

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 21.05.2025
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. 24.388

5. / 5 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 44 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
29.04.2025 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einer
PKW - Garage (Erbbaurecht)
Winkelfeld 9

51107 Köln (Rath / Heumar)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX

AZ: 92 K 061 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), angebaut,
voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einer PKW - Garage (Erbbaurecht).

Bodenwert (unbelastet)		€	221.100.-
Grundstücksgröße:	302 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€	732.-	
Bodennutzungswert		€	141.000.-
Sachwert (unbelastet)		€	304.200.-
Verkehrswert / Marktwert nach ZVG (erbbauzinsfrei) (rd. € 2.585.- je m ² Wohnfläche)		€	318.000.-

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Kölner Stadtgebiet und der Aktenlage. 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
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
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	Wohnflächenzusammenstellung	20
8.	Grundbuchdaten	21-23
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2	Bodenwert (unbelastet)	26-27
9.3	Wert des Erbbaurechtes	28-29
9.4	Sachwert	30-35
9.5	Zusammenstellung	36
9.6	Verkehrswert / Marktwert	37
10.	Anlagen	38-44
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (3 Seiten, 5 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 11.11.2024 (Posteingang 26.11.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 08.04.2025 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen. Der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 29.04.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 09.04.2025 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes wurde wieder nicht gewährt. Mit Schreiben vom 30.04.2025 wurde das Gericht darüber informiert, dass das zu bewertende Objekt nunmehr nach äußerem Eindruck, der Aktenlage und entsprechender Kenntnis von Vergleichsobjekten bewertet wird.

Die Gläubigerin und die Schuldner nahmen an den Ortsterminen (Außenbesichtigungen) nicht teil.

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. - 9.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.10.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 23.01.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 29.01.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 03.02.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 23.01.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 23.01.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 23.01.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 23.01.2025,

- 9.) Auskunft des Fachbereiches Erbbaurechte Stadt des Erzbistums Köln vom 23.01.2025, einschl. der maßgeblichen Erbbauverträge vom 22.10.1968, 06.11.1969, 13.11.1969, 07.06.2018 und 10.08.2018 sowie der Angabe des aktuellen Erbbauzinses.

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. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einer PKW - Garage (Erbbaurecht).

Eine Bauakte konnte seitens des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln nicht vorgelegt werden (gem. Schreiben vom 06.02.2025).

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage des vorliegenden Katasterplans i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Rath / Heumar liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 9 km südöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 8 (Köln - Kalk) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 122.380 Einwohner, davon Rath / Heumar mit ca. 11.840 Einwohnern.

Das mit einem angebauten Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) und einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Südseite einer Wohnstraße, im südwestlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern, Garagenhöfen, einem Kindergarten / Familienzentrum und Gewerbeobjekten aufgelockert bebaut. Ca. 100 m nordöstlich der verläuft die Autobahntrasse der BAB 3. Im weiteren Umfeld befinden sich der " Rather See " mit eine Wakeboard- / Wasserskianlage und das Naturschutzgebiet " Königsforst ".

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 B8 " Frankfurter Straße ". Der Autobahnanschluss " Köln - Rath " zur Bundesautobahn BAB 59 mit Anschluss an den Kölner Autobahnring liegt ca. 1.300 m südwestlich.

Eine Busverbindung mit Anschluss an die S - Bahn / Straßenbahn verkehrt im Bereich der " Eiler Straße ", in ca. 500 m Entfernung. Ein Straßenbahnanschluss (KVB - Haltestelle " Porzer Straße ") befindet sich ca. 350 m nördlich und die S - Bahnhaltestelle " Frankfurter Straße " ca. 1.600 m südwestlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 9,40 m (" Winkelfeld "),

Grundstückstiefe = bis ca. 30,20 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die Straße " Winkelfeld " ist als Wohnstraße 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 der öffentlichen Erschließungsanlage " Winkelfeld " voll erschlossen. Über den angrenzenden Wohnweg " Ansagarstraße " wird das Grundstück darüber hinaus auch von der öffentlichen Erschließungsanlage " Ansagarstraße " erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 29.01.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) alte Fassung nicht zu entrichten.

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 03.02.2025 (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:

Aufgrund der nördlich angrenzenden Autobahntrasse sowie der Einflugschneise des " Konrad - Adenauer - Flughafens Köln / Bonn " bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstückes Immissionen / Beeinträchtigungen.

