

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus (Okal-Fertighaus) mit PKW-Doppelgarage
Bensberger Marktweg XX, 51069 Köln-Dellbrück



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Grundbuch von Thurn-Strunden, Blatt 139
- 92 K 72/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Köln Reichenspergerplatz 1 50670 Köln		
Auftrag vom	: 06.02.2025, Eingang 18.02.2025		
Ortstermin am	: 23.04.2025		
Wertermittlungsstichtag	: 23.04.2025		
Qualitätsstichtag	: 23.04.2025		
Verkehrswerte¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	: EUR	791.000,-	(Flurstück 1530)
	EUR	116.000,-	(Flurstück 1531)
	EUR	400,-	(Flurstück 1532)
	EUR	907.400,-	

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Anzahl der Ausfertigungen: 9
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 29
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 21
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 92 K 72/24 - Bensberger Marktweg XX, 51069 Köln-Dellbrück

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage der Grundstücke	6
3.3	Beschreibung der Grundstücke	7
3.3.1	Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1530	7
3.3.2	Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1531	10
3.3.3	Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1532	11
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	20
4.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1530	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Verkehrswertermittlung	21
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1531	22
6.1	Bodenwertermittlung	22
6.2	Verkehrswertermittlung	22
7	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1532	23
7.1	Bodenwertermittlung	23
7.2	Verkehrswertermittlung	23
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
9	Literatur / Unterlagen	28
10	Anlagenverzeichnis	29

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.02.2025 vom

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Thurn-Strunden,
Blatt 139 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Köln, Flur 267, Flurstück 1530, Hof- und Gebäudefläche,
Wald: "Bensberger Marktweg XX" in der Größe von 3.249 m², bebaut
mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) und mit einem Teil der PKW-
Doppelgarage,
- Gemarkung Köln, Flur 267, Flurstück 1531, Hof- und Gebäudefläche,
Wald: "Bensberger Marktweg XX" in der Größe von 359 m², bebaut mit
dem verbleibenden Teil der PKW-Doppelgarage,
- Gemarkung Köln, Flur 267, Flurstück 1532, Wald: "Bensberger
Marktweg XX" in der Größe von 192 m², unbebautes Waldgrundstück,

beauftragt.

Gemäß Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
der Stadt Köln vom 02.06.2025 ist die aktuelle, korrekte, Flurbezeichnung
„Flur 67“. Die historische Flurbezeichnung „Flur 267“ wurde im
Grundbuch bisher noch nicht aktualisiert. Im Rahmen dieses Gutachtens
wird im Folgenden die aktuelle Flurbezeichnung „Flur 67“ verwendet.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich. Die Eigentümer wurden schriftlich über die
Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen,
informiert.

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 23.04.2025, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren 3 der Miteigentümer/Antragsgegner anwesend (**Teilnehmer am Ortstermin**). Eine Beteiligte verweigerte zunächst den Zugang zu dem Objekt. Erst nach Rücksprache mit den weiteren, anwesenden, Beteiligten ließ sie eine Innenbesichtigung zu, wobei der Zugang zu einem Zimmer im Wohnhaus-Dachgeschoss untersagt wurde.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden, soweit möglich, aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Ein Zimmer im Wohnhaus-Dachgeschoss konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher für diesen Raum nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den Angaben der Anwesenden und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die Erstellung von Innenfotos der zu bewertenden Gebäude wurde ausdrücklich untersagt.

Nutzer sind zum Wertermittlungstichtag zwei der Miteigentümer. Ein Miet-/Pachtverhältnis besteht nicht.

Die zu bewertenden Flurstücke 1530, 1531 und 1532 grenzen unmittelbar aneinander und bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Die PKW-Doppelgarage (Flurstück 1530) ist z.T. auf das angrenzende Flurstück 1531 überbaut.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 51069 Köln-Dellbrück Bensberger Marktweg XX
Amtsgericht	: Köln
Grundbuch von	: Thurn-Strunden, Blatt 139
Gemarkung	: Köln
Flur	: 67
Flurstücke	: 1530, 1531 und 1532
Größen	: 3.249 m ² Flurstück 1530, Best.-Verz. lfd. Nr. 2 359 m ² Flurstück 1531, Best.-Verz. lfd. Nr. 3 192 m ² Flurstück 1532, Best.-Verz. lfd. Nr. 4 <hr/> 3.800 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ^{1,2}	: lfd. Nr. 1, zu Lasten Flurstücke 1531 und 1532: Kanalrecht für den Zweckverband Rechtsrheinischer Kölner Randkanal in Köln. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 24.04.1975 am 11.08.1977 lfd. Nr. 3, zu Lasten Flurstücke 1530, 1531 und 1532: Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Köln vom 06.03.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Thurn-Strunden, Blatt 139, letzte Änderung 26.09.2024, Abdruck vom 26.09.2024

² Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet, sondern werden in einer Anlage zu diesem Gutachten gesondert ermittelt

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen am Ortsrand von Köln-Dellbrück, unmittelbar an der Grenze zum Rheinisch-Bergischen-Kreis, an dem "Bensberger Marktweg", ca. 2,5 km vom Ortskern von Köln-Dellbrück entfernt. Der "Bensberger Marktweg" ist als wenig befahrene Durchgangsstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Köln hat einschließlich aller Stadtteile ca. 1.098.000 **Einwohner**. Der Stadtbezirk Mülheim hat ca. 150.000 Einwohner. Der Stadtteil Dellbrück hat ca. 21.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Zentrum von Dellbrück vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Bergisch Gladbach (ca. 5 km) sowie im Geschäftszentrum der Kernstadt Köln (ca. 14 km) vorhanden. An **Bildungseinrichtungen** können Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Hochschulen in Köln besucht werden.

Das Bezirksrathaus befindet sich im Stadtteil Mülheim, in ca. 7 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 3 km Entfernung befindet sich die Auffahrt "Bergisch Gladbach-Refrath" auf die Bundesautobahn 4, welche die Verbindung Olpe - Köln - Aachen sowie einen Zubringer zur Bundesautobahn 3 (Verbindung Frankfurt - Düsseldorf) darstellt. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine S-Bahnhaltestelle in Köln-Dellbrück (ca. 2,5 km entfernt) vorhanden. Ein Regionalbahnhof befindet sich in Köln-Dellbrück (ca. 4 km entfernt). Der Hauptbahnhof Köln befindet sich in ca. 15 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist in ca. 1 km Entfernung gelegen.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, z.T. in zweiter Reihe, in offener Bauweise zusammen. Nördlich angrenzend sind unbebaute Waldflächen vorhanden.

Immissionen/Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

3.3.1 Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1530

Das zu bewertende Flurstück 1530 ist 3.249 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Süden mit einer Breite von ca. 21,5 m an den "Bensberger Marktweg", über den die **Erschließung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist bis max. ca. 240 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, vom 07.03.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 11.03.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Die **Bebauung** des zu bewertenden Grundstücks setzt sich aus einem Einfamilienhaus sowie Teilen der PKW-Doppelgarage zusammen. Das zu bewertende Grundstück ist ferner, im Bereich der Bebauung, mit schützenswertem Baumbestand gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln bestanden.

Bei dem rückwärtigen Grundstücksteil handelt es sich um Mischwald, überwiegend bestehend aus z.T. ca. 50 bis 60-jährigen Nadelbäumen und z.T. aus ca. 80-120 jährigen Eichen, Buchen, Erlen und Birken. Der Bestand ist nicht durchforstet. Es ist teilweise Totholz vorhanden.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Köln vom 04.03.2025 so dar, dass für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr erhoben werden. Einmalige Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen in der Stadt Köln nicht an, sondern sind in den laufenden Entwässerungsgebühren implizit enthalten. Für die Erschließungsanlage "Bensberger Marktweg" wurde im Jahre 2017 beschlossen, eine straßenbauliche Maßnahme (Erneuerung der Fahrbahn) durchzuführen. Die Maßnahmen sind noch nicht umgesetzt. Ein entsprechender Bescheid ist noch nicht ergangen. Über die Höhe und den Zeitpunkt der Endabrechnung kann die Stadt Köln keine Auskunft geben. Gem. o.g. Bescheinigung kommt weder die Förderfähigkeit straßenbaulicher Maßnahmen, noch die Abschaffung der Straßenbaubeiträge in Betracht, so dass die Behörde davon ausgeht, dass eine Zahlungsverpflichtung für die Anlieger noch entstehen könnte. Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Beiträge für zukünftige, ab dem 01.01.2024 beschlossene, Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

Für den Bereich des zu bewertenden Flurstücks 1530 liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der vordere Bereich des zu bewertenden Flurstücks, bis zu einer Tiefe von ca. 75 m, als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, z.T. in zweiter Reihe, in offener Bauweise zusammen. Nördlich angrenzend sind unbebaute Waldflächen vorhanden.

Es handelt sich somit hierbei um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der rückwärtige Bereich des zu bewertenden Flurstücks ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind.

Dieser Bereich ist ferner als "Landschaftsschutzgebiet" ausgewiesen.

Anmerkung: Der "Rechtsrheinische Kölner Randkanal"¹ verläuft unterirdisch im vorderen Bereich, nordwestlich unweit, des zu bewertenden Grundstücks. Im rückwärtigen Grundstücksbereich verläuft der Randkanal unterirdisch durch das zu bewertende Grundstück. Diese Gegebenheiten sind jedoch nicht über eine entsprechende Eintragung in Abt. II des Grundbuches abgesichert.

