig erneut ein Ortstermin (Außenbesichtigung) am 23.04.2024 anberaumt; eine Innenbesichtigung ist abermals nicht erfolgt.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 10.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.07.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 05.02.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 06.02.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 09.02.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 05.02.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 05.02.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 05.02.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 05.02.2024,

- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) als Anlage zum Bauantrag vom 08.11.1937,
- 10.) Baubeschreibung vom 08.11.1937, Bauschein (AZ: 785/1937) vom 02.12.1937, Rohbauabnahmeschein vom 21.01.1938, Gebrauchsabnahmeschein vom 23.04.1938.

Am 16.02.2024 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauarchiv der Stadt Köln stattgefunden. Die in der Anlage befindlichen Bauzeichnungen wurden in Kopie entnommen bzw. teilweise durch die Antragstellerin in Kopie zur Verfügung gestellt.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich (Straßenseite) besichtigt. Die zur Verfügung gestellten sowie recherchierten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit, soweit möglich, verglichen; eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung). Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung). Ein Zutritt ist dem Unterzeichner - wie vorgenannt - nicht gewährt worden.

Augenscheinlich handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein angebautes Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Gem. vorliegenden Bauzeichnungen (Bauschein (AZ: 785/1937) vom 02.12.1937, s. Anlage im Gutachten) handelt es sich im Dachgeschoss um einen Speicherraum, sowie 2 Kammern und einen Flur, die später augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut wurden.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung konnte nicht überprüft werden, ob diese Flächen tatsächlich ausgebaut wurden. Es wird insofern der tatsächlich gem. Bauschein (AZ: 785/1937) vom 02.12.1937 genehmigte Zustand unterstellt.

Die Imponderabilien, resultierenden aus der fehlenden Innenbesichtigung werden pauschal als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Junkersdorf liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 6,5 km westlich 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. 152.200 Einwohner.

Das mit einem angebauten Einfamilienwohnhaus (Endhaus) und einer angebauten PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Westseite einer als " Tempo 30 - Zone " ausgebauten Wohnstraße im nordwestlichen Stadtteilbereich (südlich der " Aachener Straße ").

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit an- und eingebauten, sowie teils freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern offen bebaut. Der Friedhof in Junkersdorf befindet sich ca. 750 m südlich zum Bewertungsobjekt.

Das Kreuz Köln - West der Bundesautobahnen A 1 und A 4 - liegt ca. 1.250 m südwestlich, südlich der A 4 befindet sich das Gewerbegebiet " Köln - Marsdorf ". Das " Rhein Energiestadion " und der Stadtwald befinden sich ca. 1.000 m in östlicher Richtung.

Die Straße " Mohnweg " ist in dem zu bewertenden Bereich ca. 10,00 m breit, hat beidseitig plattierte Bürgersteige sowie einseitig teils Parkmöglichkeiten und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Parkmöglichkeiten bestehen ebenfalls auf dem zu bewertenden Grundstück.

Gute Einkaufsmöglichkeiten (" Rhein - Center Köln - Weiden " und das " Gewerbegebiet " Köln - Marsdorf "), Behörden, Schulen, Sportanlagen, die deutsche Sporthochschule und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Nahbereich bzw. den Nachbarstadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 264 (" Dürener Straße "), die B 55 (" Aachener Straße ") und über den Kölner Autobahnring (Anschlussstelle " Köln - Lövenich " bzw. " Frechen ").

Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung in ca. 130 m Entfernung in der " Aachener Straße "; eine Bushaltestelle besteht ebenfalls in der " Aachener Straße " in ca. 800 m Entfernung.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere bis gute linksrheinische Kölner Wohnlage mit guter Anbindung an den Innenstadtbereich zu bezeichnen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 65 \text{ dB(A)} \leq 69 \text{ dB(A)}$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 55 \text{ dB(A)} \leq 59 \text{ dB(A)}$. Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - \text{night} / dB(A) > 55 \text{ dB(A)} \leq 59 \text{ dB(A)}$.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 10,00 m (" Mohnweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 45,00 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die Straße " Mohnweg " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 10,00 m (inkl. beidseitig Fußwege und einseitiger Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und einseitig Parkbuchten und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 06.02.2024 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) 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 09.02.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

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

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

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

Immissionen:

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

Unmittelbar angrenzende, störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden; zeitweise kann es zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (angrenzende " Aachener Straße ") kommen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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

Nach Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 05.02.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 60449 / 05 vom 13.06.2007, mit folgenden Festsetzungen:

- " WA " - *Allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung, bei einer GRZ von 0,4, Ausweisung von Baugrenzen und Straßengrenzlinien, max. Gebäudehöhe $\geq 11,00$ m, Ausweisung Lärmpegelbereich 4.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 5 der 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) = 0,25

" wertrelevante " GFZ = 0,55

Denkmalschutz:

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

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 05.02.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

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

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

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 05.02.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Es wird vorausgesetzt, dass mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen nicht besteht bzw. es ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt, ob welches bestehen.

Namen der Mieter / Pächter:

Angabengemäß wird das Einfamilienwohnhaus vom Antragsgegner eigen-genutzt; Mietverträge / -erträge bestehen soweit bekannt keine.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnhaus wird nach äußerem Eindruck kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Endhaus), angebaut, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem nicht (zu Wohnzwecken) ausgebauten Dachgeschoss, sowie einer nicht unterkellerten PKW - Garage im rechten Bauwich, insgesamt enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus / Kellerflure, Heizungsraum / Hauanschlussraum, Waschküche, Kellerraum.

Erdgeschoss:

Eingangsdiele / Windfang, Treppenhaus / Flur, Gäste - WC, 2 Zimmer, Küche, Balkon / Freisitz (mit Treppenabgang zum Garten), angebaute PKW - Garage.

Obergeschoss:

Treppenhaus / Flur, 3 Zimmer (davon 2 mit Zugang zu den Balkonen bzw. Austritt), Bad, Balkon / Austritt (davon 1 Balkon an der Giebelseite).

Dachgeschoss:

Treppe / Flur, Speicher, 2 " Kammern ".

Besonders zu bewerten:

- Hauseingang (Betonstufenanlage, Naturbruchsteinplatten, mit seitlichem Metallhandlauf),
- Balkon (Stahlbetonkragplatte / Holzträger, Metallbrüstungen),
- 2 Dachgauben, straßenseitig (Holzkonstruktionen, Schieferflächen, Papplagen),
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, zweiflügeliges Holztor).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau, Ziegelmauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke / Kappendecke, Stahlbetontreppe, Metallhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, Holzwangentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer.

Decken über Obergeschoss:

Holzbalkendecke, Holzwangentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, keine / geringe baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre (teils in Außenwand integriert), Flachdach der PKW - Garage mit bituminöser Abdichtung.

Fassade:

Kratzputz mit Anstrich, im Sockelbereich mit Bruchsteinverkleidung.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Obergeschosse / Wohnbereich: Holzaufbau, Parkett / Laminat, textile Beläge, PVC - Beläge, Bad: keramische Beläge, Balkon: keramische Beläge.

Fenster:

PVC - Fenster mit Isolierverglasungen (älteren Datums), teils Holzfenster mit Einfachverglasungen, im Erdgeschoss teils vergittert, Dreh- / Drehkippbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, teils mit PVC - Rollläden, Holzklappläden.

Türen:

Zweiflügelige Holzhaustür mit Glasausschnitt, vergittert, innerhalb des Wohnhauses: Holztüren (Limba) und Holzzargen (Anstrich / furniert), Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel,
Bäder: Wandfliesen,
Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Unbekannt (aufgrund fehlender Innenbesichtigung). Gasleitungen liegen in der Straße.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen.
Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres bzw. der Teilmodernisierungsphase - vorausgesetzt.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1938/40, gering modernisiert, im Wesentlichen Instandgehalten.

Grundrisslösung:

Unter Zugrundelegung der Grundrisse im wesentlichen baujahrtypischer Reihenhausergrundriss, mit Balkon / Austritt, rückseitiger Zugang zum Garten über das Wohnzimmer. Balkon mit Westausrichtung.

Bauzustand:

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

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) abweichendes gilt.

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

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema " Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen " gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde aufgrund der erfolgten Außenbesichtigung ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Es wird auf der Grundlage der Außenbesichtigung ein befriedigend Bauzustand vorausgesetzt; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 18 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag im Außenbereich partiell feststellbar; Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. augenscheinlich jedoch nicht erforderlich. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.

Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich bzw. den Imponderabilien aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein ca. 10 %-iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen ohne detaillierte Ausschreibung), 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 (geringer Reparaturaufwand bezogen auf das zu bewertende Objekt sind im Vergleich zu einem Einfamilienhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend " mögliche Bauschäden / -mängel ",
- allgemeine Gebrauchsspuren, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau sichtbar.

pauschale 10 % des Herstellungswertes; anteilige

Wertminderung wegen Baumängel / -schäden: € 35.400.-

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.

Energetisch entspricht das Gebäude augenscheinlich baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion. Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem äußeren, 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.

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 149. Ergänzung.

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

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

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

Außenanlagen:

Vorgarten, plattierter Zugang (Betonwerksteinplatten) zum Hauseingang, Zufahrt zur PKW - Garage (Natursteinbruchplatten), Hausanschlüsse.

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

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

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) als Anlage zum Bauantrag vom 08.11.1937 sowie Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 14.07.2024 ermittelt. Maße teils digital abgegriffen.

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Endhaus)

KG:	7,00 x 10,75 - 2,48 x 0,90	=	73,02 m ²
EG:	7,00 x 10,75 - 2,48 x 0,90	=	73,02 m ²
OG:	7,00 x 9,85	=	68,95 m ²
DG:	7,00 x 9,85	=	68,95 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			283,94 m²

PKW - Garage

EG:	ca. 3,00 x 5,30	=	15,90 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			15,90 m²

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) als Anlage zum Bauantrag vom 08.11.1937 sowie Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 14.07.2024 ermittelt gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Endhaus) mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$73,02 \text{ m}^2 + 15,90 \text{ m}^2 = 88,92 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$73,02 \text{ m}^2 + 68,95 \text{ m}^2 \times 1,75 = 193,68 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche

(Teilstück aus Flurstück 2 / 5 bis 35 m Grundstückstiefe):

$$= 350,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 88,92 \text{ m}^2 / 350 \text{ m}^2 = \mathbf{0,25}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ " :} \quad 193,68 \text{ m}^2 / 350 \text{ m}^2 = \mathbf{0,55}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Gem. § 16 Abs. 4, Satz 1 - 3 ImmoWertV i.V. mit § 5 Abs. , Satz 2 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohnflächenberechnung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) als Anlage zum Bauantrag vom 08.11.1937 sowie Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 14.07.2024 ermittelt. Maße teils digital abgegriffen.

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Endhaus)

Dem Unterzeichner lagen keine ausreichend vermaßten Bauzeichnungen vor. Eine Überprüfung der zeichnerischen Darstellung im Innenbereich sowie ein örtliches Aufmaß konnten aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht erfolgen. Die nachfolgende Wohnfläche wird auf der Grundlage der zuvor ermittelten Brutto - Grundfläche (BGF) unter Berücksichtigung angemessener und baujahrestypischer Korrekturfaktoren (0,70 - 0,80) ermittelt.

Erdgeschoss

$$\text{Wohnfläche: } 73,02 \text{ m}^2 \times 0,75 = \underline{\underline{54,77 \text{ m}^2}}$$

Obergeschoss

$$\text{Wohnfläche: } 68,95 \text{ m}^2 \times 0,75 = \underline{\underline{51,71 \text{ m}^2}}$$

$$\text{Gesamtwohnflächen: } \underline{\underline{\underline{106,48 \text{ m}^2}}}$$

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit rd. 106 m² (ohne Flächen im Dachgeschoss und ohne anteilige Freiflächen) 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.

Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 14.07.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Wert einfluss beige-messen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht		Köln
Grundbuch von		Lövenich
Blatt		21577
Gemarkung		Lövenich
Flur		20
• Flurstück		2 / 5
Widmung		Gebäude- und Freifläche, Mohnweg 8.
Größe		451 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in		3.1 XXXX XXXX, geboren am XX.XX.XXXX, 3.2 XXXX XXXX, geborene XXXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
Abt. II	• lfd. - Nr. 1	<i>Gelöscht,</i>
	• lfd. - Nr. 2	<i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 043 / 23). Eingetragen am 14.07.2023.</i>