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 " straßenseitig im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$ bzw. im südlichen Bereich im Lärmpegelbereich $> 60 dB(A) \leq 65 dB(A)$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Flugverkehr " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 65 dB(A)$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf straßenseitig $L - night / dB(A) > 60 dB(A) \leq 65 dB(A)$ bzw. im südlichen Bereich auf $> 55 dB(A) \leq 60 dB(A)$ und bezogen auf die Emissionsquelle " Flugverkehr " auf $L - night / dB(A) > 55 dB(A) \leq 60 dB(A)$.

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 einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 23.01.2025 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 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) = 0,25

" wertrelevante " GFZ = 0,51

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Köln vom 23.01.2025 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 23.01.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

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

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

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastfreie Wert zu Grunde gelegt.

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 23.01.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten im Rahmen der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung wurde durch die Schuldner nicht gewährt.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt augenscheinlich durch die Schuldner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

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

Erbbaurechtsgeber:

XXX XXX

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus), angebaut, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einer PKW - Garage, enthaltend:

Das nachfolgende Raumprogramm beruht auf der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Kellergeschoss:

Treppe, Flur, Waschküche, Keller- / Abstellräume, Heizung, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppe, Flur, Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste - WC, Terrasse.

Obergeschoss:

Treppe, Flur, 2 Zimmer, Bad.

Dachgeschoss:

Treppe, Flur, Studio.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf),
- Hauseingang (Stufenanlage, schmiedeeisernes Metallgeländer mit Handlauf, kleines Vordach, massiv, Zinkteile),
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, Fliesen, Metallgeländer),
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Putz, Anstrich, Betonbodenplatte, Estrich, Flachdach, Sektionaltor).

6. Baubeschreibung

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

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Anstrich, Metallrohrhandlauf, o.ä..

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststein, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf, o.ä..

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststein, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf, o.ä..

Dach:

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

Fassade:

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

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, keramische Beläge, Geschosse: Estrich, Zimmer: Laminat, Textilbelag, Küche: Fliesen, Bad / Gäste - WC: Fliesen, Terrasse: Plattenbelag, Balkon: Fliesen, o.ä..

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Terrasse / zum Balkon, Dreh- / Drehkippschläge, Natursteininnenfensterbänke, Werksteinaußenfensterbänke, Rollläden, teils Fenstergitter, Dachflächenfenster, Metallgitterfenster, o.ä..

Türen:

PVC - Haustür mit Glasausschnitten (Strukturglas), Innentüren: Holztüren und -zargen, teils mit Glasausschnitten, Weißblechbeschläge, Metalltüre zur Kelleraußentreppe, o.ä..

Decken- und Wandverkleidungen:

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

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, o.ä..

Sanitärausstattung (exemplarisch):

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

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, o.ä..

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 bis einfachen Wohnansprüchen.

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

Baujahr:

Geschätzt ca. 1960er Jahre, im Außenbereich instandgehalten.

Grundrisslösung:

Baujahrtypischer Reihenhausgrundriss, Terrasse / Balkon mit Südausrichtung.

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 ein geringer Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt bzw. unterstellt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, im Außenbereich als befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 27 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag im Außenbereich nicht feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten im Außenbereich sind z.Zt. nicht erforderlich. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 10 % -iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend
" mögliche Bauschäden / -mängel / Imponderabilien ",
pauschale 10 % des Herstellungswertes;
Wertminderung wegen Baumängel / -schäden: € 34.600.-

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 baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

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), Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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:

Zuwegung, Vorgarten (Grünstreifen, Kies), Zigarettenautomat, Garagenzufahrt / -vorplatz, Mülltonnenabstellplatz, Gartenanlage mit Terrasse, 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.

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. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 23.01.2025 ermittelt. Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

KG:	=	55,60 m ²
EG:	=	55,60 m ²
OG:	=	55,60 m ²
DG: *)	=	55,60 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		222,40 m²

PKW - Garage

EG:	=	18,60 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. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 23.01.2025 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 digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$55,60 \text{ m}^2 + 18,60 \text{ m}^2 = 74,20 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$55,60 \text{ m}^2 \times 2,75 = 152,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche (Flurstück 439):} = 302,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 74,20 \text{ m}^2 / 302 \text{ m}^2 = \mathbf{0,25}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 152,90 \text{ m}^2 / 302 \text{ m}^2 = \mathbf{0,51}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 ImmoWertV 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 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 23.01.2025 ermittelt. Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)

Dem Unterzeichner liegen keine Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, weil eine Innenbesichtigung nicht gewährt wurde. Die Wohnfläche wird hilfsweise auf Basis der Brutto - Grundfläche (BGF) unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors ermittelt.

