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 06.09.2023
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.032
Internetversion
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

E X P O S É
(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
31.07.2023 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Angebautes Einfamilienwohnhaus (Bungalow) mit einer PKW - Garage
Kielsweg 10

51105 Köln (Poll)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache
./. XXX XXX
AZ: 92 K 047 / 21

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, Reichensperger-platz 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

Einfamilienwohnhaus (Bungalow als Fertighaus), angebaut,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage auf einem nahegelegenen Garagengrundstück sowie einer anteiligen Wege- / Verkehrsfläche.

Bodenwert (gesamt)		**€**	**351.600.-**
Grundstücksgröße (Flurstück 1504):	411 m²		
Grundstücksgröße (Flurstück 1501):	82 m² (1/3 MEA)		
Grundstücksgröße (Flurstück 1499):	18 m²		
Bodenwert je m² (ebf):	€ 820.-		
Sachwert		**€**	**599.300.-**
Ertragswert		**€**	**580.600.-**
Wohnfläche:	rd. 117 m²		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€ 16.164.-		
Rohertragsfaktor:	35,9 -fach		
Liegenschaftszins:	1,50 %		
Baumängel und -schäden bzw. Imponderabilien:	€ 25.500.-		
Verkehrswert / Marktwert (rd. € 5.128.- je m² Wohnfläche, inkl. der PKW - Garage)		**€**	**600.000.-**

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 Bauzeichnungen sowie ein örtliches Aufmaß konnten nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.)	Amtsgericht Köln, Grundbuch von Poll, Blatt 1194, Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstück 1504, Gebäude- und Freifläche, Kielsweg 10, Größe 411 m²	€ 581.400.-
b.)	Amtsgericht Köln, Grundbuch von Poll, Blatt 1194, Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstück 1501, Verkehrsfläche, Kielsweg, Größe 82 m², zu 1/3 Miteigentumsanteil	€ 6.300.-
c.)	Amtsgericht Köln, Grundbuch von Poll, Blatt 1194, Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstück 1499, Gebäude- und Freifläche, Kielsweg, Größe 18 m²	€ 12.300.-

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Poll liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 4 km südöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.
Der Stadtbezirk 7 (Köln - Porz) besteht aus 16 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 114.800 Einwohner, davon Poll mit ca. 11.200 Einwohnern.

Das mit einem angebautem Einfamilienwohnhaus (Bungalow) bebaute Hinterlandgrundstück liegt an der Südostseite des " Kielsweges ", im südlichen Stadtteilbereich. Das Hinterlandgrundstück wird über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Die dazugehörige PKW - Garage liegt am " Kielsweg " / Einmündungsbereich zur privaten Verkehrsfläche.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern, der Kirche " St. Joseph " und dem Kindergarten " St. Joseph " aufgelockert bebaut. Das Rheinufer mit den " Poller Wiesen " mit mehreren Sportanlagen sowie die " Poller Rheinaue " liegt ca. 550 m südwestlich.

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

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Stadt- und Bundesstraßen. Der Autobahnanschluss " Köln - Poll " zur Bundesautobahn A4 liegt ca. 750 m südöstlich.

Eine Busverbindung mit Anschluss an Straßen- und S - Bahnhaltestellen liegt im Bereich der nahen " Poller Hauptstraße ". Der Bahnhof " Köln - Deutz " liegt ca. 3.400 m nördlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.
Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:
Der " Kielsweg " ist als Wohnstraße (Einbahnstraße) in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,50 m breit; die Straße hat beidseitig Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Hausgrundstück wird über den Miteigentumsanteil an der privaten Wegefläche auf Flurstück 1501 sowie durch das durch Baulasteintragung gesicherte Wegerecht an Flurstück 1503 von der öffentlichen Erschließungsanlage " Kielsweg " erschlossen. Die Flurstücke 1499 und 1500 werden unmittelbar von der öffentlichen Erschließungsanlage " Kielsweg " erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 12.04.2023 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) für die Grundstücke (Flurstücke 1504, 1500, 1499) noch erhoben.

