

Wertgutachten Mehrfamilienhaus Bergisch Gladbacher Str. 1052
in 51069 Köln-Dellbrück - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 19.01.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 066/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks



Bergisch Gladbacher Straße 1052

in

Köln-Dellbrück

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstücks

Bergisch Gladbacher Straße 1052

in

Köln-Dellbrück

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 16.12.2024
zu:

575.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 22 Seiten und ist in 7-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	8
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	15
3.2.2	Wert der baulichen Anlage	15
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert	17
3.3	Ertragswertverfahren	19
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert	24
5.	Allgemeine Hinweise	25
6.	Anlagen	26

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienhaus Bergisch Gladbacher Straße 1052 in 51069 Köln-Dellbrück
Nutzung:	5 Wohnungen vermietet 1 Wohnung im EG leerstehend
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	558.000 €
Bodenwert:	194.000 €
Gebäudewert:	379.000 €
Außenanlagen, Anschlusskosten:	25.000 €
vorläufiger Sachwert:	598.000 €
• Ertragswert:	575.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 283 m ²
jährlicher Rohertrag:	39.356 €
Liegenschaftszinssatz:	3,75 %
• Vergleichswert:	589.000 €
Rohertragsfaktor:	17,5
• Verkehrswert:	575.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 16.10.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 092 K 066/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Bergisch Gladbacher Straße 1052 in Köln-Dellbrück erstellt werden. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 09.12.2024 und am 16.12.2024 vorgenommen. Die Wohnung im Erdgeschoss links und ein Raum in der Wohnung im 2. Obergeschoss konnten von mir nicht besichtigt und aufgemessen werden.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Thurn-Strunden auf dem Blatt 15.556 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 70, Flurstück 2061,
Gebäude- und Freifläche, Bergisch Gladbacher Str. 1052,
Größe 223 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Mischnutzung mit Wohnen“* nachgewiesen. Allerdings wird das Gebäude inzwischen als reines Wohngebäude genutzt.

Bergisch Gladbacher Straße 1052 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem

Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 21.11.2024 ruht auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulast. Zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ruht auf dem hinterliegenden Nachbargrundstück Flurstück 2062 die Baulast Nr. 172/22 S. 1 vom 07.04.2022 mit folgendem Inhalt: *„Es wird geduldet, dass die im beigegefügteten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellte Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks gem. § 48 Abs. 1 BauO NRW zur Erfüllung der Stellplatzpflicht zugunsten des nachstehenden Grundstücks herangezogen wird, und dass die erforderlichen Stellplatzflächen angelegt, unterhalten und genutzt werden dürfen.“*

Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

An der nordwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung (Straße, Doppelhaus). Grenzübergabungen sind an diesen Grenzen nach der amtlichen Liegenschaftskarte nicht erkennbar; sie könnten nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung festgestellt werden.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 07.11.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem Mehrfamilienhaus, in dem bis auf die Wohnung im Erdgeschoss links alle Wohnungen vermietet sind, wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Der Fluchtlinienplan Nr. 1324 (Rechtskraft 30.05.1933) legt lediglich eine Fluchtlinie fest, die durch die Gebäude an der Bergisch Gladbacher Straße verläuft. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Die Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Gemengelage).

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird durch die Bergisch Gladbacher Straße (Bundesstraße 506, asphaltiert, beidseitig Geh- und Radwege, Entwässerung und Beleuchtung) sowie durch die Heiligenhauser Straße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Dellbrück (rd. 22.000 Einwohner), der zum rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Mülheim (rd. 151.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln/Bonn.

Dellbrück, ehemals entstanden aus vier alten Dorfkernen, liegt am östlichen Kölner Stadtrand an der Bundesstraße 506 Richtung Bergisch Gladbach und ist ein Stadtteil, der geprägt ist durch Wohnbebauung, ein größeres Gewerbeareal, Grün- und Waldflächen, ehemals durch belgisches Militär genutztes Gelände (Kasernen, Sport- und Freiflächen) und den Kölner Ostfriedhof. Dellbrück ist eingebettet in eine grüne Umgebung (u.a. Thurner Wald, Thielenbruch). Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportmöglichkeiten etc. sind vorhanden. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen ist von Dellbrück rd. 10 km entfernt.

Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 1,5 km westlich der Stadtgrenze Köln / Bergisch Gladbach sowie rd. 0,3 km nordöstlich des Zentrums von Dellbrück und befindet sich als Eckgrundstück auf der nordöstlichen Seite der Heiligenhauser Straße (Einbahnstraße) und auf der südöstlichen Seite der Bergisch Gladbacher Straße, über die man in südwestlicher Richtung in das Zentrum von Dellbrück, nach weiteren 3 km über Köln-Holweide zur Anschlussstelle Köln-Dellbrück der A 3 und nach weiteren rd. 2 km in das Zentrum von Köln-Mülheim gelangt. Nach rd. 4,5 km in nordöstlicher Richtung führt die Bergisch Gladbacher Straße in das Zentrum von Bergisch Gladbach. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt (Dom) rd. 12 km.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des zu bewertenden Grundstücks überwiegen III-geschossige, ältere Wohnhäuser; gegenüber auf der anderen Straßenseite befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs an der Bergisch Gladbacher Straße / Möhlstraße ist rd. 0,2 km entfernt. Das S-Bahnhof Köln-Dellbrück ist in rd. 0,5 km zu erreichen.

