

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Graseggerstraße 139 /
Wilhelm-Sollmann-Straße 105 in 50737 Köln-Longerich - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 07.02.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 067/24

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Wohn- und Geschäftshaus

und mit einem

Garagengebäude bebauten Grundstücks



Graseggerstr. 139 / Wilhelm-Sollmann-Str. 105

in

Köln-Longerich

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Graseggerstraße 139 /
Wilhelm-Sollmann-Straße 105 in 50737 Köln-Longerich - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Wohn- und Geschäftshaus

und mit einem

Garagengebäude bebauten Grundstücks

Graseggerstr. 139 / Wilhelm-Sollmann-Str. 105

in

Köln-Longerich

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 03.02.2025

inkl. Risikoabschlag

zu:

640.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 23 Seiten und ist in 6-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	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	10
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Sachwertverfahren	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Wohn- und Geschäftshaus	15
3.2.2.2	Garagengebäude	16
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert	18
3.3	Ertragswertverfahren	20
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	21
3.3.3	Ertragswert	24
3.4	Vergleichswertverfahren	25
4.	Verkehrswert	25
5.	Allgemeine Hinweise	27
6.	Anlagen	28

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus und mit einem Garagengebäude Graseggerstr. 139 / Wilhelm-Sollmann-Str. 105 in 50737 Köln-Longerich
Nutzung:	1 Ladenlokal vermietet, 9 WE teils vermietet, teils leerstehend
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	671.000 €
Bodenwert:	266.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	422.000 €
Außenanlagen, Anschlusskosten:	13.000 €
vorläufiger Sachwert:	701.000 €
• Ertragswert:	664.000 €
Nutzfläche Ladenlokal:	rd. 87 m ²
Wohnfläche insgesamt:	rd. 162 m ²
jährlicher Rohertrag:	34.872 €
Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
• Vergleichswert:	667.000 €
Rohertragsfaktor:	20
• Verkehrswert inkl. Risikoabschlag:	640.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 16.10.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nr. 092 K 067/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus und mit einem Garagengebäude bebauten Grundstücks Graseggerstr. 139 / Wilhelm-Sollmann-Str. 105 in Köln-Longerich 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 03.02.2025 vorgenommen. Die Kellerräume (bis auf den Heizungsraum) und die zur Wilhelm-Sollmann-Straße gelegenen Räume im Dachgeschoss konnten von mir trotz mehrfacher Terminankündigung nicht besichtigt und aufgemessen werden; ein Wohnungseingang war von der Polizei versiegelt worden.

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 Longerich auf dem Blatt 34.745 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Longerich, Flur 96, Flurstück 605,
Gebäude- und Freifläche,
Graseggerstr. 139 / Wilhelm-Sollmann-Str. 105, Größe 240 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Mischnutzung mit Wohnen“* nachgewiesen. Graseggerstraße 139 / Wilhelm-Sollmann-Straße 105 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.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 11.11.2024 bestehen keine Bau-lasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

An allen Grundstücksgrenzen besteht durch die Reihenhausbauung, durch das Garagengebäude und die Straßenfront Grenzbebauung. Grenzüberbauungen sind an diesen Grenzen nach der amtlichen Lie-genschaftskarte nicht erkennbar.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 07.11.2024 unterliegt das Be-wertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschrän-kungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewer-tungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem Wohn- u. Geschäftshaus befindet sich im Erdgeschoss eine ver-mietete, gewerblich genutzte Einheit („*Sam Grill & Pizzeria*“ u.a. mit Theke, Kücheneinrichtung, Kasse, Fernseher, Kühlraum und Möbli-erung; das Inventar gehört nach Eigentümerangabe dem Mieter und wird hier nicht mitbewertet). Die Wohnungen bzw. Zimmer im Oberge-schoss und im Dachgeschoss sind teils vermietet, teils leerstehend; mit-zubewertendes Zubehör ist hier nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln (Ausschnitt s. Anlage 10) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist (Erläuterung s. dort).

Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht aufgestellt. Die Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird durch die Wilhelm-Sollmann-Straße (asphaltierte Gemeindestraße mit begleitenden Straßenbahngleisen, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) und durch die Graseggerstraße (asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege) 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.

Bis auf den Stromanschluss im Ladenlokal sind der Gas- und Stromanschluss z.Zt. unterbrochen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Longerich (rd. 14.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Nippes (rd. 118.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - 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.

Longerich ist ein beliebter, weitgehend von Einfamilienhaus-Siedlungen geprägter und von Grünanlagen durchzogener Stadtteil, der aus mehreren Stadtvierteln besteht. Die „Alte Gartenstadt“ wurde bereits