Nach Aktenlage kommt allerdings ein Eintritt der Vorteilslage vor mehr als 20 Jahren in Betracht. In diesem Fall wäre eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die seit dem 01.06.2022 geltende Regelung des § 3 Abs. 2, 3 des Ausführungsgesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (AG BauGB NRW) ausgeschlossen. Nach derzeitigem Stand wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage nicht mehr zu zahlen sein werden.

Das Flurstück 1501 unterliegt als private Wegefläche nicht der Erschließungsbeitragspflicht.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV. NW. S. 712) ist zurzeit 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 06.04.2023 (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.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem 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 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 03.04.2023 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

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 § 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) = 0,32
" wertrelevante " GFZ = 0,32

Baulasten:
Lt. Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 13.04.2023 sind auf den zu bewertenden Grundstücken folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen:

- Baulastenblatt Nr. 176 / 82, Seite 1, lfd. Nr. 1, bezogen auf das Flurstück 1501, Erschließungsbaulast, eingetragen am 14.10.1982:

" Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die in dem beiliegenden Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs XXX durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit H - I - K - L - M - N - O - P - H umschriebene Fläche als fremden Zugang im Sinne des § 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 / 27.03.1979 als fremde Zufahrt, als Zufahrt zu den notwendigen Stellplätzen, zur Herstellung der Kanalanschluss- und Versorgungsleitungen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Köln - Poll, Kielsweg 6 und 8, Gemarkung Köln, Flur 239, Flurstück 1086 (Teilfläche VI und VIII) dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen."

- Baulastenblatt Nr. 180 / 82, Seite 1, lfd. Nr. 1, bezogen auf das Flurstück 1504, Anbaubaulast, eingetragen am 14.10.1982:

  " Im Falle der Bebauung des o.g. Grundstücks ist an die entstehende Grenzwand anzubauen (§ 7 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 25.06.1962 / 15.07.1976).
  Die Anbauverpflichtung erstreckt sich auf die in dem Lageplan des Vermessungsingenieurs XXX zwischen den Grundstücken Köln - Poll, Kielsweg 8 und 10, Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstücke 1503 und 1504 grün dargestellte Strecke zwischen den Punkten A und B."

- Baulastenblatt Nr. 180 / 82, Seite 2, lfd. Nr. 2, bezogen auf das Flurstück 1504, eingetragen am 16.02.2018:

  " Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die in dem beiliegenden Lageplan des Vermessungsingenieur XXX durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit A - B - C - D - A umschriebene Fläche zur Herstellung der gemeinsamen Kanalanschluss- und Versorgungsleitungen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Köln - Poll, Kielsweg 8 und 12, Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstück 1503 und 1507 dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen."

Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks hat durch die Erschließungsbaulast einen Wertvorteil (Baurecht, gesicherte Erschließung), der im Rahmen dieser Wertermittlung in den Wertansätzen enthalten ist.

Die vorgenannte Anbaubaulast ist bezogen auf die Verkehrswertermittlung wertneutral.

Die vorgenannte Baulast (Kanalanschluss- und Versorgungsleitungsrecht) ist bezogen auf die Verkehrswertermittlung wertmindernd.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Gem. der vorliegenden Beitragsbescheinigung besteht eine begünstigende Baulast auf dem Flurstück 1503.
Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfreie 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 14.04.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:
Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen augenscheinlich nicht können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Ein Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt wurde durch den Schuldner nicht gewährt.

Namen der Mieter / Pächter:
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt augenscheinlich durch den Schuldner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge. Aufgrund der (zweiten) Hausklingel / des Klingelschildes kann eine teilweise Vermietung des Objektes nicht ausgeschlossen werden. Information zu möglichen Mietverträgen / -erträgen wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

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

7. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Bungalow), angebaut,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage auf einem nahegelegenen Garagengrundstück, enthaltend:

Kellergeschoss:
Treppe, Flur, Hobbyraum, Waschküche, Werkraum, Bad, Sauna, Dusche, Kellerraum, Heizung, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:
Hauseingang, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Küche, Diele / Flur, Garderobe, Bad, WC - Anlage, überdachte Terrasse.