Der vordere Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aufgrund der tatsächlichen (Größe, Zuschnitt etc.) sowie der planungsrechtlichen Gegebenheiten (umliegende Bebauung) mit zwei Wohnhäusern, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baumschutzsatzung, bebaubar.

Die aufstehenden Gebäude befinden sich, wie unter Punkt 4 noch näher ausgeführt, in einem vernachlässigten Zustand. Bei dem vorliegenden Wohnhaus handelt es sich ferner um ein Fertighaus der Firma Okal aus dem Jahre 1973 auf einem massiven Sockelgeschoss. Bei Fertighäusern der vorliegenden Bauart kann es zu Schadstoffbelastungen kommen, die jedoch nur durch eine Untersuchung durch ein entsprechendes Labor überprüft werden können.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird aufgrund dieser Gegebenheiten, in Verbindung mit dem vorliegenden Bodenwertniveau, von einem Abriss der Gebäude ausgegangen, um das Grundstück einer höherwertigen (Neu-)Bebauung zuzuführen.

¹ siehe Lageplan zum Verlauf in Anlage 5

3.3.2 Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1531

Das zu bewertende Flurstück 1531 ist 359 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten unmittelbar an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende Flurstück 1530, mit dem es eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit bildet. Das zu bewertende Grundstück hat keine eigene Zuwegung.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Die **Bebauung** des zu bewertenden Grundstücks setzt sich aus einem Teil der PKW-Doppelgarage zusammen. Es wird z.T. als Hausgarten und Außenanlagen des Wohnhauses (Flurstück 1530) genutzt. Das zu bewertende Grundstück ist ferner, im Bereich der Bebauung, mit schützenswertem Baumbestand gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln bestanden.

Bei dem rückwärtigen Grundstücksteil handelt es sich um Mischwald, überwiegend bestehend aus z.T. ca. 50 bis 60-jährigen Nadelbäumen und z.T. aus ca. 80-120 jährigen Eichen, Buchen, Erlen und Birken. Der Bestand ist nicht durchforstet. Es ist teilweise Totholz vorhanden.

Für den Bereich des zu bewertenden Flurstücks 1531 liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der vordere Bereich des zu bewertenden Flurstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, z.T. in zweiter Reihe, in offener Bauweise zusammen. Nördlich angrenzend sind unbebaute Waldflächen vorhanden.

Es handelt sich somit hierbei um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der rückwärtige Bereich des zu bewertenden Flurstücks ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind.

Dieser Bereich ist ferner als "Landschaftsschutzgebiet" ausgewiesen.

Anmerkung: Der "Rechtsrheinische Kölner Randkanal" verläuft z.T. unterirdisch durch das zu bewertende Grundstück. Diese Gegebenheiten sind über die Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches entsprechend abgesichert. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen des Wohnhauses darf ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m nicht überbaut werden. Diese Auflage ist mit der vorliegenden Bebauung der PKW-Doppelgarage nicht eingehalten.

In Anlehnung an die Ausführungen unter Punkt 3.3.1 wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einem Abriss der PKW-Doppelgarage ausgegangen.

Im Übrigen gilt die Beschreibung unter Punkt 3.3.1 entsprechend.

3.3.3 Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1532

Das zu bewertende Flurstück 1532 ist 192 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten unmittelbar an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende Flurstück 1530, mit dem es eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit bildet. Das zu bewertende Grundstück hat keine eigene Zuwegung. Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Grund und Boden** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Bei dem rückwärtigen Grundstücksteil handelt es sich um Mischwald, überwiegend bestehend aus ca. 80-120 jährigen Eichen und Kiefern. Der Bestand ist nicht durchforstet. Es ist teilweise Totholz vorhanden.

Für den Bereich des zu bewertenden Flurstücks 1532 liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind.

Dieser Bereich ist ferner als "Landschaftsschutzgebiet" ausgewiesen.

Anmerkung: Der "Rechtsrheinische Kölner Randkanal" verläuft unterirdisch z.T. durch das zu bewertende Grundstück. Diese Gegebenheiten sind über die Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches entsprechend abgesichert.

Im Übrigen gilt die Beschreibung unter Punkt 3.3.1 entsprechend.