im Jahr 1936 gegründet. Sie bestand aus Einfamilienhäusern mit relativ großen Gärten. Ansonsten ist der Stadtteil vorwiegend von Nachkriegsbauten gekennzeichnet. Nach 1949 erfolgte der Ausbau von Longerich zur sog. „*Gartenstadt-Nord*“ an der Innenseite der Militärringstraße. Zahlreiche S-Bahn-, Stadtbahn- und Buslinien sorgen für einen guten Anschluss an die Innenstadt. Longerich ist ein gewachsener, alter Stadtteil mit allen Einkaufsmöglichkeiten. Der Gewerbepark Ossendorf mit Bau- und Möbelhäusern, Filmproduktionen und Medienunternehmen liegt gleich nebenan.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich „*Gartenstadt-Nord*“ rd. 0,5 km südlich der Militärringstraße und rd. 1 km westlich der Neusser Straße (Bundesstraße 9) auf der südlichen Seite der Wilhelm-Sollmann-Straße und der nördlichen Seite der Graseggerstraße. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich überwiegend II- bis IV-geschossige Mehrfamilienhäuser, tlw. mit geschäftlicher Nutzung in den Erdgeschossen (z.B. REWE) und auf der nördlichen Seite der Wilhelm-Sollmann-Straße die katholische Kirche Christ König sowie rd. 0,2 km südlich das Heilig Geist-Krankenhaus und rd. 0,1 km nördlich die Gemeinschaftsgrundschule Gartenstadt. Die Straßenbahnhaltestelle Herforder Straße liegt direkt am Bewertungsobjekt an der Wilhelm-Sollmann-Straße. Die S-Bahn-Haltestelle Longerich ist rd. 2 km entfernt. Über die Wilhelm-Sollmann-Straße, die Longericher Straße und die Militärringstraße gelangt man in westlicher Richtung nach rd. 2,5 km zur A 57 (Anschlussstelle Köln-Longerich) und damit auch zum Autobahnkreuz Köln-Nord (A 1 / A 57). Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Wilhelm-Sollmann-Straße und die Graseggerstraße als mittlere bis gute Wohnlagen ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Schienen- und Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen

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.

55 und 75 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 - 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 NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen, rd. 11 m breiten Reihengrundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 6), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 8) entnommen werden. Die mit einer rd. 2,5 m hohen Mauer umgebene Freifläche zwischen dem Hauseingang Graseggerstraße 139 und dem Garagegebäude wird als betonierte, instandsetzungsbedürftige Hoffläche genutzt, von der das Regenwasser nicht abfließt.

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 beidseitig angebauten, unterkellerten, II-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebaut-

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

tem Dachgeschoss und mit einem Garagengebäude bebaut. Die Gebäude wurden in den Jahren 1956/1957 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung „Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Ladenlokalen“ 18.08.1956, Nachtragsbaugenehmigung für eine „Garage und eine Einfriedigung“ 08.03.1957/27.04.1957). Am 07.10.1988 wurde die Baugenehmigung für den Umbau des Erdgeschosses in eine „Gaststätte mit Schnellimbiss“ erteilt (Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 28.11.1988). Im Jahr 1990 wurden neue Dachgauben eingebaut und neue Dachpfannen verlegt (Baugenehmigung 04.10.1990). Mit Bescheid vom 11.05.1995 wurde die Nutzungsänderung einer „Rückführung Gaststätte mit Schnellimbiss in Gaststätte“ genehmigt. Die gleichzeitig beantragte Nutzungsänderung einer „Wohnung in 3 Hotelzimmer“ war nicht Gegenstand der Genehmigung. **Vorliegend wird unterstellt, dass der gegenwärtige Ausbau und die gegenwärtige Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses baurechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist.** Das trifft nicht auf den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau des rechten Teils des Garagengebäudes (2. Garage) zu; hier dürfte ein Rückbau erforderlich werden.

In dem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich z.Zt. im Erdgeschoss ein Ladenlokal (Grill und Pizzeria), im Obergeschoss 1 Wohnung mit Bad sowie 3 Einzelzimmer mit Duschbad im Flur und im Dachgeschoss 1 Wohnung mit Duschbad und 2 mal 2 Einzelzimmer mit Bad bzw. Duschbad im Flur (insgesamt 9 Wohneinheiten). Seit der Erstellung des Gebäudes wurden einige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt (Gasheizung, Fassade, Fenster, sanitäre Anlagen, Bodenbeläge, Anstrich u.a.). Die Ausstattung des Wohn- und Geschäftshauses und der Wohnungen ist überwiegend als einfach bis mittelmäßig zu bezeichnen. Der Unterhaltungszustand im Ladenlokal ist gut, in den Wohnungen unterschiedlich, überwiegend mäßig. In einigen Wohnungen konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden (s. unter Ziffer 1); daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- lichte Höhen im Bereich der Treppen tlw. nur rd. 1,7 m
- Feuchtigkeiterscheinungen an mehreren Wänden und Decken

- Renovierungsbedarf in mehreren Wohnungen
- streichbedürftiges Balkongeländer
- erneuerungsbedürftige Briefkästen
- fehlender Fliesenbelag auf der Kellertreppe
- in naher Zukunft erneuerungsbedürftige Heizungsanlage

Nach dem örtlichen Aufmaß und tlw. aufgrund Berechnung nach der Bauzeichnung ergeben sich die folgenden Wohn- und Nutzflächen (Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung s. Anlage 4.1):

- Nutzfläche des Ladenlokals: rd. 87 m²
- Wohnfläche insgesamt: rd. 162 m²

Die Bruttogrundflächen ergeben sich für das Wohn- und Geschäftshaus zu rd. 477 m² und für den als Lagerfläche genutzten Teil des Garagengebäudes (1. Garage) zu rd. 18 m² (Ermittlung s. Anlage 4.2).