EG:	55,60 m ² x 0,78	=	43,37 m ²
OG:	55,60 m ² x 0,78	=	43,37 m ²
DG:	55,60 m ² x 0,65	=	36,14 m ²
			122,88 m ²
		rd.	123,00 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 123 m² mit der für die Verkehrswertfeststellung ausreichender Genauigkeit angehalten (ohne Terrasse).

8. Grundbuchdaten (Erbbaugrundbuch)

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 02.10.2024; die angegebenen Grundbucheintragen 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 Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Heumar
Blatt	55
Gemarkung	Heumar
Flur	8
Flurstück	439
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Winkelfeld 9
Größe	302 m ²

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Heumar Blatt 33 unter Nr. 370 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks in Abt. II Nr. 57 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 21.01.1969.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückeigentümers.

Als Eigentümer des Grundstücks ist die XXX XXX eingetragen.

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 22.10.1968 in Heumar Blatt 585 (jetzt Blatt 33) dort eingetragen am 21.01.1969 und nach Aufteilung in 73 Erbbaurechte mit Bezug auf die Bewilligung vom 06. Und 13.11.1969 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 10.03.1970.

Abt. I / Eigentümer / -in	4.1 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX,
	4.2 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
	- zu je ½ - Anteil -

Abt. II	• lfd. - Nr. 1	<i>Erbbauzins von 0,89 Deutsche Mark pro Quadratmeter jährlich für den jeweiligen Eigentümer des in Heumar Blatt 33 unter Nr. 196 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks (...),</i>
----------------	----------------	---

- lfd. - Nr. 2 *Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast für die XXX XXX in XXX (...),*
- lfd. - Nr. 3 *Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (...),*

(...) zu Nr. 1 bis 3:

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22.10.1968 eingetragen am 21.01.1969. Seit dem 20.05.1969 hat die Hypothek Abteilung III Nr. 1 Vorrang. Von Heumar Blatt 1440 hierher übertragen am 10.03.1970,

zu Nr. 1:

Der Erbbauzins ist erhöht und wertgesichert. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen.

Bezug: Bewilligung vom 07.06.2018 (UR -Nr. 1089 / 18 und 1623 / 18, Notar XXX XXX, XXX). Insoweit mit Rag vor Abt. II Nr. 2 und 3 und Rang nach Abt. III Nr. 3.

Eingetragen am 07.03.2019,

zu Nr. 2 und 3:

Die Inhaltsänderung zu Abt. II Nr. 1 hat Vorrang. Eingetragen am 07.03.2019,

- lfd. - Nr. 4 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 5 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 61 / 24), eingetragen am 02.10.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert beeinflusst.

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 lastenfrei 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 (unbelastet)

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 670.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Rath / Heumar, " Corneliusstraße 2 - 14 ", Bodenrichtwertnummer 808012, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksgröße von 500 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 01.01.2025	€	670.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks (direkte Nähe zur Autobahntrasse) innerhalb der Bodenrichtwertzone, abzgl. 5 %.		
€ 670.- je m ² x 0,95	€	637.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der ab- weichenden Grundstücksgröße (302 m ² / 500 m ²) im Vergleich zu den Richtwert- kriterien.		
€/m ² 637.- x 123 / 107 *)	€	732.- rd.
	€	732.-
auf- / abgerundet	€	732.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe. Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 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. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 302 m² von WZ = 123 und für eine Grundstücksgröße von 500 m² von WZ = 107.

302 m ² Vorderland (Flurstück 439), (bis ca. 35 m Grundstückstiefe) á € 732.-	€	221.100.- rd.
Bodenwert (ebf), unbelastet *)	€	221.100.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 123 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.798.- (inkl. der PKW - Garage).