4 Baubeschreibung

Das Flurstück 1530 ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden eingeschossigen Einfamilienhaus (Okal-Fertighaus), auf einem massiven Sockelgeschoss, mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Die Flurstücke 1530 und 1531 sind mit einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Bei dem vorliegenden Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus der Firma Okal aus dem Jahre 1973 auf einem massiven Sockelgeschoss. Bei Fertighäusern der vorliegenden Bauart kann es, wie bereits bemerkt, zu Schadstoffbelastungen kommen, die jedoch nur durch eine Untersuchung durch ein entsprechendes Labor überprüft werden können. Ein entsprechendes Schadstoffgutachten liegt nicht vor.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über das Sockelgeschoss. Das Sockelgeschoss ist, abweichend zu den baubehördlichen Unterlagen, größer erstellt, so dass Teile als Dachterrasse angelegt sind. Ferner ist ein massiver, eingeschossiger, Hauseingangsanbau vorhanden.

Teile des Sockelgeschosses sind wohnraumähnlich ausgebaut. Eine baubehördliche Genehmigung für diesen Ausbau liegt nicht vor.

Die PKW-Doppelgarage ist auf Höhe des Sockelgeschosses erstellt. Das Dach ist ebenfalls als Dachterrasse erstellt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen liegen die folgenden **Baujahre** vor: das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1973¹ erstellt.

Das genaue Baujahr der PKW-Doppelgarage ist nicht bekannt und wird von den Anwesenden mit "zwischen 1975 und 1980" angegeben.
Baubehördliche Unterlagen zur PKW-Doppelgarage liegen der Stadt Köln nicht vor.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massives Sockelgeschoss (Kellergeschoss);

aufstehendes Wohnhaus als Holzständerwerk
(Fertigbauweise)

Wandaufbau (Außenwände)
Holzfachwerk beiderseits mit Spanholzplatten
(8 mm außen, 16 mm innen) verkleidet und
Isolierstoffen im Zwischenraum

Wandaufbau (Innenwände (tragend)):
19,0 mm Spanplatten
90,0 mm Holzfachwerk
19,0 mm Spanplatten

Wandaufbau (Innenwände (nicht tragend)):
65,0 mm Okal-Röhrenspanplatte

¹ Schlussabnahmeschein vom 11.04.1973, Baugenehmigung Nr. 630/8/5361/71 (Bauvorhaben "Okal-Fertigteilhaus mit massivem Erdgeschoss...")

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattung und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Fassade	: Kellergeschoss mit Sparklinkern verblendet; aufstehendes Wohnhaus z.T. mit Eternitplatten verkleidet, z.T. mit Holzverkleidung
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: offene Metalltreppe mit Holzstufen, mit Holzgeländer und Metallhandlauf zum Sockelgeschoss; geschlossene Holzterrasse mit Holzhandlauf zum Dachgeschoss; Holzausziehleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen in Zink, Fallrohre in Kunststoff
Schornstein	: ab Dachaustritt in Ziegelsteinen, mit Metallabdeckung
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Türklingel- und Gegensprechanlage
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: Bad mit bodengleicher Dusche, Stand-WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, Vinylbodenbelag, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet. Gäste-WC mit Stand-WC und Handwaschtisch, Kunststoffbodenbelag, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Jeweils einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss	: Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Kunststoffbodenbelag, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen; zwei (stillgelegte) Metallöltanks in abgemauerter Wanne; Festbrennstoffofenanschluss
Warmwasserversorgung	: über die Heizung mit Warmwasserpufferspeicher
Fußböden	: z.T. Kunststeinbodenbelag, z.T. OSB-Platten, z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Vinylbodenbelag, z.T. Holzdielenboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Estrichboden
Wandbehandlung	: z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. unbehandelt
Deckenbehandlung	: z.T. mit Spanplatten verkleidet, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. verputzt, z.T. mit Styroporplatten verkleidet, z.T. mit Heraklithplatten verkleidet
Fenster	: z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. einfachverglaste Holzfenster, z.T. zweifachverglaste Holzfenster, z.T. Glasbausteinfenster, zweifachverglaste Holzdachflächenfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden

Türen	: Hauseingangstür als Holztür mit Drahtglasfüllung; Innentüren als Holztüren in Metallzargen, z.T. mit Glaseinsätzen, z.T. Metalltüren
Dachterrasse	: mit Fliesenbodenbelag, mit Metallgeländer z.T. mit Holzausfachung
Isolierung	: der Dachstuhl ist mit Glaswolle isoliert die Decke über dem ausgebauten Dachgeschoss ist z.T. mit Glaswolle isoliert
Belichtung und Belüftung	: durchschnittlich
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte
Zustand	: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Ein Zimmer im Dachgeschoss konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zum Zustand dieses Zimmers können daher nicht gemacht werden. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Die Fassadenverkleidungen sind z.T. ausgeblichen. Die Dacheindeckung ist überaltert und z.T. vermoost. Teilweise dringt Feuchtigkeit ein. Es sind z.T. Beschädigungen am Schornstein vorhanden. Es sind z.T. Beschädigungen sowie Feuchtigkeit an der auskragenden Betonplatte der Hauseingangsüberdachung vorhanden.