Der Plötz-Immobilienführer stuft die Bergisch Gladbacher Straße in Dellbrück als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 75 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 65 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 7), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des im hinteren Bereich durch eine **instandsetzungsbedürftige**, rd. 2 m hohe Mauer und durch Nachbarbebauung eingefriedigten Grundstücks werden als Zuwegungen und asphaltierte bzw. betonierte Pkw-Stellplatzfläche genutzt. Ein Pkw-Stellplatz auf dem Nachbarflurstück ist durch die o.a. Baulast an das zu bewertende Grundstück angebunden. Der Hauseingangsbereich zwischen den beiden rückseitigen Anbauten ist mit lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten überdeckt.

An der südwestlichen Gebäudeseite (Giebelseite) stehen zwei großformatige Werbetafeln (Baugenehmigung 03.11.2009), die an die Firma

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Ströer Außenwerbung GmbH & Co. KG in Köln vermietet sind; diese überweist die Miete für die Tafeln gemäß Schreiben vom 14.01.2025 noch an den Voreigentümer des zu bewertenden Grundstücks.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anzeichen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 14.11.2024 liegen für das zu bewertende Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, einseitig angebauten, III-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit I-geschossigen, hinteren Flachdachanbauten bebaut. Das Gebäude wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts in konventioneller, massiver Bauweise mit dem von der Bergisch Gladbacher Straße aus gesehen linken hinteren Anbau errichtet. Mit Bescheid der Stadt Köln vom 20.01.1954 wurden der rechte hintere Anbau genehmigt („*Neubau Toilettenanlage und Konzessionsgesuch für ein Restaurant*“). Mit Bescheid vom 30.06.2005 hat die Stadt Köln eine Nutzungsänderung im linken Anbau zum bestehenden Restaurant genehmigt („*Erweiterung des Schank- und Gastraumes durch Nutzungsänderung von Küche in Internet-Shop mit 2 Computerplätzen*“).

Nachdem in letzter Zeit das gewerblich genutzte Erdgeschoss (mit Zumauern der straßenseitigen Hauseingangstür) - **ohne Nutzungsänderungsgenehmigung durch die Stadt Köln** - zu Wohnzwecken umgebaut wurde, befinden sich in dem Gebäude aktuell im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss jeweils 2 Wohnungen, im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss jeweils 1 Wohnung, insgesamt also 6 Wohnungen.

Seit der Erstellung des Gebäudes, insbes. seit ca. 2021, wurden verschiedene Modernisierungs-, Umbau und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt bzw. begonnen (Heizungsanlage, Heizkörper, Fenster, sanitäre Anlagen, tlw. Innenwände, Leitungen, Putz, Anstrich, Türen u.a.).

Die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen ist überwiegend als einfach bis mittelmäßig zu bezeichnen. Der Unterhaltungszustand ist in den Wohnungen unterschiedlich, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss desolat. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt (s. auch fotografische Aufnahmen in Anlage 12):

- instandsetzungsbedürftige Fassaden (Feuchtigkeitsserscheinungen, erhebliche Putzschäden, Anstrich): Die Stadt Köln hat die Bereiche um die Straßenfront und den Südwestgiebel abgesperrt, da die Gefahr besteht, dass der Außenputz herunterfällt. Nach Eigentümerangabe wurde das Regenfallrohr an der Gebäudeecke erneuert.
- fehlender Putz am zugemauerten, straßenseitigen Hauseingang
- straßenseitig instandsetzungsbedürftige Dachgaubenverkleidungen
- lichte Höhe der Hauseingangstür nur rd. 1,8 m
- defekte Klingelanlage
- erneuerungsbedürftige Briefkästen
- nicht funktionierende Gasheizungsanlage ³
- sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftiges Treppenhaus (Feuchtigkeit im Bereich der Hauseingangstür, Kellertreppentür, Treppen, Leitungen, Putz, Fliesen, Anstrich)
- erhebliche Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen sowie im Kellergeschoss an Wänden und Decken
- in mehreren Wohnungen allgemeiner Renovierungs- und Erneuerungsbedarf (u.a. Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, Türen)

³ Nach Eigentümerangabe soll an der Heizungsanlage im Kellergeschoss eine hydraulische Weiche fehlen. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.09.2021 ist die im 2. Obergeschoss vorhandene Heizungsanlage „für das deutsche Gasnetz nicht geeignet. Die Heizungsanlage ist durch ein für Deutschland zugelassenes Gerät zu ersetzen.“ Ob dieser Umtausch vorgenommen wurde, ist nicht bekannt.