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

*) **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 Wert des Erbbaurechtes

" Das Erbbaurecht ist nach der Definition (...) das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. "

Folgende Eckdaten sind aus dem vorliegenden Erbbaugrundbuch vom 02.10.2024 sowie den maßgeblichen Erbbauverträgen vom 22.10.1968, 06.11.1969, 13.11.1969, 07.06.2018 und 10.08.2018 entnommen worden:

- Das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgrundbuch von Heumar, Blatt 55) ist bestellt bis zum 20.01.2068 Restlaufzeit zum Stichtag 29.04.2025: rd. 43 Jahre,
- (...) der Erbbauzins ist wie folgt wertgesichert:
" Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index für den Monat Dezember eines glatt durch fünf teilbaren Jahres (Bezugsmonat) - z.B. Dezember 2015, 2020, 2025, usw. - gegenüber dem für den Monat April 2018 geltenden Index oder dem Index des Bezugsmonats der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins automatisch (also ohne gesonderte Aufforderung) zum folgenden 1. Januar in demselben prozentualen Verhältnis."
- (...) Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung:
" Als weiterer dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast, abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechtes die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt."
- Der Erbbauzins beträgt lt. Auskunft des Erbbaurechtsgebers zurzeit € 755,00 jährlich,
- Erbbaurechtsgeber ist die XXX XXX,
- Bodenwert (unbelastet) zum Stichtag € 221.100.-.

Der angemessene Jahreszins zum Stichtag beträgt 3,00 % *) des Bodenwertes		
€ 221.100.- x 3,00 / 100	€	6.633.-
Der vertragliche Erbbauzins zum Stichtag beträgt rd.:	€	- 755.- rd.
Differenz:	€	<u>5.878.-</u>

Bei einem Zinssatz von 3,00 % und einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Stichtag von rd. 43 Jahren (Rentenbarwertfaktor gem. Anlage ImmoWertV = 23,98, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte sind seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesen worden) errechnet sich das Erbbaurecht an dem vorgenannten Grundstück mit:

€ 5.878.- x 23,98	€	141.000.- rd.
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Bodennutzungswert)	€	<u>141.000.-</u>

*) Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 wird als üblicher / angemessener Erbbauzins ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser in Höhe von 3 % angesetzt.

***) Das Gericht legt einen Ersatzwert fest, wenn der dinglich abgesicherte Erbbauzins in Abt. II/1 vom Ersteher übernommen werden muss.

9.4 Sachwert

Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	ca. 1960er Jahre, im Außenbereich instandgehalten.
NHK - Typ 2010:	4.2 (Mehrfamilienwohnhaus 7 bis 20 WE)
Normalherstellungskosten:	765.- €/m ² bis 1.105.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	720.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	187,2 (Wohngebäude, Februar 2025 / 1. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB in Köln 2025)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.348.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	222 m ²

Wohnhaus: 222 m² á € 1.348.- € 299.300.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile

(Kelleraußentreppe, Hauseingang, Balkon, PKW - Garage), pauschal

€ 46.800.-

€ 346.100.-

Restnutzungsdauer (RND) 27 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)
- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x 0,3375

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen
- gem. § 36 ImmoWertV -

€ 116.800.- rd.

Außenanlagen, Zeitwert
- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 7.600.-

Bodenwert (ebf), unbelastet
- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -

€ 221.100.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 345.500.-

*) 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 2,35) wie folgt:

€/m² 720.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,872 (Index) = €/m² 1.347,84 = rd. €/m² 1.348.-.

Aufgrund der Größenordnung werden lt. stichtagsrelevantem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bei einem auf ein Normgrundstück angepassten Bodenwertniveau von €/m² 700.- bis €/m² 800.- Anpassungsfaktoren von ± 0,00 bis + 0,02 ausgewiesen (aufgrund der beschriebenen Lage gewählt: 0,01).

Durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Teilbereich Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet werden bei einem vorläufigen Sachwert von € 300.000.- von ca. 24 % (SWF = 1,24) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 350.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 19 % (SWF = 1,19) ausgewiesen und sachverständig in Summe mit rd. € 69.100.- (entspr. rd. 20 %) objektspezifisch angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	345.500.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	(+) 69.100.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	414.600.-

Gem. § 50 ImmoWertV ist die Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechtes der des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 ImmoWertV.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechtes ermittelt sich aus der Summe aus:

- dem Wert des fiktiven Volleigentums abzgl. des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und
- der über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins.

Die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Erbbaurechtsfaktoren geben gem. § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechtes zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechtes an.

Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	414.600.-
abzgl. Bodenwert (unbelastet)	€	- 221.100.-
Übertrag:	€	193.500.-

Übertrag:	€	193.500.-
zzgl. Bodennutzungswert	€	141.000.-
(vorläufiger) finanzmathematischer Wert	€	334.500.-

Die Erbbaurechtsfaktoren wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreis aus den Jahren 2022 bis 2024 für bebaute Erbbaurechte abgeleitet, auf denen Ein- / Zweifamilienhäuser errichtet wurden.