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 Geschäftsverkehr 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 mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: besonderes Wohngebiet
- Geschosszahl: III
- Geschossflächenzahl: 1,2

zum Stichtag 01.01.2024 zu 990 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Richtwert vom 01.01.2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung im Jahr 2024 in Köln-Longerich nicht festgestellt werden konnte.

Im Hinblick auf die größere Geschossflächenzahl (rd. 1,5 bei Dachgeschoss = Vollgeschoss) ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungskoeffizient von 1,12 anzubringen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned} 240 \text{ m}^2 * 990 \text{ €/m}^2 * 1,12 &= 266.112 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{266.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 18 % Baunebenkosten³ = 1.750 €/m²

477 m² Bruttogrundfläche * 1.750 €/m² = 834.750 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude ist wurde in den Jahren 1956/1957 errichtet und ist somit rd. 68 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 überwiegenden Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 40 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung gemäß ImmoWertV beträgt:

³ vergleichbarer Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung	=	5.1
Standardstufe	=	3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	860 €/m ²
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	=	1,10
Korrektur wegen Baukostenindex (Stand November 2024)	=	1,847
NHK: 860 €/m ² * 1,10 * 1,847	=	rd. 1.750 €/m ²

$$(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,500$$

$$834.750 \text{ €} * 0,500 = 417.375 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$834.750 \text{ €} - 417.375 \text{ €} = 417.375 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{417.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Garagengebäude

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche der 1. Garage (Lagerfläche)} = 18 \text{ m}^2$$

Die Bruttogrundfläche der 2. Garage, die zu Wohnraum umgebaut wurde, bleibt außer Ansatz, da die ggfls. zu erwartenden Rückbaukosten in der Größenordnung des Restwertes dieser Garage liegen würden.

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten⁴

$$= 890 \text{ €/m}^2$$

$$18 \text{ m}^2 * 890 \text{ €/m}^2 = 16.020 \text{ €}$$

$$^4 \text{ Gebäudetyp} = 14.1$$

$$\text{Standardstufe} = 4$$

$$\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} = 485 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Korrektur wegen Baukostenindex} = 1,827$$

$$\text{NHK: } 485 \text{ €/m}^2 * 1,827 = \text{rd. } 890 \text{ €/m}^2$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Garagengebäude wurde im Jahr 1957 erstellt und ist somit 68 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von maximal 70 Jahren gemäß ImmoWertV wird unter Berücksichtigung zwischenzeitlich durchgeführter Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsarbeiten die Restnutzungsdauer auf 20 Jahre geschätzt.

Die lineare Altersabschreibung beträgt: $(70 - 20) / 70 = 0,714$

$16.020 \text{ €} * 0,714 = 11.438 \text{ €}$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$16.020 \text{ €} - 11.438 \text{ €} = 4.582 \text{ €}$

= rd. **5.000 €**

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 3 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$(417.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €}) * 0,03 = \text{rd. } 13.000 \text{ €}$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert = 266.000 €

• Wert der baulichen Anlagen		
- Wohn- und Geschäftshaus	=	417.000 €
- Garage	=	5.000 €
• Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	13.000 €

Summe	=	701.000 €

3.2.4 Sachwert

Bei der Verkehrswertermittlung sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“) zu berücksichtigen.

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 gemischt genutzte Gebäude bzw. Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ergibt sich für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Rohertrag

von 35 % - 45 % der Baujahre 1949 - 1976 in guter Lage bei einer Geschossflächenzahl von 1,5 mit Teilmodernisierung und tlw. einfacher Ausstattung ein Marktanpassungsfaktor von 1,00. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts nach sachverständiger Schätzung ein Sachwertfaktor von 1,00 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Longerich 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 Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁵ ein

⁵ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (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.

Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Sachwert als „boG's“ in Höhe von pauschal rd. 30.000 €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:

$$701.000 \text{ €} * 1,00 - 30.000 \text{ €} = \mathbf{671.000 \text{ €}}$$

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.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

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.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

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 Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutach-

terausschüsse 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 beträgt die monatliche Nettokaltmiete für das Ladenlokal 1.400 €/Monat, bezogen auf 115 m² Nutzfläche im Erd- und Kellergeschoss gemäß Mietvertrag sind das rd. 12 €/m². Für die Wohnungen hat der Eigentümer nach einer von ihm erstellten Zusammenstellung zuletzt monatliche Nettokaltmieten von i.M. rd. 18 €/m² erzielt.

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. 12 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Longerich 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 von 1976 -1989 (fiktives Baujahr: 2025 + 40 Jahre - 80 Jahre = 1985) bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage Mietwertspannen von 7,50 €/m² - 10,60 €/m² aus.