- nicht fertiggestellte Modernisierungsarbeiten (jeweils tlw. Duschbäder, Leitungen, Fensterlaibungen, Fensterbänke, Wandverkleidungen, Armaturen, Elektrodosen, Heizkörper)

Die Wohnungen im Erd- und im 1. Obergeschoss sind im gegenwärtigen Zustand im Grunde nicht bewohnbar, sind aber tlw. bewohnt. Hinzu kommt, dass die Wohnungen im Erd- und in den Obergeschossen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht beheizt werden konnten.

Nach dem örtlichen Aufmaß bzw. der Bauakte (eine Wohnung und ein Raum in der Wohnung im 2. Obergeschoss konnten nicht aufgemessen werden) ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 283 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5).

Die Bruttogrundfläche des Mehrfamilienhauses ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters zu rd. 516 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftshausverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftshausverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück gemischter / mehrgeschossiger Bebauung und mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III, ausgebautes Dachgeschoss
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2024 zu 870 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Dellbrück im Jahr 2024 nicht festgestellt werden konnte. Im Hinblick auf die Geschossflächenzahl (rd. 1,5) ist im vorliegenden Fall kein Umrechnungskoeffizient anzubringen. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned} 223 \text{ m}^2 * 870 \text{ €/m}^2 &= 194.010 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 194.000 \text{ €} \end{aligned}$$

3.2.2 Wert der baulichen Anlage

Der Wert der baulichen Anlage ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 19 % Baunebenkosten⁴

= 1.680 €/m²

516 m² Bruttogrundfläche * 1.680 €/m²

= 866.880 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude ist über 100 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem mittleren bis überwiegendem Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 35 Jahren. Die lineare Altersabschreibung gemäß ImmoWertV beträgt:

(80 Jahre - 35 Jahre) / 80 Jahre

= 0,563

866.880 € * 0,563

= 488.053 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

866.880 € - 488.053 €

= 378.827 €

= rd. **379.000 €**

⁴ Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 6 WE

= 4.1

Standardstufe

= 3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010

= 825 €/m²

Korrekturfaktor Grundrissart

= 1,05

Korrekturfaktor Wohnungsgröße

= 1,05

Korrektur wegen Baukostenindex (Stand November 2024)

= 1,847

NHK: 825 €/m² * 1,05 * 1,05 * 1,847

= rd. 1.680 €/m²

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	194.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	379.000 €
• Zeitwert der sonstigen Anlagen (Einfriedigung, Bodenbefestigungen Zuwegung und Stellplätze, Werbetafeln, Anschlusskosten)	=	rd. 25.000 €

Summe	=	598.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
(Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die

jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. In den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ergibt sich für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil unter 20 % der Baujahre bis 1918 in mittlerer Randlage bei einer Geschossflächenzahl von 1,5 mit umfangreicher Modernisierung und mittlerer Ausstattung ein Marktanpassungsfaktor von rd. 1,15. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts nach sachverständiger Schätzung ein Sachwertfaktor von 1,15 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Dellbrück als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter den Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden und der noch anstehenden Fertigstellungsarbeiten sowie der fehlenden Nutzungsänderungsgenehmigung wird unter Berücksichtigung der

Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁵ ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert als „*boG's*“ in Höhe von pauschal rd. 100.000 € ⁶ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$598.000 \text{ €} * 1,10 - 100.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{558.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

⁵ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „*Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,76 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁶ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 5.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der

Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach Eigentümerangabe liegen die monatlichen Nettokaltmieten für die 5 vermieteten Wohnungen bei rd. 8 €/m² bis rd. 11 €/m², was auf die Gesamtwohnfläche bezogen einer mittleren Miete von rd. 9 €/m² entspricht. Die Mietverträge datieren zwischen 2019 und 2022, beziehen sich also auf die Wohnungen in unrenoviertem Zustand.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 11,70 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Dellbrück z.Zt. im Mittel bei rd. 11,80 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen vom April 2023 weist für um 40 m² große Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage Mietwertspannen von 7,30 €/m² - 9,30 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Größe, der Ausstattung und der Lage der Wohnungen wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungs- und Fertigstellungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Um-

lagen gedeckt sind) von im Mittel 11,00 €/m² als marktüblich angesehen. Die jährliche Mieteinnahme aus der Vermietung der Werbetafeln beträgt 2.000 €.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$283 \text{ m}^2 * \text{i.M. } 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 + 2.000 \text{ €} = 39.356 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV } ^7 = 18,2 \%$$

