

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 09.07.25

Telefon: 0151 / 41418630

0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 102/24

beim Amtsgericht Köln

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der

unbebauten Grundstücke

Flurstücke 2419 und 2485

**in der Flur 95 der Gemarkung Longerich
(Bauland)**



An der Schnepf 15

in

Köln-Seeberg

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

**der unbebauten Grundstücke
Flurstücke 2419 und 2485
in der Flur 95 der Gemarkung Longerich
(Bauland)**

An der Schneppe 15

in

Köln-Seeberg

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 23.06.2025

zu:

570.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 25 Seiten inkl. 8 Anlagen
mit 11 Seiten und ist in 2-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung.....	4
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	5
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	6
2.4	Erschließung	7
2.5	Lage	7
2.6	Beschaffenheit und Nutzung.....	9
3.	Wertermittlung.....	10
3.1	Wertermittlungsverfahren.....	10
3.2	Ermittlung der Bodenwerte.....	11
4.	Verkehrswerte.....	12
4.1	Gesamtverkehrswert	12
4.2	Verkehrswert Flurstück 2419	12
4.3	Verkehrswert Flurstück 2485	13
5.	Allgemeine Hinweise.....	14
6.	Anlagen.....	14

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 26.03.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 102/24 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte der unbebauten Grundstücke Flurstücke 2419 und 2485 in der Flur 95 der Gemarkung Longerich (Bauland) - An der Schnepf 15 in Köln-Seeberg erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sollen neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte ausgewiesen werden. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

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:

- 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
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Die für das Wertgutachten 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 der zu bewertenden Grundstücke habe ich am 23.06.2025 vorgenommen.

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. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke, im Folgenden auch als das Bewertungsobjekt bezeichnet, sind im Grundbuch von Longerich auf dem Blatt 28.349 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Longerich, Flur 95, Flurstück 2419,
Landwirtschaftsfläche, An der Schneppe, Größe 22 m²“*

lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Longerich, Flur 95, Flurstück 2485,
Gebäude- und Freifläche, An der Schneppe, 15 Größe 1.237 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 2419 und 2485 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche“* nachgewiesen. Das Bewertungsobjekt könnte künftig die Hausnummer 15 erhalten, da es zwischen den Grundstücken An der Schneppe 13 und 17 liegt.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts 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 (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 09.07.2025 bestehen keine Bau-lasten zu Lasten oder zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche - Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient*“ ausgewiesen ist. Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63530.06.000.00 „*Gebiet zwischen Wilhelmshof, Oran-jehof und Am Hetzepetsch*“ (Rechtskraft 19.01.1970), der für diesen Bereich folgende Festsetzungen trifft (Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 7.1):

- WS = Kleinsiedlungsgebiet
- I/II-geschossig
- Geschossflächenzahl 0,2
- Einzelhäuser

Ein Ausschnitt der 1. Änderung dieses Bebauungsplans mit der Nr. 63530.06.000.01 „1. Änderung An der Schnepf in Köln-Seeberg“ (Rechtskraft 24.10.1994), der für das Bewertungsobjekt jedoch keine Änderungen trifft, ist als Anlage 7.2 beigelegt.

2.4 Erschließung

Die zu bewertenden Grundstücke werden an der südwestlichen Grundstücksseite durch die Straße An der Schnepf (mit Betonsteinpflaster verkehrsberuhigt ausgebaute, rd. 6 m breite Anliegerstraße) erschlossen.

Mit Schreiben vom 01.07.2025 bescheinigt die Stadt Köln, dass das Grundstück Flurstücke 2419 und 2485 von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen wird: *„Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage An der Schnepf nicht mehr erhoben. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127 - 135 des Baugesetzbuches (BauGB) ... Für das o.g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in der alten Fassung zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.“*

Die Flurstücke 2419 und 2485 sind somit als erschlossenes, beitragsfreies Bauland zu bewerten.

2.5 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Seeberg (rd. 11.000 Einwohner), der zum nördlichen, linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Chorweiler (rd. 83.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 3 - 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.