Nach dem Mietspiegel (Stand September 2023) für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, liegen die Mieten für Ladenlokale in Nebenlagen von des Stadtbezirks Nippes, zu dem der Stadtteil Longerich gehört, bei 7,00 €/m² - 10,00 €/m². Gemäß den Erläuterungen zum Mietspiegel stellen die aufgeführten Preisspannen *„Schwerpunktmieten dar und ergeben sich insbesondere aufgrund von Ausstattung, Zustand, Nutzungswert und Aufteilung der Räumlichkeiten. ... Bei den Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungs-mieten als auch um aktuelle Bestandsmieten*

pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Alle aufgeführten Mieten beziehen sich auf Mietflächen ohne besondere Betriebseinrichtung oder nutzungsspezifische Ausstattungen (z.B. Praxiseinrichtung oder Gastronomieausstattung). ... Ausschlaggebend für die Preisspanne bei Ladenlokalen sind die Besonderheiten und konkreten Merkmale des Mietobjektes wie Flächenzuschnitt, Ausstattung, Gebäudealter und -zustand, Schaufenstergröße sowie Barrierefreiheit. Im Normalfall wird der Mietwert am stärksten durch Lage und Flächengröße beeinflusst.“

Unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Größe, der Ausstattung und der Lage des Ladenlokals und der Wohnungen sowie der Mietpreisentwicklung werden nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen die folgenden monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen:

• Ladenlokal:	87 m ² *	12,00 €/m ²	=	1.044 €
• Wohnungen:	162 m ² * i.M.	11,00 €/m ²	=	1.782 €
• Pkw-Garage:			=	80 €

Summe:			=	2.906 €

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:
 2.906 € * 12 = 34.872 €

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁷ = 24 %

⁷ Verwaltungskosten:	1.044 € * 12 * 0,03 + 10 * 351 € + 46 €	=	3.932 €
Instandhaltungskosten:	(87 m ² + 162 m ²) * 13,80 €/m ² + 104 €	=	3.540 €
Mietausfallwagnis:	1.044 € * 12 * 0,04 + 1.862 € * 12 * 0,02	=	948 €

Summe		=	8.420 €
		=	rd. 24 %

Reinertrag:
 $34.872 \text{ €} * 0,76 = 26.503 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
 marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
 Grundstückswerte in der Stadt Köln für gemischt
 genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen
 Mietanteil < 50 % = 2,90 ± 0,90 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
 rücksichtigung der Bauart und des Alters des Be-
 wertungsobjekts = 3,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $266.000 \text{ €} * 0,0300 = 7.980 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $26.503 \text{ €} - 7.980 \text{ €} = 18.523 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
 von 3,00 % und einer Restnutzungsdauer von 40
 Jahren = 23,115

Gebäudeertragswert:
 $18.523 \text{ €} * 23,115 = 428.159 \text{ €}$

= rd. **428.000 €**

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 266.000 €
- Gebäudeertragswert = 428.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 = - 30.000 €

 Summe = **664.000 €**

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 gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil < 50 % wurde zu 13 - 31, im Mittel zu 22 ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Bauart, das Alter und den Zustand des Bewertungsobjekts ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 10 % unter dem Mittelwert liegt: $22 * 0,90 =$ rd. 20. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 in Höhe von 34.872 € errechnet sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Instandsetzungsabschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 30.000 € überschlägig zu:

$$34.872 \text{ €} * 20 - 30.000 \text{ €} = \text{rd. } 667.000 \text{ €}$$

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 = **671.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **664.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **667.000 €**

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Graseggerstraße 139 /
Wilhelm-Sollmann-Straße 105 in 50737 Köln-Longerich - 26 -

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,1 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus und mit einem Garagengebäude bebauten Grundstücks Graseggerstr. 139 / Wilhelm-Sollmann-Str. 105 in Köln-Longerich wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswertes

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 24.000 € = rd. 3 % der Herstellungskosten des Wohn- und Geschäftshauses in Höhe von 834.750 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung im überwiegenden Teil des Dachgeschosses

ermittelt zu: 664.000 € - 24.000 € =

640.000 €

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. Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung
Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Luftbild Google Earth
7. Übersichtskarten
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
11. Bauzeichnungen 1987 bzw. 2015
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 07.02.2025



(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

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

Baubeschreibung ⁸

II-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagengebäude

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk
Außenwandflächen	überwiegend Wärmedämmputz, Sockel tlw. mit Riemchenverkleidung
Decken	Betondecke, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (33°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer
Treppenhaus	Betontreppen mit Fliesenbelag und Metallstabgeländern mit kunststoff- ummantelten Handläufen, Bodenfliesen, tlw. großformatige Wandfliesen, sonst Wandputz mit Anstrich
Hauseingangstüren	Wilhelm-Sollmann-Straße: Tür und Seitenteil in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten; Graseggerstraße: Tür in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt (Draht- glas), rundum mit Fliesenverkleidung

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innentüren	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Bodenbeläge	Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, im EG an der Graseggerstraße mit Metallstabvorsätzen
Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten bzw. Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen bzw. Kochecken
Elektrische Installation	tlw. in normaler, tlw. in einfacher Aus- führung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Vaillant Heizkessel (Baujahr ?), Reflex Warmwasserspeicher (neu), Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper
Sanitäre Anlagen	Duschbäder mit Dusche, WC und Hand- waschbecken bzw. Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken, innenliegend; im Ladenlokal WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
Balkon	auf Betonsäulen, Fliesenbelag, Geländer in Metallkonstruktion mit Plexiglas

noch Anlage 3

Garagengebäude	in massiver Bauweise, Betonflachdach; 1. Garage mit Metalldeckenschwingtor; 2. Garage zu Wohnzwecken ausgebaut mit Duschbad mit Dusche, WC, Hand- waschbecken und Wandfliesen, Metall- eingangstür, Kunststofffenster und Kellerfenster mit Mäusegittern, Fliesen- bzw. Laminatbelag, Außenputz, Deko- anstrich, Dachrinne, Regenfallrohr, Gas- strahler (Gasflasche)
----------------	--

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.6) zu entnehmen.