Durch das o.g. Recht / die Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert des Einfamilienwohnhauses nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfremd ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 2.330.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Junkersdorf, für die Bodenrichtwertzone Nr. 306005, " Kamillenweg ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksgröße von 150 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	2.330.-
Anpassung aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu einer 4- spurigen Hauptverkehrsstraße (" Aachener Straße ") mit mittig verlaufender Straßenbahnschiene des Bewertungsgrundstücks abweichend zu den Kriterien innerhalb der Richtwertzone; abzgl. - 5 %		
€ 2.330.- je m ² x 0,95	€	2.214.- rd.
Anpassung / Minderung aufgrund der abweichenden / größeren Grundstücksgröße (350 m ² / 150 m ²) gegenüber den Kriterien innerhalb der Richtwertzone.		
€/m ² 2.214.- x 118 / 144 *)	€	1.814.- rd.
aufgerundet	€	1.815.-
Übertrag:	€	1.815.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe. Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen mittels folgender Gleichung ableiten:

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

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 6 Abs. 1 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 350 m² von WZ = 118 und für eine Grundstücksgröße von 150 m² von WZ = 144.

ca. 350 m ² Vorderland (Flurstück 2 / 5 bis zu einer Grundstückstiefe bis 35 m) á € 1.815.-	€	635.300.- rd.
ca. 101 m ² erstes Hinterland (Teilstück aus Flurstück 2 / 5 über 35 m Grundstückstiefe) á € 1.815.- zu 1/3 Anteil *)	€	61.100.- rd.
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
		<hr/>
	€	696.400.-
Bodenwert (ebf) *)	€	696.400.-
		<hr/> <hr/>

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 106 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil (inkl. der PKW - Garage) von rd. €/m² 6.570.-.

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

*) Als " hausnahes " Gartenland über ca. 35 m Grundstückstiefe mit durchschnittlich 33 % des Vorderlandwertes bewertet. Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 2024, wird für Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen eine Preisspanne in % des Vorderlandwertes von 5 % bis 96 % (im Mittel 33 %) ausgewiesen und im Folgenden für angemessen erachtet.

) **Modellkonformer Bodenwert
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Sachwert

Einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus (Endhaus) mit einer PKW - Garage im rechten Bauwich.

Baujahr:	ca. 1938/40, gering modernisiert
NHK - Typ 2010:	2.12 (Einfamilienwohnhaus (Endhaus))
Normalherstellungskosten:	535.- €/m ² bis 1.035.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	598.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	181,2 (Wohngebäude, Februar 2024 / 1. Quartal)
Regionalfaktor:	1,00 (gem. GMB in Köln 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.084.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	284 m ²

Wohnhaus: 284 m² á € 1.084.- € 307.900.- rd.

zuzüglich:

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

Balkone, Dachgauben, PKW - Garage), pauschal	€	46.200.-
	€	354.100.-

Restnutzungsdauer (RND) 18 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x 0,2250

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -

€ 79.700.-

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 5.600.-

Bodenwert (ebf), rentierlicher Vorderlandteil

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

€ 635.300.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 720.600.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,03) wie folgt:

€/m² 598.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,812 (Index) = €/m² 1.083,58 = rd. €/m² 1.084.-.

Aufgrund der Größenordnung werden lt. stichtagsrelevantem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bei einem auf ein Normgrundstück angepassten Bodenwertniveau von €/m² 1.750.- bis €/m² 2.000.- Anpassungsfaktoren von + 0,20 bis + 0,25 ausgewiesen (aufgrund der beschriebenen Lage gewählt: + 0,21).

Durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Teilbereich Doppelhaushälften / Reihenendhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet werden bei einem vorläufigen Sachwert von € 700.000.- von ca. - 20 % (SWF = 0,80) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 750.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. - 22 % (SWF = 0,78) ausgewiesen und sachverständig in Summe kein Sachwertfaktor (entspr. rd. 0,00 %) objektspezifisch angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	720.600.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	720.600.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien aufgrund fehlender Innenbe- sichtigung	€	- 35.400.- rd.
- Sonstige Wertminderungen	€	,-
- Sonstige Werterhöhungen unrentierlicher Hinterlandbereich (" hausnahes Gartenland ")	€	61.100.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	746.300.-

9.4 Ertragswert

Einseitig angebautes Einfamilienwohnhaus (Endhaus) mit einer PKW - Garage im rechten Bauwich.