Reinertrag:

$$39.356 \text{ €} * 0,818 = 32.193 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Mietwohnhausgrundstücke

$$= 2,60 \pm 1,10 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Bauart und des Alters des Bewertungsobjekts

$$= 3,75 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$194.000 \text{ €} * 0,0375 = 7.275 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$32.193 \text{ €} - 7.275 \text{ €} = 24.918 \text{ €}$$

$$^7 \text{ Verwaltungskosten: } 7 * 351 \text{ €} = 2.457 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 283 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 3.905 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 39.356 \text{ €} * 0,02 = 787 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 7.149 \text{ €}$$

$$= 18,2 \%$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 3,75 % und einer Restnutzungsdauer von 35
Jahren = 19,315

Gebäudeertragswert:
24.918 € * 19,315 = 481.291 €
= rd. **481.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	194.000 €
• Gebäudeertragswert	=	481.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 100.000 €

Summe	=	575.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt (z.B. Wohnfläche) spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde zu 15 - 29, im Mittel zu 22 ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Bauart, das Alter und den Zustand des Bewertungsobjekts ein Rohertragsfaktor als marktgemessen angesehen, der 20 % unter dem Mittelwert liegt: $22 * 0,80 =$

rd. 17,5. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 in Höhe von 39.356 € errechnet sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags wegen der „boG's“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 100.000 € überschlägig zu:

$$39.356 \text{ €} * 17,5 - 100.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{589.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

• Sachwert unter Ziffer 3.2.4	=	558.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	575.000 €
• Vergleichswert unter Ziffer 3.4	=	589.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen relativ gut überein (Differenz 3,0 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Bergisch Gladbacher Straße 1052 in Köln-Dellbrück wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt zu:

575.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Luftbild Google Earth
8. Übersichtskarten
9. Auszug aus der Liegenschaftskarte
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 19.01.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.10.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁸

III-geschossiges, einseitig angebautes, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und I-geschossigen, nicht unterkellerten Flachdachanbauten

Fundamente, Bodenplatten	massiv
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rau- bzw. Glattputz, im Bereich der Hauseingangstür Bitumenverkleidung
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dächer	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Anbauten mit Flachdach mit Bitumenabdeckung, Dachrinnen, Regenfallrohre in Zinkblech
Dachgauben	Holzkonstruktion, rückseitig mit Kunst- schieferverkleidung
Schornsteinköpfe	Mauerwerk
Hauseingangstür	Kunststofftür mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Treppenhaus	Holztreppen mit Metallstabgeländern und kunststoffummantelten Handläufen, Böden mit Fliesen- bzw. PVC-Belag, Wände mit Glattputz, Betontreppe zum KG

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Schiebetür, tlw. Holzfüllungstüren
Bodenbeläge	Estrich bzw. Holzböden mit PVC-, Teppich-, Laminat - bzw. Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster in den Anbauten außen mit vorgesetzten Metallstäben, straßenseitig im EG Kunststoffrollläden
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich, tlw. mit Tapeten, Wandfliesen in den Duschbädern, Fliesenspiegel in den Küchen, im DG tlw. Wand- und Deckenpaneele, Decken tlw. abgehängt
Elektrische Installation	überwiegend in einfacher Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung für die Wohnungen im EG und den OG, Gasbrennwerttherme von Wolf (Einbau 2022, funktioniert nicht), Gastherme in der Wohnung im DG, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, tlw. durch Handtuchhalter
Sanitäre Anlagen	Duschbäder mit Dusche, WC und Handwaschbecken in unterschiedlicher Ausstattung; innenliegend, Lüftung

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.9) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters**

$$\begin{aligned} & (10,35 + 9,80)/2 * \text{i.M. } 9,60 * 5 \\ & + \text{i.M. } 3,75 * 4,75 - 1,45 * 2,10/2 \\ & + \text{i.M. } 4,40 * 3,70 \end{aligned} \quad \begin{aligned} & \\ & \\ & = \end{aligned} \quad \begin{aligned} & \\ & \\ & 516,17 \text{ m}^2 \end{aligned}$$
$$\quad \quad \quad = \quad \text{rd. } \mathbf{516 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

**Wohnflächenzusammenstellung ⁹
gemäß Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß ¹⁰
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnung im Erdgeschoss links ¹¹	=	rd. 48 m ²
Wohnung im Erdgeschoss rechts	=	rd. 47 m ²
Wohnung im 1. Obergeschoss links	=	rd. 32 m ²
Wohnung im 1. Obergeschoss rechts	=	rd. 32 m ²
Wohnung im 2. Obergeschoss	=	rd. 66 m ²
Wohnung im Dachgeschoss	=	rd. 58 m ²