Der Stadtteil Seeberg ist im nördlichen Teil im Bereich des Übergangs zum Stadtteil Chorweiler durch bis zu XV-geschossige Wohnblöcke geprägt. Im Süden nimmt die Höhe der Gebäude ab, hier beginnen die besseren Lagen mit Einfamilienhäusern in durchgrünter Umgebung. In Seeberg gibt es ausreichend Bus- und S-Bahnverbindungen; nicht weit entfernt sind die Autobahnauffahrten zur A1 und A57 (rd. 3 km). Seeberg bietet innerhalb der Siedlungsfläche sehr viele Grünflächen; im Osten erstrecken sich die 7 miteinander verbundenen Teile des Fühlinger Sees. Reit- und Sportmöglichkeiten findet man rund um den nahen Oranjehof. Geschäfte sind in Seeberg kaum zu finden - das benachbarte Chorweiler verfügt über ein Einkaufszentrum. Das Kölner Stadtzentrum mit allen weiteren Infrastruktureinrichtungen ist rd. 12 km von Seeberg entfernt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtviertel Seeberg-Süd auf der nordöstlichen Seite der Straße an der Schneppe (Sackgasse) im Bereich des Wendehammers, jeweils rd. 0,2 km nordwestlich der Trasse der Autobahn A 1 und nordöstlich der Mercatorstraße, über die man nach rd. 1,2 km in südlicher Richtung auf die Militärringstraße gelangt. Diese führt nach rd. 1,5 km in südwestlicher Richtung zur Anschlussstelle Köln-Longerich der A 57 und zum Autobahnkreuz Köln-Nord. In einem Umkreis von rd. 0,3 km um das Bewertungsobjekt sind mehrere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Am Ende der Straße An der Schneppe schließt sich eine größere Waldfläche an.

Die Verkehrslage der zu bewertenden Grundstücke ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer 2010 stuft die Straße

An der Schnepf als mittlere bis gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 6) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 65 und 70 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 55 bis 60 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit und Nutzung

Der Zuschnitt der ebenen Grundstücke und die Lage der Grundstücke in Köln sowie zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 4.1 und 4.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 5.1 und 5.2) entnommen werden.

Das im Bereich des Wendehammers unregelmäßig, ansonsten rechteckig geschnittene, tlw. mit einem Maschendrahtzaun eingefriedigte, ebene Grundstück besitzt bei einer Breite von rd. 21,7 m eine mittlere Tiefe von rd. 58 m. **Es handelt sich um eine nicht genutzte Grünfläche mit umfangreichem Wildwuchs (Bäume, Sträucher).**

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten sind jedoch keine Anzeichen vorhanden. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 10.06.2025 liegen für die zu bewertenden Grundstücke „im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.“

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

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

Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

Weitere grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 8) 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (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 Geschäftsverkehr 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.

3.2 Ermittlung der Bodenwerte

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen der zu bewertenden Grundstücke übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat den Bodenrichtwert für ein Wohnbaugrundstück in dem Bereich, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, zum Stichtag 01.01.2025 zu 560 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: I
- Fläche: 800 m²
- Bemerkung: An der Schneppe

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in Seeberg in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festgestellt werden kann.

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist im Hinblick auf die Größe der zu bewertenden Grundstücke von insgesamt 1.259 m² am Bodenrichtwert ein Korrekturfaktor von 0,85 anzubringen.

Wegen der bestehenden Verkehrslärmemissionen durch die Autobahn A 1 wird ein sachverständig geschätzter Abschlag in Höhe von 5 % des Bodenrichtwerts für erforderlich gehalten.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

a) Flurstück 2419

$$22 \text{ m}^2 * 560 \text{ €/m}^2 * 0,85 * 0,95 = 9.948 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{10.000 \text{ €}}$$

b) Flurstück 2485

$$1.237 \text{ m}^2 * 560 \text{ €/m}^2 * 0,85 * 0,95 = 559.371 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{560.000 \text{ €}}$$

c) Gesamtbodenwert: = rd. **570.000 €**

4. Verkehrswerte

4.1 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der unbebauten Grundstücke Flurstücke 2419 und 2485 in der Flur 95 der Gemarkung Longerich (Bauland) - An der Schnepf 15 in Köln-Seeberg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des unter Ziffer 3.2 abgeleiteten Bodenwertes ermittelt zu:

570.000 €

4.2 Verkehrswert Flurstück 2419

Der Verkehrswert des Flurstücks 2419 ergibt sich auf der Grundlage des unter Ziffer 3.2 abgeleiteten Bodenwertes zu:

10.000 €

4.3 Verkehrswert Flurstück 2485

Als Verkehrswert des Flurstücks 2485 ergibt sich auf der Grundlage des unter Ziffer 3.2 abgeleiteten Bodenwertes zu:

560.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 BauGB 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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Übersichtskarte Köln
4. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
5. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
6. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
7. Bebauungsplanausschnitte
8. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 09.07.2025



(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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 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)

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land

Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

- 17 -

Anlage 5.1



Fotografische Aufnahmen

Anlage 8.1



An der Schnepf



Wendehammer vor dem Bewertungsobjekt



Flurstück 2419

Fotografische Aufnahmen

Anlage 8.2



Südansicht Flurstück 2419



Flurstück 2485



Flurstücksgrenze An der Schnepf 15 / An der Schnepf 17