Aufgrund der Größenordnung werden lt. stichtagsrelevantem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln Erbbaurechtsfaktoren für den Teilbereich der Doppelhaushälften / Reihenendhäuser von 0,98 (Standardabweichung $\pm 0,15$) ausgewiesen und sachverständig mit rd. - € 6.700.- (entspr. rd. - 2 %) objektspezifisch angesetzt.

(vorläufiger) finanzmathematischer Wert	€	345.500.-
Marktanpassung / Erbbaurechtsfaktoren (SWF) - gem. § 22 i.V. mit §§ 50 ImmoWertV -	€	- 6.700.-
Marktangepasster (vorläufiger) finanzmathematischer Wert / Sachwert	€	338.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Imponderabilien aufgrund des nicht besichtigten Innenbereiches und daraus möglichen " Baumängel und -schäden ", pauschal	€	- 34.600.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhungen	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) mit einer PKW - Garage)	€	304.200.-

Dies entspricht einen **Verkehrswert** (unbelastet) gem. § 194 BauGB von rd. € 305.000.-.

Als kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen, der für die nachfolgenden Verkehrswertermittlung gem. ZVG benötigt wird, ergibt sich wie folgt:

(vorläufiger) finanzmathematischer Wert / Sachwert	€	345.500.-
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts	€	- 141.000.-
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	- 34.600.-
kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen / Übertrag:	€	169.900.-

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

Im Zwangsversteigerungsverfahren sind die Ausgangsbedingungen, unter denen zu bewerten ist abweichend:

In der Zwangsversteigerung wird grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen, d.h., es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt. Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde ("erbbauzinsfreies Erbbaurecht").

Das bedeutet für die Wertermittlung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechtes enthalten sind, sodass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss als der Verkehrswert nach BauGB.

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u.a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhaltes des Erbbaurechts).

Sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsgeber eine Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht dadurch verlangen, dass er notwendige Zustimmungen gem. § 5 ErbbauRG (z.B. Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) versagt. Der Erbbauberechtigte kann hingegen gemäß § 7 ErbbauRG verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden.

Diese mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG einhergehenden Erschwernisse sind in der Wertermittlung zu würdigen. Dazu wird für den im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRG entstehenden Aufwand (hier: Kosten und Mühsal zur Erlangung von Zustimmungserklärungen) ein pauschaler Abschlag vorgenommen, der rund 2 % des Wertes des Erbbaurechts, mindestens jedoch € 500.- und höchstens 25 % des Wertes der Reallast nebst Vormerkung beträgt.

Kalkulatorisch sind in der Zwangsversteigerung die Werteeinflüsse aus konjunkturellen Gründen sowie aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, ebenfalls zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Wertverhältnissen ausgeht wie die Wertermittlung nach BauGB.

Für den " besonderen Fall ", dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (Zuzahlungsbetrag gem. §§50 / 51 ZVG) zu mindern, sodass sich daraus der " Barpreis " des Erbbaurechtes ergibt.

Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteeinflüsse gem. Abt. II des Grundbuchs.

Im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung ist der Fall zu untersuchen, dass der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ausfällt.

Es ergibt sich dann ein Vorteil in Höhe des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins für den Erbbaurechtsnehmer von insgesamt €/p.a. 755.-

Barwert des ausfallenden, (insgesamt) dinglich gesicherten Erbbauzinses (= Barwert von Reallast und Vormerkung),

bei einem Erbbauzins = 3,00 %, n = 43 J., V = 23,98

€/p.a. 755.- x 23,98 = rd.	€	18.100.-
zzgl. Gebäudewert (" bauliche Anlagen ", kalkulatorisch)	€	169.900.-
zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (hier: Barwert des Erbbauzinsvorteils)	€	141.000.-
Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes	€	329.000.-

Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag bzw. ErbbauRG

Im vorliegenden Fall ist eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Eintragung von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden im Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

Abschlag zu §§ 5 und 7 ErbbauRG wg. Zustimmungserfordernis, pauschal $\frac{1}{4}$ des Barwerts von Reallast und Vormerkung € 18.100.- x 0,25 = rd. € 4.500.-

Zusammenstellung

Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG

Ausgangswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechtes	€	329.000.-
Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbauRG	€	- 4.500.-
Marktanpassung zum Erbbaurecht	€	- 6.700.-
Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG	€	317.800.-

9.5 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 (unbelastet) nach BauGB	€	304.200.-
<hr/>		
(...) enthaltener Bodenwertnutzwert *)	€	141.000.-
 Wert des erbbauzinsfreien Erbbau- rechtes nach ZVG	 €	 317.800.-
<hr/>		

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen Imponderabilien aufgrund des nicht besichtigten Innenbereiches und der daraus resultierenden möglichen Baumängel und -schäden in Höhe von pauschal € 34.600.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale (boG) 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.