Die Holzfenster sind verwittert und die Verglasungen sind z.T. beschädigt.

Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge weisen z.T. Beschädigungen und Gebrauchsspuren auf. Es ist ferner z.T. Feuchtigkeit im Wand- und Deckenbereich vorhanden.

Die Innentüren weisen z.T. Beschädigungen und Gebrauchsspuren auf.

Die Fliesen der Dachterrasse sind z.T. stark beschädigt und fehlen teilweise. Die Holzausfachungen sind z.T. beschädigt und das Metallgeländer ist z.T. korrodiert.

Die sanitären Einrichtungen sind überwiegend überaltert, z.T. beschädigt und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Die Heizkörper sind z.T. überaltert.

Die Elektroinstallationen sind überaltert und überprüfungsbedürftig.

Bei Fertighäusern der vorliegenden Bauart kann es, wie bereits erwähnt, zu Schadstoffbelastungen (Asbest, Lindan, Künstliche Mineralfasern (KMF), Formaldehyd usw.) kommen, die jedoch nur durch eine Untersuchung durch ein entsprechendes Labor überprüft werden können.

Grundrisseinteilung:

Sockelgeschoss: 3 wohnraumähnlich ausgebaute Räume, Windfang, Diele, Vorflur, 2 Kellerräume und Heizungsraum

Erdgeschoss: Wohnzimmer, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und 2 Dachterrassen

Dachgeschoss: 5 Zimmer, Flur und Bad

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze ist mit Holzdielen ausgelegt und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über das Sockelgeschoss. Ein direkter Gartenzugang vom aufstehenden Erdgeschoss ist nicht vorhanden.

PKW-Doppelgarage

Die PKW-Doppelgarage ist massiv erstellt und bietet Platz für 2 PKW sowie weitere Gerätschaften. Eine innere Abtrennung zwischen den beiden Stellplätzen ist nicht vorhanden. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: unbehandeltes Ziegelsteinmauerwerk
Dach	: massives Flachdach als Dachterrasse mit Fliesenbodenbelag, Metallgeländer mit Metallgeländer z.T. mit Holzausfachung
Dachentwässerung	: innenliegend
Fußboden	: Rohbetonboden
Wandbehandlung	: unbehandelt
Deckenbehandlung	: unbehandelt
Fenster	: z.T. einfachverglaste Metallfenster, z.T. Glasbausteinfenster
Tür/Tore	: Metallaußentür, 2 Metallschwingtore

Zustand : Die PKW-Doppelgarage befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Es sind z.T. Feuchtigkeit und Bewuchs an der Fassade vorhanden.

Die Fliesen der Dachterrasse sind z.T. stark beschädigt und fehlen teilweise. Die Holzausfachungen sind z.T. beschädigt und das Metallgeländer ist z.T. korrodiert.

Es ist z.T. Feuchtigkeit mit Ausblühungen im Boden-, Wand- und Deckenbereich vorhanden.

Beurteilung:

Die Gebäude befinden sich, wie bereits erwähnt, in einem vernachlässigten, baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es erfolgten in den letzten Jahren keine relevanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Ferner handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein Okal-Fertighaus, mit der beschriebenen Schadstoffproblematik, aus dem Baujahr 1973. Zusätzlich entspricht der Grundriss des Wohnhauses nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Aufgrund der zu erwartenden, hohen, Sanierungs- und Modernisierungskosten in Verbindung mit den Risiken und Unwägbarkeiten aufgrund der möglichen Schadstoffbelastung eines Fertighauses der vorliegenden Art und dessen Baujahres, dem vorliegenden Planungsrecht sowie der örtlichen Gegebenheiten, den teilweise fehlenden baubehördlichen Genehmigungen und dem hohen Bodenwertniveau ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Käufer das Grundstück freilegt, um Gebäude nach seinen Wünschen zu erstellen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einem Abriss der Gebäude ausgegangen. Die geschätzten Freilegungskosten werden hierbei durch einen Abschlag berücksichtigt.