Anlage 4.1

**Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung⁹
gemäß Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß¹⁰
und der Wohnflächenverordnung**

Ladenlokal im Erdgeschoss	=	rd. 87 m²
Wohnung ¹¹ im Obergeschoss links ¹²	=	rd. 45 m ²
Wohnung im Obergeschoss rechts ¹²	=	rd. 45 m ²
Wohnung ¹³ im Dachgeschoss vorne links ¹²	=	rd. 15 m ²
Wohnung ¹⁴ im Dachgeschoss hinten Mitte / links ¹²	=	rd. 25 m ²
Wohnung ¹⁵ im Dachgeschoss rechts ¹²	=	rd. 32 m ²

Wohnfläche insgesamt	=	rd. 162 m²

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

¹⁰ Die Wohnungen im Dachgeschoss konnten bis auf die Wohnung vorne links nicht besichtigt und aufgemessen werden, Wohnfläche nach der Bauzeichnung, aber unsicher, da Dachgaube evtl. abweichend von der Bauzeichnung.

¹¹ 3 Einzelzimmer und 1 Duschbad

¹² von der Graseggerstraße aus gesehen

¹³ 1 Einzelzimmer mit Duschbad

¹⁴ 2 Einzelzimmer und 1 Duschbad

¹⁵ 2 Einzelzimmer und 1 Duschbad

Anlage 4.2

Ermittlung der Bruttogrundflächen
nach den Bauzeichnungen für das Wohn- und Geschäftshaus
bzw. nach der Luftbildkarte für das Garagengebäude

a) Wohn- und Geschäftshaus

$$\begin{aligned} \text{i.M. } 11,35 * 10,50 * 4 &= 476,70 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{477 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

b) Garagengebäude

1. Garage:

$$= \text{linke Gebäudehälfte (als Lagerfläche genutzt)} = \text{rd. } \mathbf{18 \text{ m}^2}$$

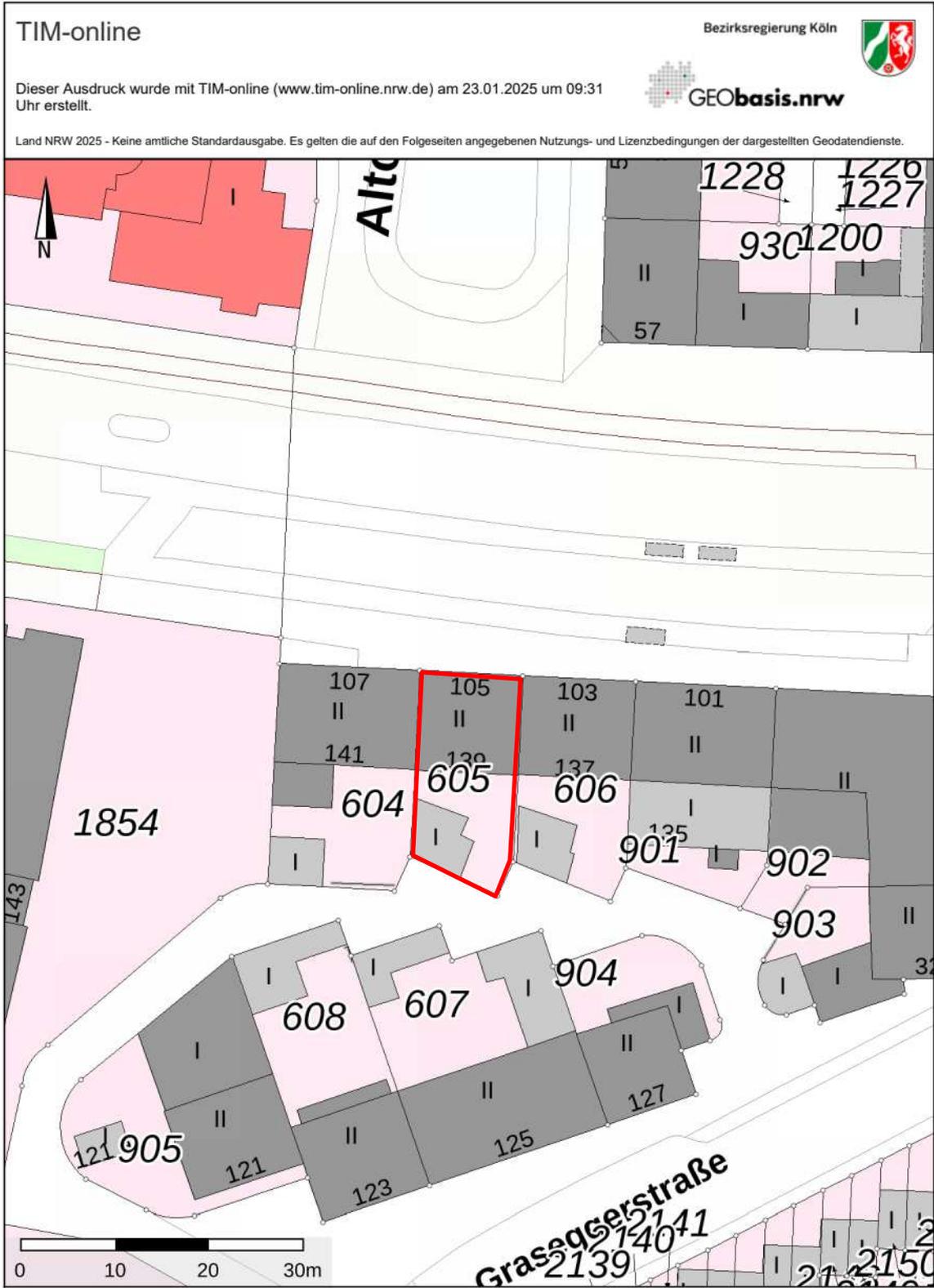
2. Garage:

$$= \text{rechte Gebäudehälfte (zu Wohnraum umgebaut)} = \text{rd. } \mathbf{18 \text{ m}^2}$$

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Graseggerstraße 139 /
Wilhelm-Sollmann-Straße 105 in 50737 Köln-Longerich - 36 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

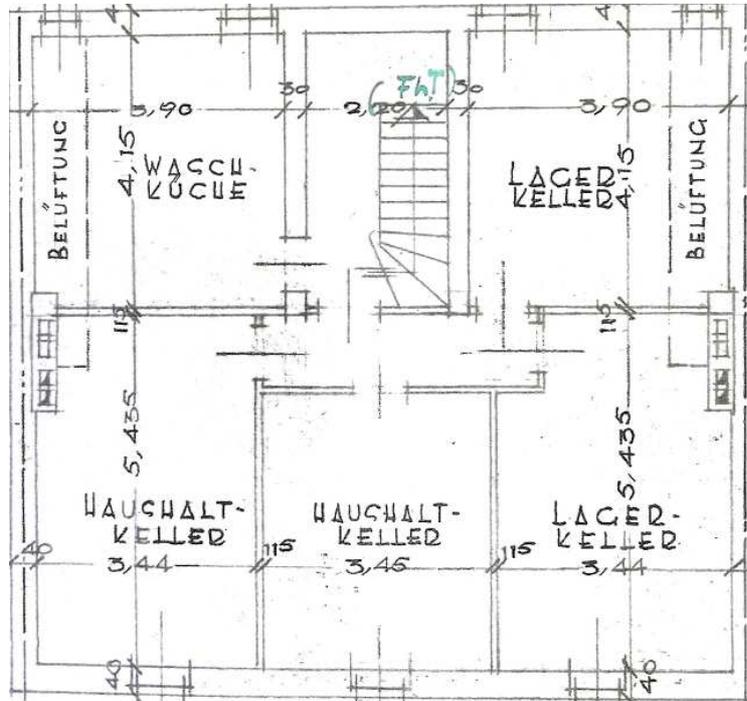
Anlage 8



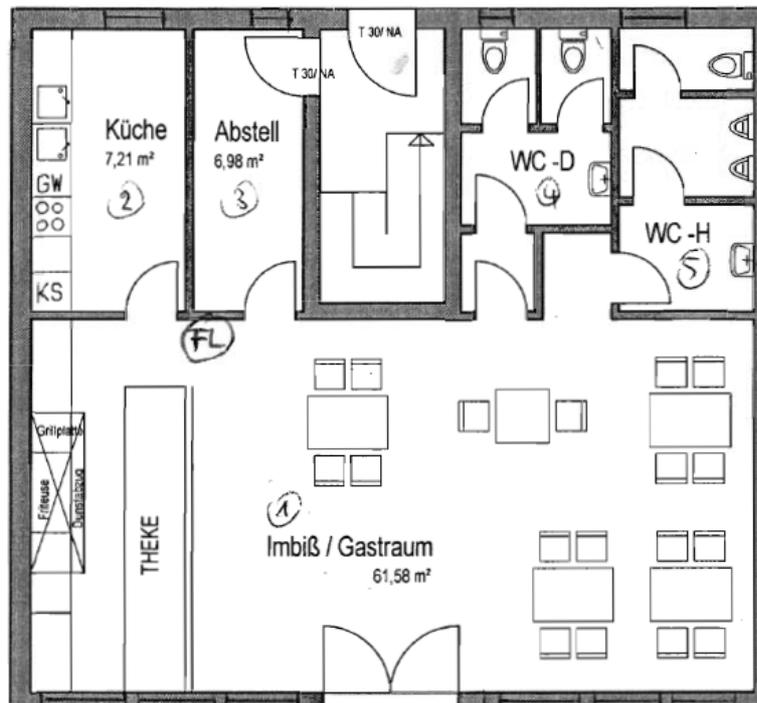
Bauzeichnungen

Anlage 11.1

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Kellergeschoss - Bauzeichnung 1956