9.6 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 des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG 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:

€ 318.000.-

(in Worten: Dreihundertachtzehntausend Euro)

(...) entspricht rd. € 2.585.- je m² Wohnfläche (rd. 123 m²).

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 21.05.2025


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



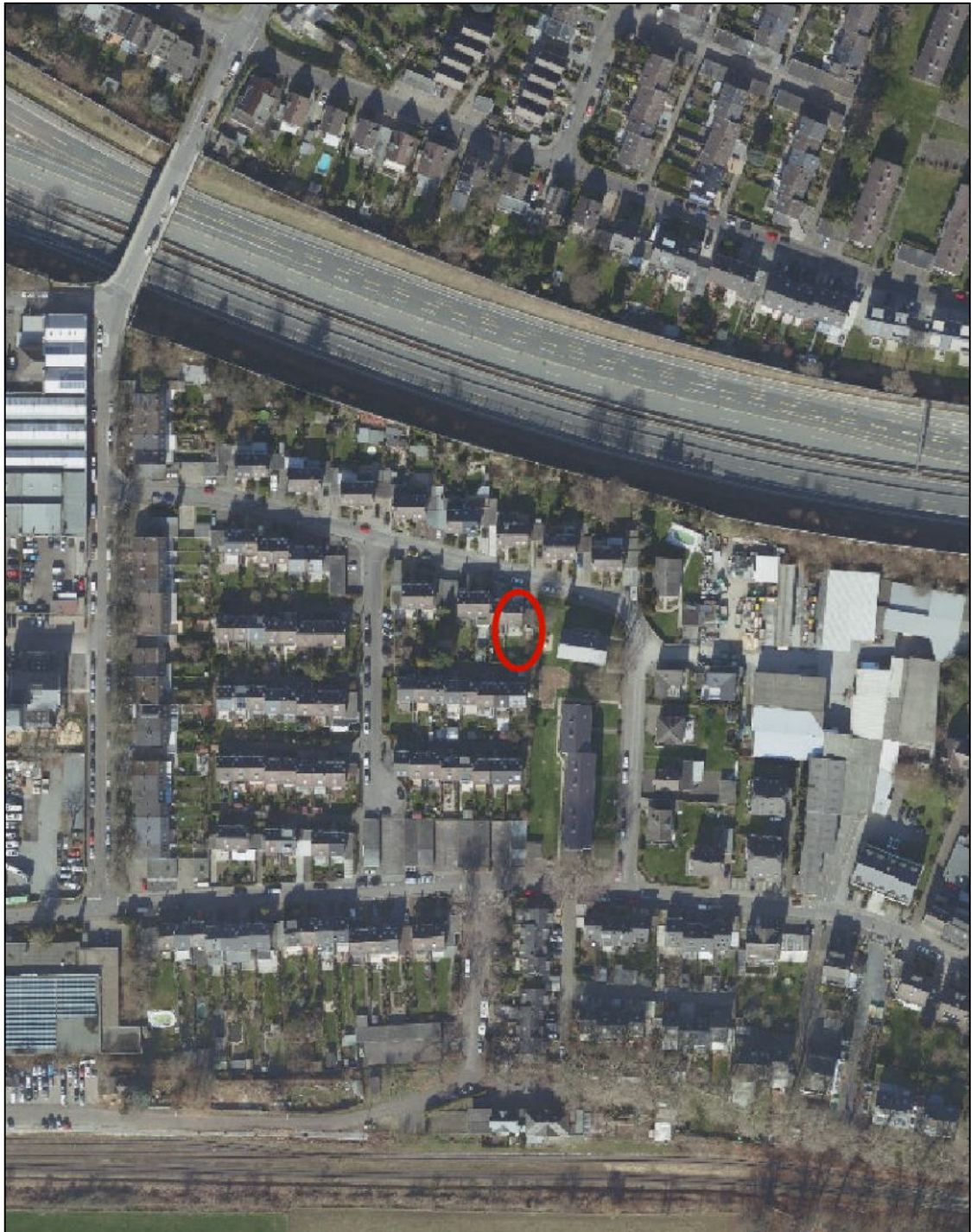
Urheberschutz

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.