4.1 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)

Einfamilienhaus und PKW-Doppelgarage (lt. Aufmaß)

Wohnhaus	$(10,60 \cdot 12,46 + 2,30 \cdot 1,54 + 1,06 \cdot 1,06/2 + 7,32 \cdot 1,06 + 1,01 \cdot 0,98) \cdot 3,01 + 10,60 \cdot 12,46 \cdot 2,73 + 10,60 \cdot 12,46 \cdot 5,75/2$	1.176,52 m ³
PKW-Doppelgarage	$(11,86 \cdot 6,15 - 1,52 \cdot 2,30 - 0,98 \cdot 0,28 - 0,79 \cdot 2,06) \cdot 3,00$	202,62 m ³
Brutto-Rauminhalt insgesamt		<hr/> 1.379,14 m ³

4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 1530

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt mit Schotter befestigt; Zugang in Betonpflastersteinen; Fläche vor der PKW-Doppelgarage z.T. in Betonrasengittersteinen
Eingrünung	: Gras, Gehölze, Nutzgarten
Einfriedung	: z.T. massive Begrenzungsmauer mit Betonplattenabdeckung, mit 2-flügeligem Metalltor; z.T. Maschendrahtzaun an Holz- und Metallpfählen
Sonstige Anlagen	: einfacher Holzschuppen

Flurstück 1531

Eingrünung	: Gehölze
Einfriedung	: z.T. Maschendrahtzaun an Holzpfählen

Flurstück 1532

Eingrünung : Gehölze

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten, ungepflegten, Zustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und sind z.T. beschädigt. Der Holzschuppen ist morsch. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Es sind z.T. überständige Bäume und Gehölze sowie Totholz vorhanden. Es ist ferner z.T. Unrat (Holzreste etc.) vorhanden.

**5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Köln,
Flur 67, Flurstück 1530**

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 791.419,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Thurn-Strunden, Blatt 139 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1530, Hof- und Gebäudefläche, Wald: "Bensberger Marktweg XX" in der Größe von 3.249 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 23.04.2025, somit auf gerundet

EUR 791.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1531

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 116.047,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Thurn-Strunden, Blatt 139 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1531, Hof- und Gebäudefläche, Wald: "Bensberger Marktweg XX" in der Größe von 359 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 23.04.2025 somit auf gerundet

EUR 116.000,-

geschätzt.

7 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1532

7.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

7.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 384,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Thurn-Strunden, Blatt 139 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1532, Wald: "Bensberger Marktweg XX" in der Größe von 192 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 23.04.2025, somit auf gerundet

EUR 400,-

geschätzt.

8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1530, bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen abbruchreifen Einfamilienhaus (Okal-Fertighaus) mit ausgebautem Dachgeschoss auf einem massiven Sockelgeschoss und mit Teilen einer PKW-Doppelgarage Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1531, bebaut mit Teilen einer PKW-Doppelgarage Grundstück Gemarkung Köln, Flur 67, Flurstück 1532, unbebautes Waldgrundstück
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Bensberger Marktweg XX 51069 Köln-Dellbrück
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: 1973 (Einfamilienhaus) unbekannt (PKW-Doppelgarage)
Grundstücksgrößen	: 3.249 m ² Flurstück 1530 359 m ² Flurstück 1531 <u>192 m²</u> Flurstück 1532 3.800 m ²
Grundrisseinteilung	: UG: 3 wohnraumähnlich ausgebaute Räume, Windfang, Diele, Vorflur, 2 Kellerräume und Heizungsraum EG: Wohnzimmer, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und 2 Dachterrassen DG: 5 Zimmer, Flur und Bad

Eintragungen in Abt. II ¹	: lfd. Nr. 1, zu Lasten Flurstücke 1531 und 1532: Kanalrecht für den Zweckverband Rechtsrheinischer Kölner Randkanal in Köln - siehe gesonderte Anlage - keine weiteren, wertbeeinflussenden, Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg ist keine Bergschadensgefährdung erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor Anmerkung: baubehördliche Unterlagen zur PKW-Doppelgarage liegen der Stadt Köln nicht vor; die vorliegende Baugenehmigung des Wohnhauses weicht von der vorhandenen Bebauung in der Örtlichkeit ab
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Köln vom 26.02.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: die Objekte werden von 2 Miteigentümern selbstgenutzt
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

¹ Die Belastung durch die Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

Hinweise

: Bei Fertighäusern der vorliegenden Bauart kann es, wie bereits erwähnt, zu Schadstoffbelastungen (Asbest, Lindan, Künstliche Mineralfasern (KMF), Formaldehyd usw.) kommen, die jedoch nur durch eine Untersuchung durch ein entsprechendes Labor überprüft werden können.

Gemäß Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 02.06.2025 ist die aktuelle, korrekte, Flurbezeichnung „Flur 67“. Die historische Flurbezeichnung „Flur 267“ wurde im Grundbuch bisher noch nicht aktualisiert. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die aktuelle Flurbezeichnung „Flur 67“ verwendet.

Eine Besichtigung eines Zimmers im Dachgeschoss von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher z.T. nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Die Erstellung von Innenfotos der zu bewertenden Gebäude wurde von den Anwesenden ausdrücklich untersagt.