Wohnfläche insgesamt	=	rd. 283 m²

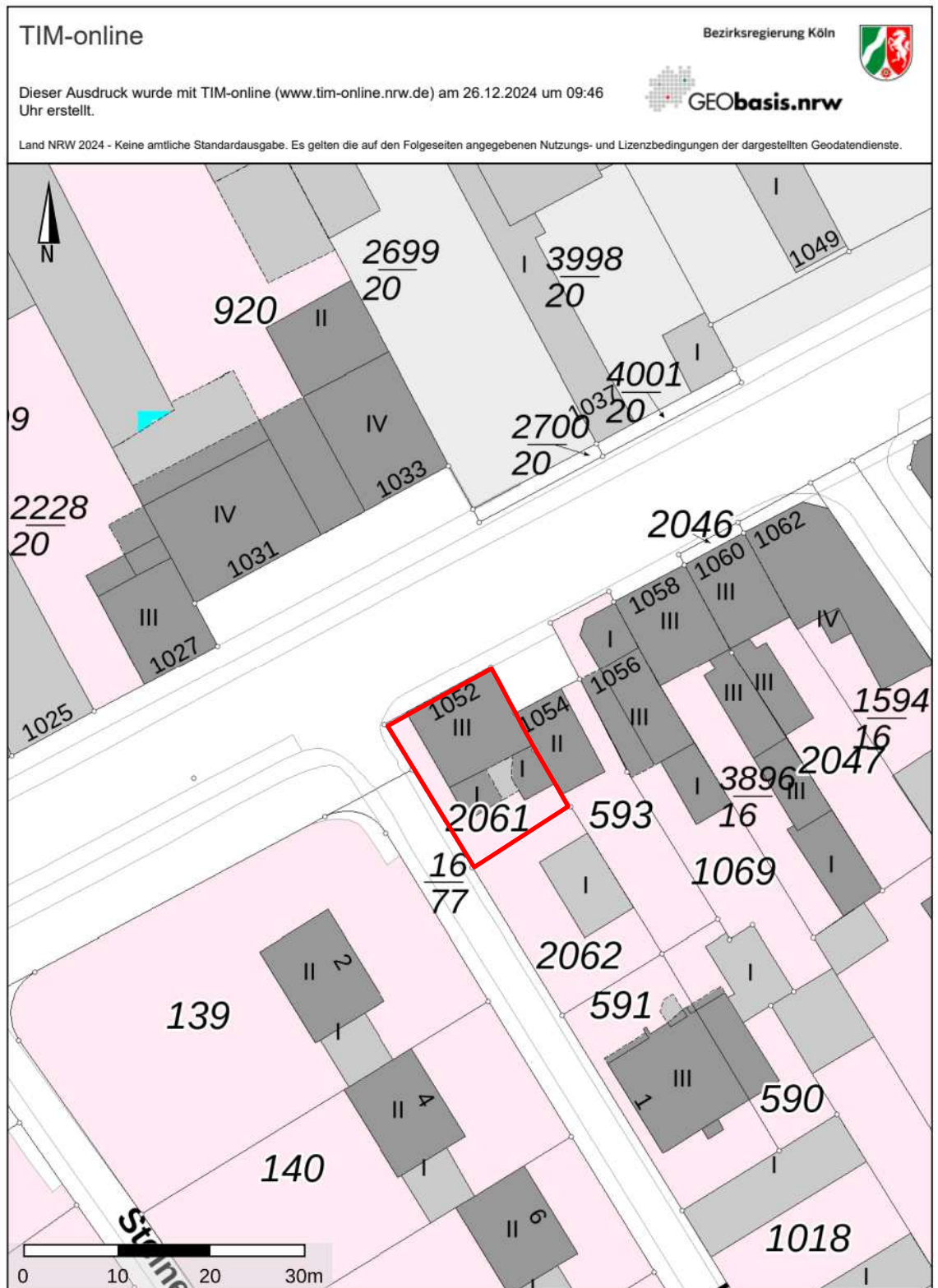
⁹ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

¹⁰ Die Wohnung im Erdgeschoss links und 1 Raum in der Wohnung im 2. Obergeschoss konnten nicht besichtigt und aufgemessen werden, Wohnflächenangabe in diesen Fällen nach der Bauakte.

¹¹ links und rechts jeweils von der Bergisch Gladbacher Straße aus gesehen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