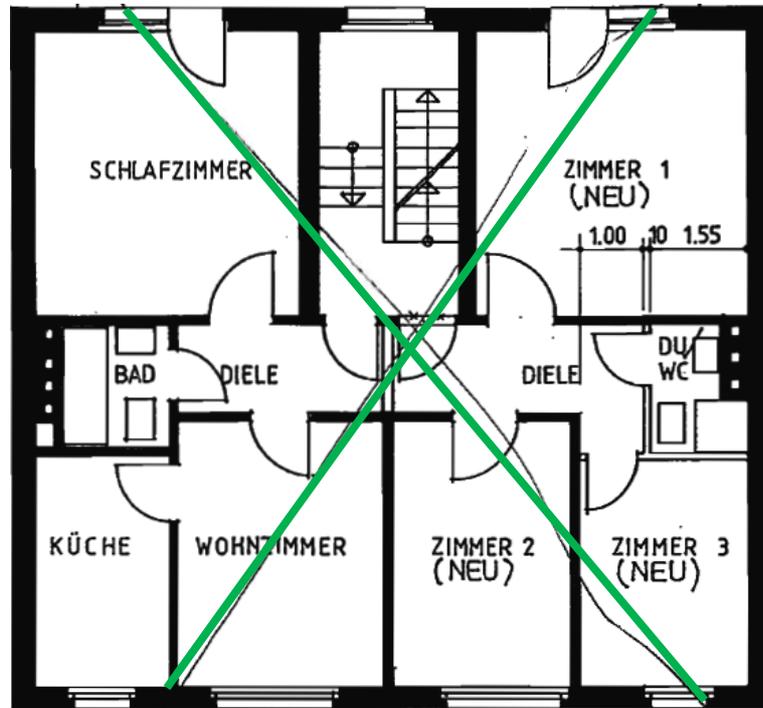
Erdgeschoss - Bauzeichnung 2010

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Graseggerstraße 139 /
Wilhelm-Sollmann-Straße 105 in 50737 Köln-Longerich - 38 -

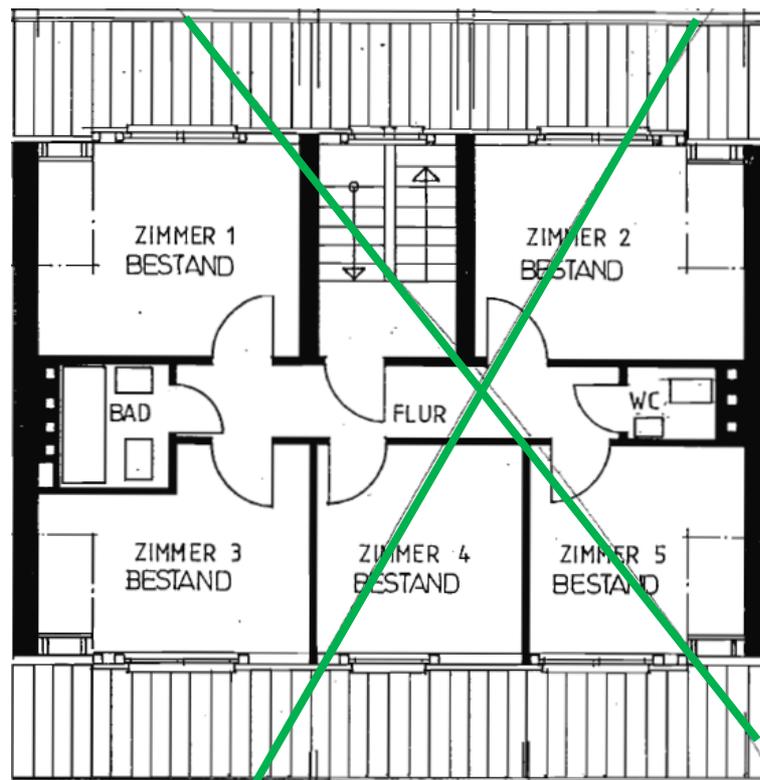
Bauzeichnungen (ohne Baugenehmigung)

Anlage 11.2

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Obergeschoss - Bauzeichnung 1995