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• PKW - Garage, Rückansicht	3 - 4



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.388
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 61 / 24
Zwangsversteigerungssache
51107 Köln (Rath / Heumar),
Winkelfeld 9 (Erbbaurecht)



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.388
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 61 / 24
Zwangsversteigerungssache
51107 Köln (Rath / Heumar),
Winkelfeld 9 (Erbbaurecht)



Bild-Nr.: 3



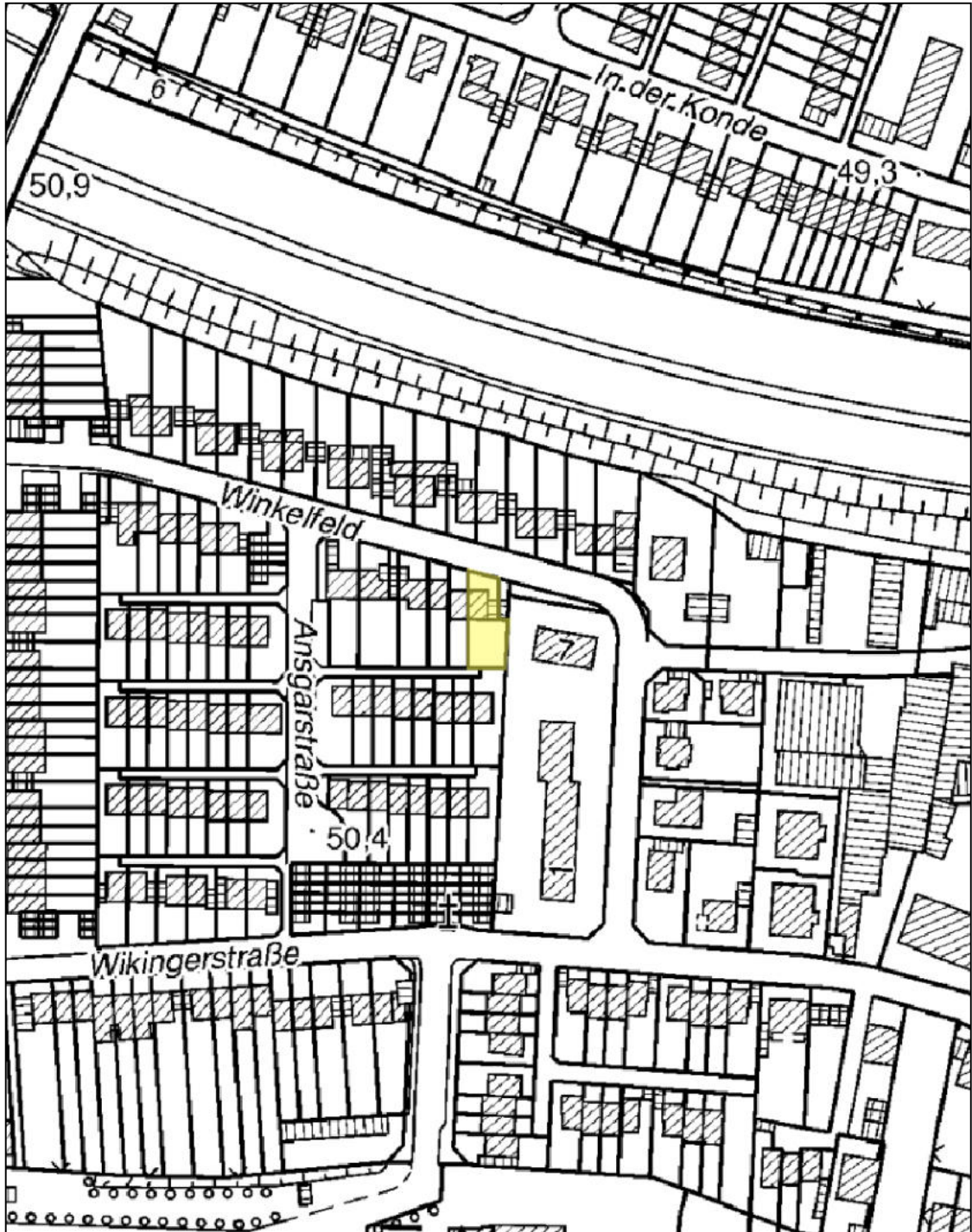
Bild-Nr.: 4

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.388
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 61 / 24
Zwangsversteigerungssache
51107 Köln (Rath / Heumar),
Winkelfeld 9 (Erbbaurecht)