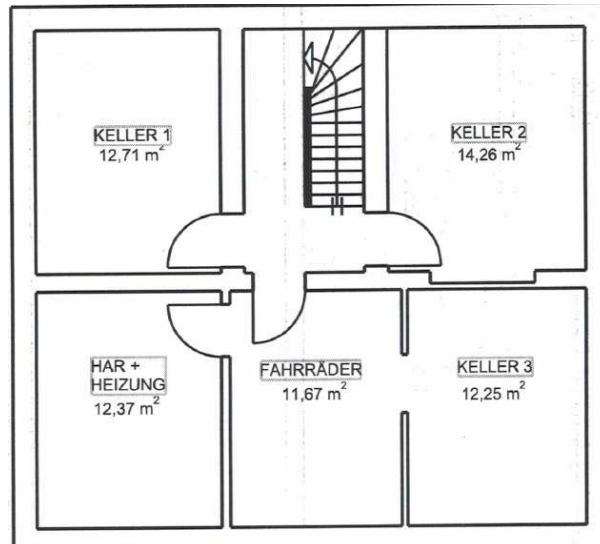
Anlage 9



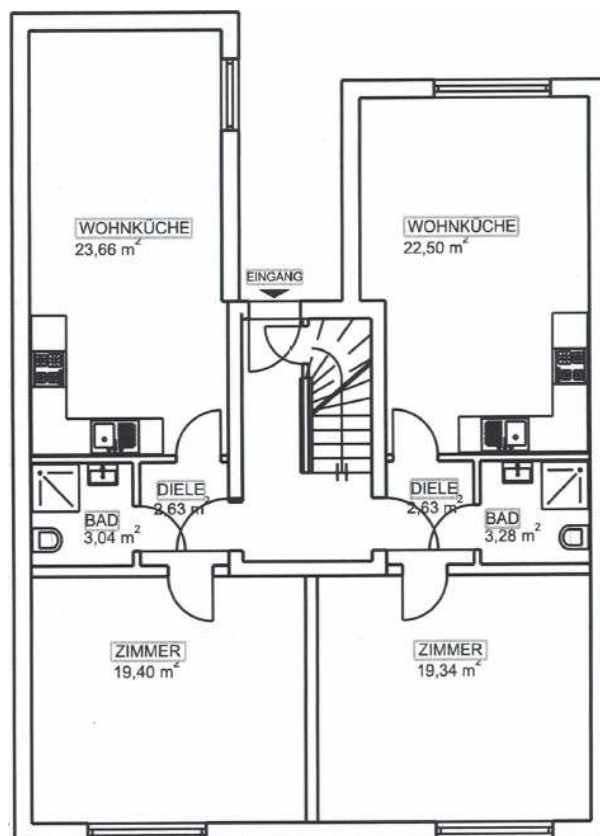
Bauzeichnungen

Anlage 11.1

- tatsächlicher Ausbau und tatsächliche Wohnflächen tlw. abweichend -



Kellergeschoss

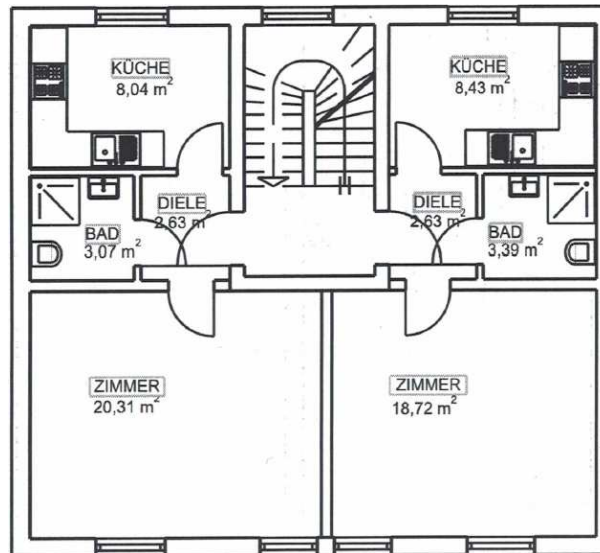


Erdgeschoss

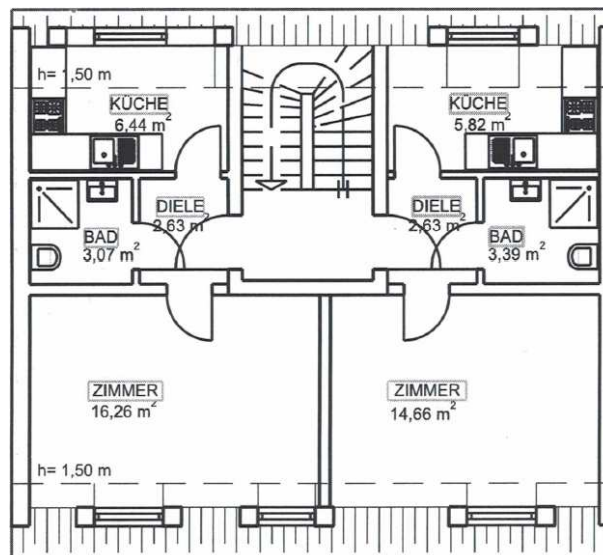
Bauzeichnungen

Anlage 11.2

- tatsächlicher Ausbau und tatsächliche Wohnflächen tlw. abweichend -



1. - 2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Mehrfamilienhaus Bergisch Gladbacher Straße 1052



Ansicht von der Bergisch Gladbacher Straße



Ansicht von der Heiligenhauser Straße mit Werbetafeln

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Rückwärtige Ansicht mit Anbauten