Baujahr: ca. 1938/40, gering modernisiert.
Wohnfläche: rd. 106 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 2 (bezugsfertig zwischen 1961 bis 1975), in mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 40 m²: €/m² 6,80 bis €/m² 9,90, für Wohnungen um 60 m²: €/m² 6,50 bis €/m² 9,30, für Wohnungen um 80 m²: €/m² 6,30 bis €/m² 9,10, für Wohnungen um 100 m²: €/m² 6,10 bis €/m² 8,70, für Wohnungen um 120 m²: €/m² 6,40 bis €/m² 8,40 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " werden durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um €/m² 17,05 ausgewiesen. Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 16,00 ausgewiesen.

Das Objekt ist z.Zt. leerstehend. Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen:

Wohnfläche (EG / OG):	106 m ²	á € 12,00 =	€	1.272.-
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 90,00 =	€	90.-
monatlich:			€	1.362.-
jährlicher Rohertrag:			€	16.344.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage			€	1.458.- rd.
(bei rd. 106 m ² Wohnfläche)				
104,00 €/je PKW - Garage			€	104.-
351,00 € Verwaltung je Einheit			€	351.-
46,00 € Verwaltung je PKW - Garage			€	46.-
2,00 % Mietausfallwagnis			€	327.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 13,99 %)			€	- 2.286.-
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:			€	14.058.-

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV als Abzug berücksichtigt.

Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:	€	14.058.-
abzüglich:		
1,75 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 635.300.- x 0,0175	€	- 11.118.-
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	2.940.-
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer		18 Jahre
Barwertfaktor - gem. § 20 ImmoWertV -		15,33
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 2.940.- x 15,33	€	45.000.- rd.
Bodenwert (ebf)	€	635.300.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	680.300.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, Baumängel / -schäden, Imponderabilien aufgrund fehlender Innenbesichtigung -	€	- 35.400.-
- Sonstige Werterhöhung		
unrentierlicher Hinterlandbereich (" hausnahes Gartenland ")	€	61.100.-
		<hr/>
	€	706.000.-
Ertragswert		
(Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	706.000 .-
		<hr/> <hr/>

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2024, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,80), Wohneigentum durchschnittlich 1,90 % (± 1,00), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,60 % (± 1,10), für Mietwohnhäuser 2,60 % (± 1,10), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 2,90 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,10 % (± 0,90), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,30 % (± 1,20) und für Sonstige Gewerbegrundstücke (5,60 %) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Für Objekte in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Einfamilienwohnhaus - unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung - ein geringes bis moderates Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,75 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (eigen-genutztes Einfamilienwohnhaus, rd. 106 m² WF, mittleres bis gutes Wohngebiet, RND = 18 Jahre) anzusetzen ist.

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Wohnhauses. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Einfamilienhäuser im Nachbarbereich liegt nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, sind für den Stadtbezirk 3 (" Köln - Lindenthal ") nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche für Reihenendhäuser / Doppelhaushälften im Weiterverkauf aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden.

Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt:

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)
sehr gute Lage	30	8.682.-	3.714.-	14.251.-
gute Lage	97	6.513.-	2.925.-	11.348.-
mittlere Lage	41	5.139.-	2.754.-	9.722.-
einfache Lage	--	--	--	--

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, werden für den Stadtbezirk 3 (" Köln - Lindenthal ") für Junkersdorf für Reihenhäuser / Reihenendhäuser / Doppelhaushälften **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt:

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)
1879 - 1964	8	1.909.375.- (680.000.- - 4.200.000.-)	401 (159 - 923)	257 (100 - 517)	7.314.- (4.332.- - 12.000.-)

9.6 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

"Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	€	746.300.-
		<hr/>
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	696.400.-

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

Ertragswert	€	706.000.-
		<hr/>

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 35.400.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 16) aufgrund fehlender Innenbesichtigung und dem daraus resultierenden Imponderabilien / Risikopotentials sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.7 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz. Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

€ 745.000.-

(in Worten: Siebenhundertfünfundvierzigtausend Euro)

(...) entspricht einem Wert inkl. der PKW - Garage von rd. € 7.028.- je m² Wohnfläche (rd. 106 m²) bzw. dem 45,6 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 13.09.2024


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



Urheberschutz

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

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht	1
• Ansicht PKW - Garagentor	2
• Vorderansicht	3
• Ansicht Hauseingang	4
• Vorderansichten	5 - 6