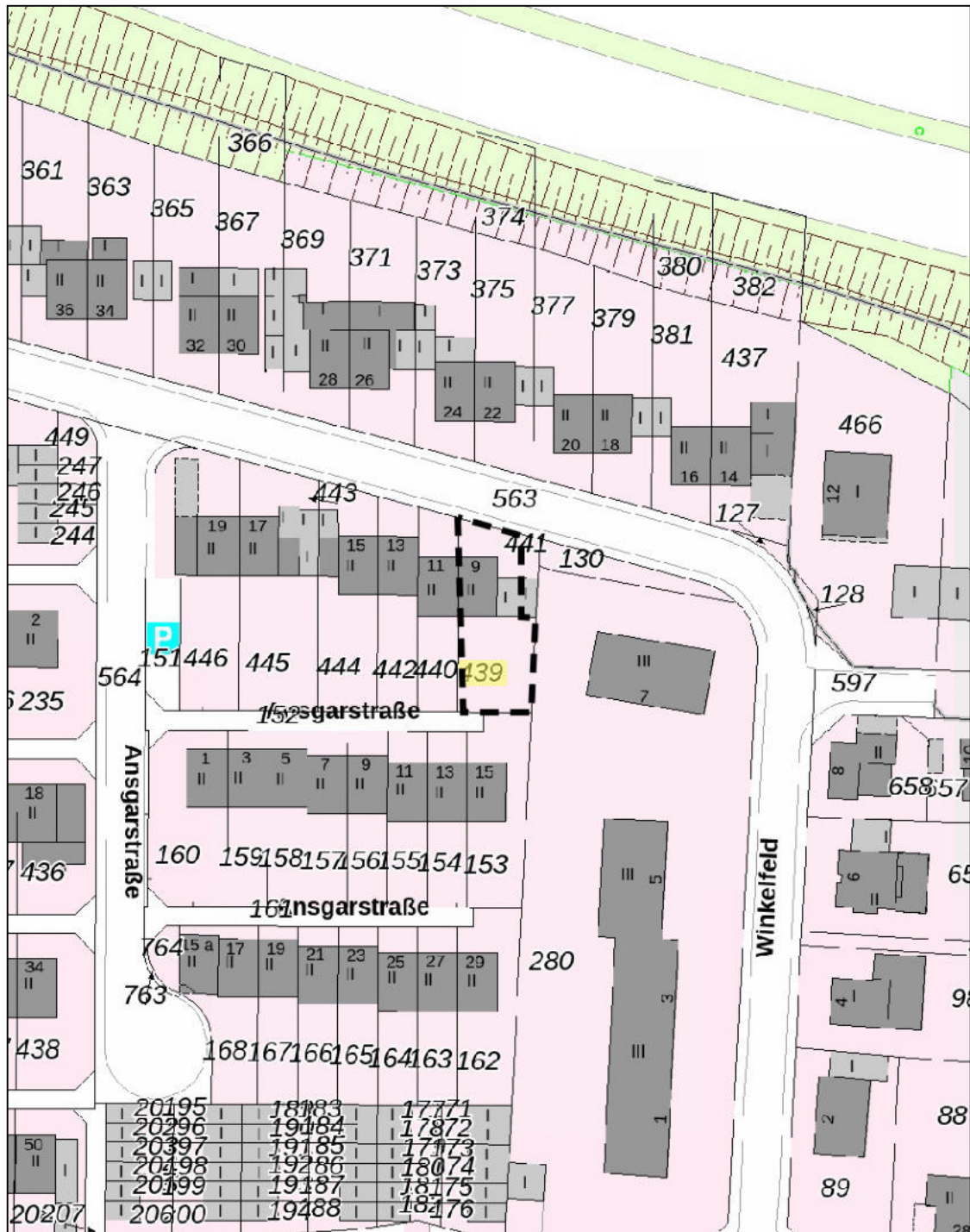
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.388
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 61 / 24
Zwangsversteigerungssache
51107 Köln (Rath / Heumar),
Winkelfeld 9 (Erbaurecht)



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.388
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 61 / 24
Zwangsversteigerungssache
51107 Köln (Rath / Heumar),
Winkelfeld 9 (Erbbaurecht)



Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.388
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 61 / 24
Zwangsversteigerungssache
51107 Köln (Rath / Heumar),
Winkelfeld 9 (Erbbaurecht)