Hauseingang zwischen den Anbauten



Pkw-Stellplatzfläche auf dem Grundstück

Fotografische Aufnahmen

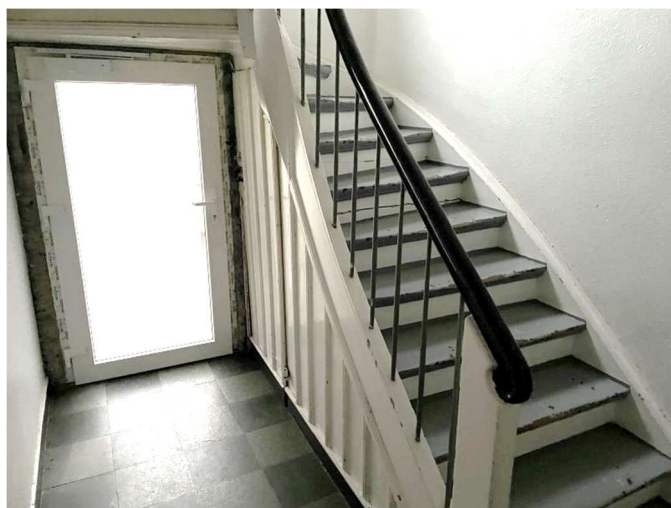
Anlage 12.3



Abgesperrter Bereich vor dem Haus



Abgesperrter Bereich neben dem Haus



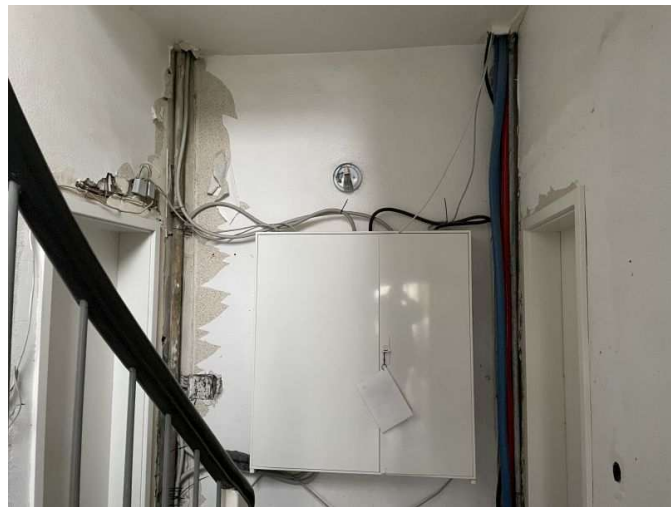
Hauseingangstür und Treppenhaus

Fotografische Aufnahmen

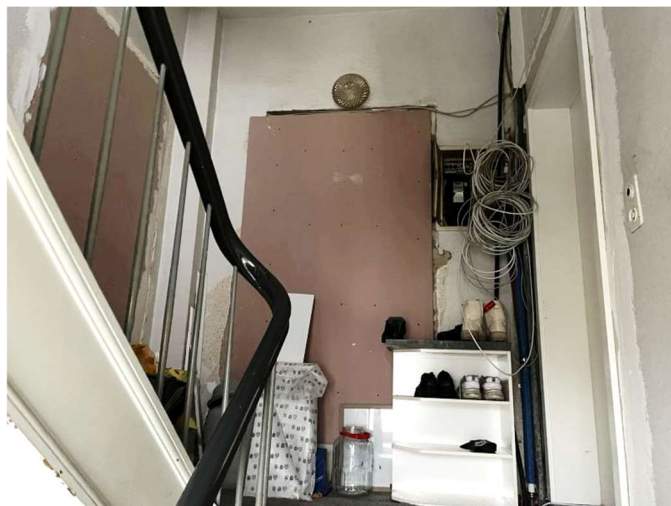
Anlage 12.4



Fertigstellungsbedarf im Treppenhaus



Fertigstellungsbedarf im Treppenhaus



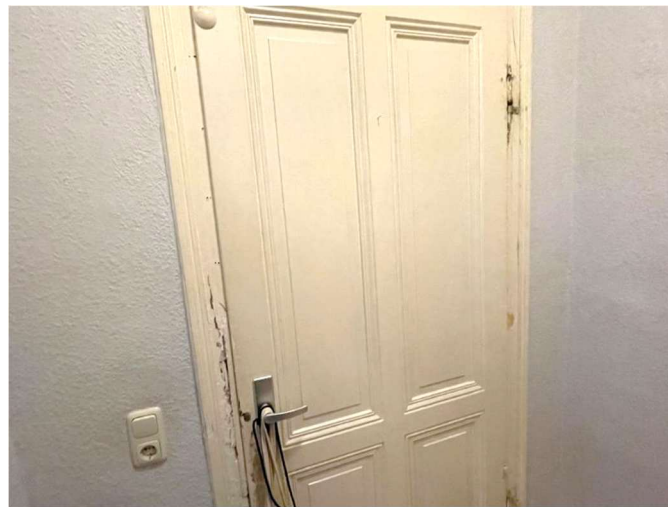
Fertigstellungsbedarf im Treppenhaus

Fotografische Aufnahmen

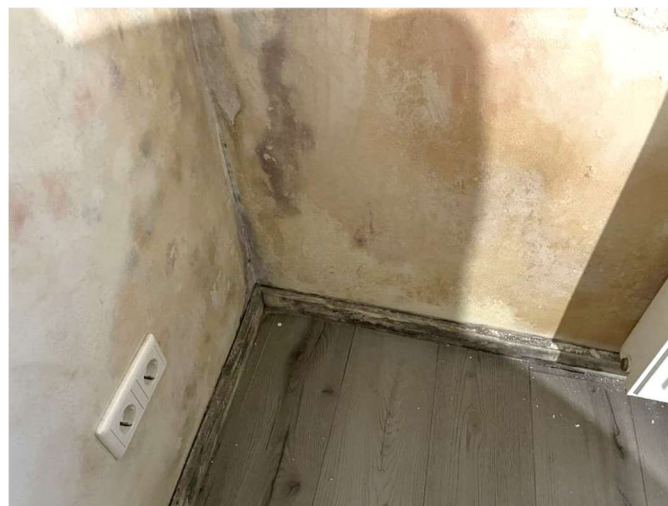
Anlage 12.5