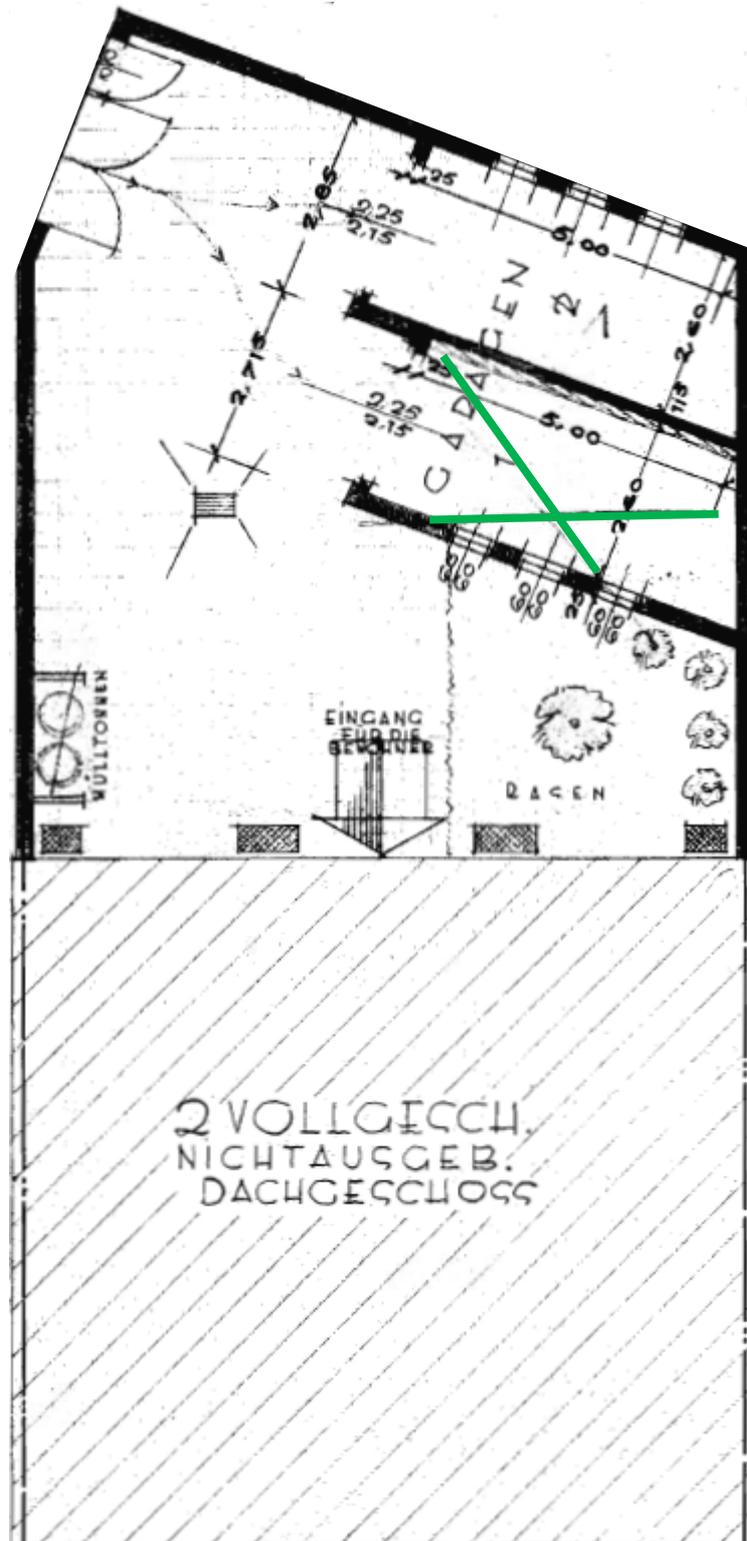


Dachgeschoss - Bauzeichnung 1995

Bauzeichnung Garagengebäude 1956

Anlage 11.3

- tatsächlicher Ausbau abweichend -



Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Graseggerstraße 139 /
Wilhelm-Sollmann-Straße 105 in 50737 Köln-Longerich - 40 -

Fotografische Aufnahmen

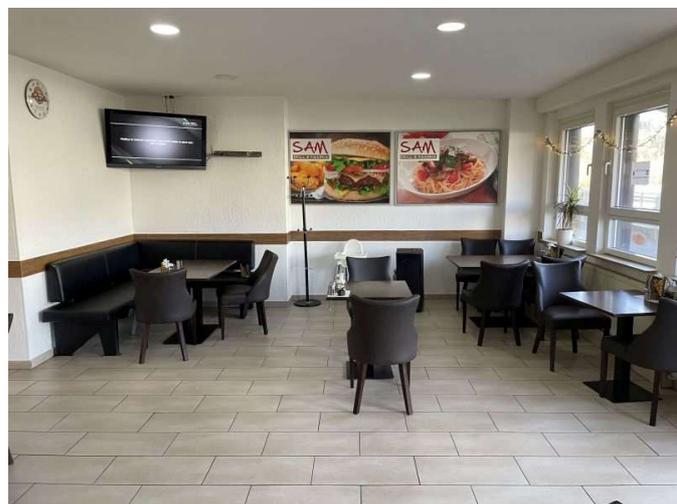
Anlage 12.1



Wilhelm-Sollmann-Straße 105



Grill und Pizzeria im Erdgeschoss



Grill und Pizzeria im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Grill und Pizzeria im Erdgeschoss



WC-Raum in der Pizzeria



Zuwegung zur Graseggerstraße 139

Wertgutachten Wohn- und Geschäftshaus Graseggerstraße 139 /
Wilhelm-Sollmann-Straße 105 in 50737 Köln-Longerich - 42 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Graseggerstraße 139



zu Wohnzwecken umgebautes Garagengebäude



Obergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Dachgeschoss



Balkon im Obergeschoss mit Blick auf das Garagengebäude



Feuchtigkeitserscheinungen

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Feuchtigkeitserscheinungen



Duschbad



Duschbad

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.6



Bad



Treppe zum Kellergeschoss



Heizungsanlage