Die Flurstücke 1531 und 1532 weisen keine eigene, öffentliche, Zuwegung auf.

wirtschaftliche Einheit

: die zu bewertenden Flurstücke 1530, 1531 und 1532 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit und sollten m.E. zusammen verkauft werden.

Wertermittlungstichtag : 23.04.2025

Verkehrswerte¹

(ohne Berücksichtigung der in
Abt. II des Grundbuches
eingetragenen Rechte)

Flurstück 1530 : EUR 791.000,-

Flurstück 1531 : EUR 116.000,-

Flurstück 1532 : EUR 400,-

EUR 907.400,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 03.06.2025

W. Otten

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

9 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Vogels, Bauverlag, 4. Auflage, 1991
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Unterlagen

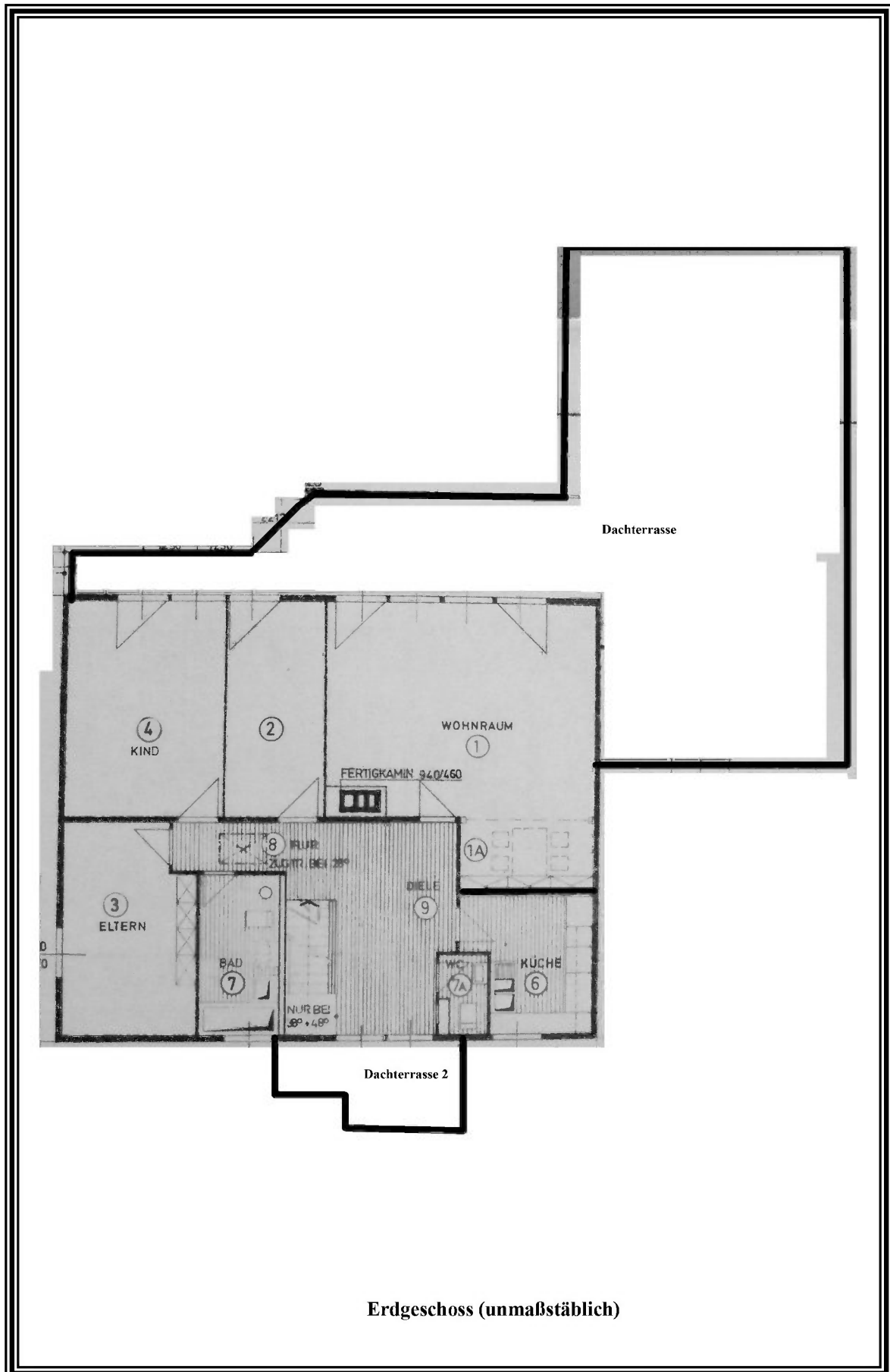
- Grundbuchauszug Amtsgericht Köln, Grundbuch von Thurn-Strunden, Blatt 139, letzte Änderung 26.09.2024, Abdruck vom 26.09.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes der Stadt Köln
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Köln
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Köln
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Köln
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Köln