Dachgeschoss:
Speicher (nicht ausgebaut), über eine Deckeneinschubtreppe begehbar.

Besonders zu bewerten:

- Kellerlichtschächte,
- Kelleraußentreppe,
- Hauseingang (Stufenanlage, Fliesenbelag),
- Dachüberstand (Terrasse),
- PKW - Fertigteilgarage *) als Zeitwert (Typ " Kesting ", Betonfertigteil, Bodenplatte, Massivflachdach mit bituminöser Abdichtung, innenliegende Entwässerung, Stahlschwingtor).

*) Gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 2023, sind Garagen auf separaten Grundstücken als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

8. Baubeschreibung

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

Umfassungswände:
Keller: allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau,
Geschosse: Holzständerwerk / Fertig- bzw. Tafelbauweise.

Decke über Kellergeschoss:
Stahlbetondecke, Fertigtreppe mit Holzstufen, o.ä..

Decke über Erdgeschoss:
Holzkörperdecke mit Isolierung.

Dach:
Walmdach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung, Kupferteile, Rinnen, PVC - Fallrohre.

Fassade:
Klinkerfassade, hinterlüftet, Sockelputz, Anstrich (grau).

Fußböden:
Entsprechend den Nutzungsbereichen:
KG: Estrich, Anstrich, keramische Beläge, Geschosse: schwimmender Estrich, Parkett / Laminat / PVC o.ä., Küche / Bad / WC - Anlage: Fliesen, Terrasse: Plattenbelag, o.ä..

Fenster:
Holz - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippbeschläge, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden, Stahlkellerfenster.

Türen:
Holzhaustür mit Stoßgriff, Seitenteil mit Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage sowie Katzenklappe, Innentüren: Holztüren und -zargen, FH - Tür an der Heizung, o.ä..

Decken- und Wandverkleidungen:
Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bad / WC - Anlage: Wandfliesen,
Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich

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

Heizung / Warmwasserbereitung:
Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung.

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 und gepflegten Wohnansprüchen.
Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:
Ca. 1983, im Außenbereich instandgehalten.

Grundrisslösung:
Gut, bedingt familiengerecht, Garten mit Südostausrichtung.

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 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.

Es wird ein befriedigender, baujahrtypischer Bauzustand unterstellt; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 40 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 nicht feststellbar.
Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 6 % -iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

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.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen konnte nicht detailliert geprüft (fehlende Innenbesichtigung).

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

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

Einfamilienwohnhaus (Bungalow als Fertighaus)

Erdgeschoss

Wohnen / Essen:	=	54,29	m²
Eltern:	=	15,66	m²
Ankleide:	=	9,10	m²
Küche:	=	9,15	m²
Bad:	=	7,78	m²
WC - Anlage:	=	2,18	m²
Flur:	=	2,34	m²
Diele / Garderobe:	=	12,32	m²
		112,82	m²
Terrasse:	=	4,54	m²
		117,36	**m²**

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 117 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit. Ein örtliches Aufmaß bzw. die Überprüfung der Bauzeichnungen mit der Örtlichkeit konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

(Bauzahlenberechnung siehe Gutachten).

10. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 22.03.2013; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Köln
	Grundbuch von	Poll
	Blatt	1194
	Gemarkung	Poll
	Flur	39
• lfd. Nr. 1	**Flurstück**	1504
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Kielsweg 10.
	Größe	411 m²
• lfd. Nr. 2 / zu 1	**Flurstück**	1501
	Widmung	Kielsweg, Verkehrsfläche.
	Größe	82 m² (zu 1/3 Miteigentumsanteil)
• lfd. Nr. 3	**Flurstück**	1499
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Kielsweg.
	Größe	18 m²
	Abt. I / Eigentümer	XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
	Abt. II • lfd. - Nr. 1 - 7	*gelöscht,*
	• lfd. - Nr. 8	*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 47 / 21). Eingetragen am 30.07.2021.*

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

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