Schaden im Treppenhaus



Wohnungstür



Feuchtigkeitsschäden

Fotografische Aufnahmen

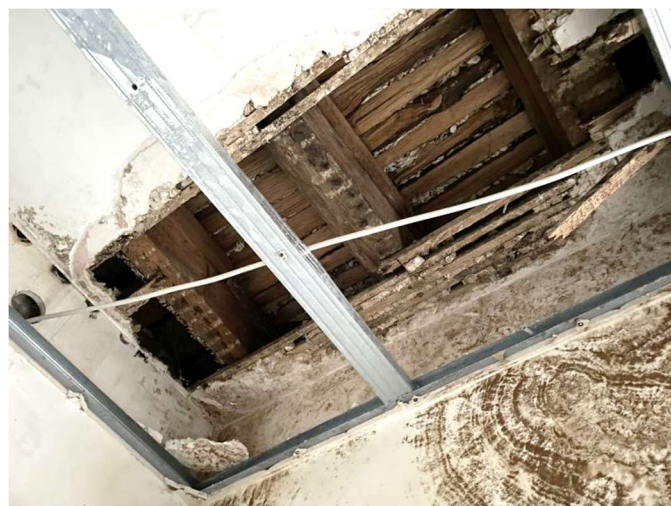
Anlage 12.6



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden

Fotografische Aufnahmen

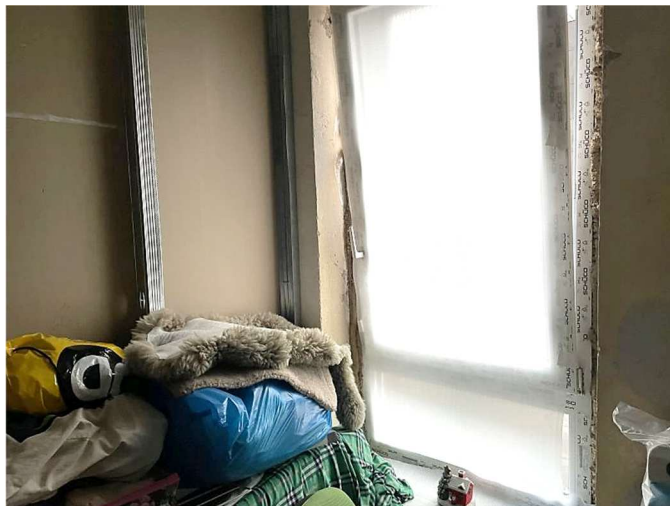
Anlage 12.7



Modernisiertes Duschbad



Feuchtigkeitsschäden



Fertigstellungsbedarf

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.8



Fensterbankschaden



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden

Fotografische Aufnahmen

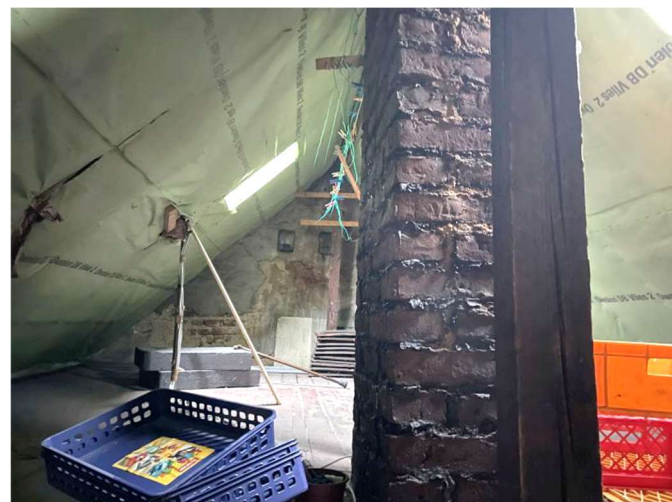
Anlage 12.9



Neue, nicht funktionsfähige Gastherme



Kellerraum



Spitzboden