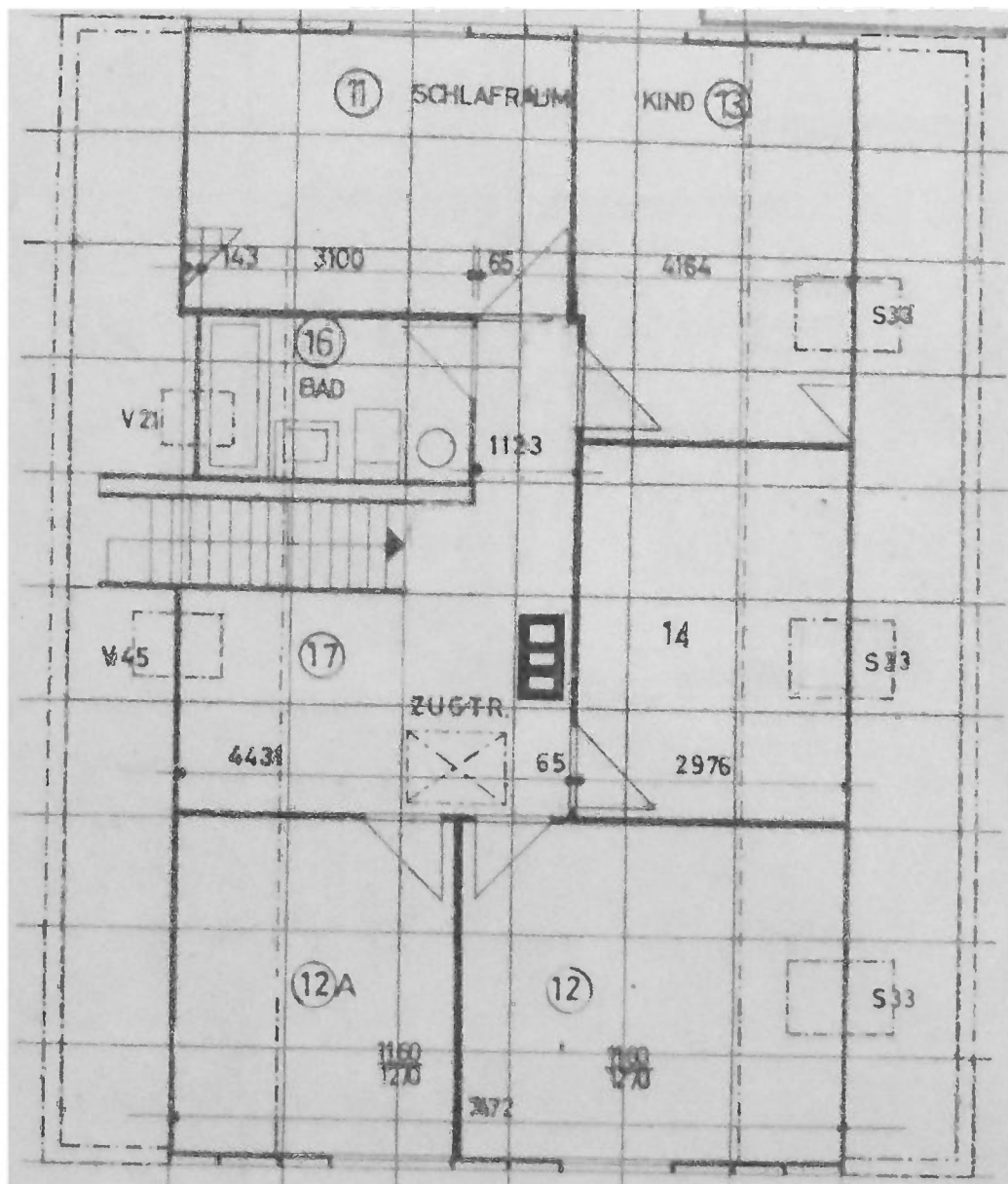
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw.de)
- Eintragungsbewilligung vom 24.04.1975 zur Eintragung Abt. II, lfd. Nr. 1

10 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte Datei</i> -
Anlage 1 bis 3	: Grundrisse
Anlage 4	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 5	: Lageplan zum Verlauf des "Rechtsrheinischen Kölner Randkanals" - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 6	: Grundstücksaufteilungsplan - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 8	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -

Grundrisszeichnung





Dachgeschoss (unmaßstäblich)