

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Garage
Goethestraße 2 in 50968 Köln-Marienburg - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 14.03.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 111/22

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamilienhaus

und mit einer Pkw-Garage

bebauten Grundstücks



Goethestraße 2
in
Köln-Marienburg

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
**Einfamilienhaus
und mit einer Pkw-Garage
bebauten Grundstücks**

Goethestraße 2

in

Köln-Marienburg

wird ermittelt
zum Bewertungsstichtag 26.02.2024
inkl. Risikoabschlag

zu:

4.570.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 14 Anlagen
mit 23 Seiten und ist in 5-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, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	10
2.4	Erschließung	11
2.5	Lage.....	11
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	13
2.6.1	Grundstück	13
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	15
4.	Verkehrswert.....	15
5.	Allgemeine Hinweise.....	16
6.	Anlagen	17

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Grundstück mit einem Einfamilienhaus und mit einer Pkw-Garage Goethestraße 2 in 50968 Köln-Marienburg
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	4.730.000 €
Bodenwert:	3.321.000 €
Gebäudewerte	
- Wohnhaus:	1.092.000 €
- Pkw-Garage:	25.000 €
Wert der Außenanlagen:	67.000 €
vorläufiger Sachwert:	4.505.000 €
• Vergleichswert (überschlägig):	4.790.000 €
Gebäudefaktor:	9.980 €/m ²
• Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):	4.570.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 13.11.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 111/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Goethestraße 2 in Köln-Marienburg erstellt werden. Außerdem soll bezüglich der im Grundbuch in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Belastung der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG ermittelt werden.

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):

- das Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- die Namen aller Mieter und Pächter
- möglicherweise von den Schuldnern innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke

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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 26.02.2024 sowie der vorhandenen Unterlagen 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. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Köln-Rondorf auf dem Blatt 31.685 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 51, Flurstück 5116/351,
Gebäude- und Freifläche, Goethestr. 2,
Größe 1.318 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Goethestraße 2 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, 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 folgende Eintragungen:

lfd. 1:

„Grunddienstbarkeit (Auf dem Flurstück darf niemals eine Fabrik oder ein irgendwie anderes belästigendes Gewerbe oder eine Schank- oder Gastwirtschaft errichtet oder betrieben werden) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung

Köln-Rondorf Flur 51 Flurstück 4501/351

Köln-Rondorf Flur 51 Flurstück 4502/351

Köln-Rondorf Flur 51 Flurstück 5117/351

Köln-Rondorf Flur 51 Flurstück 5115/351

Köln-Rondorf Flur 51 Flurstück 5143/351

Köln-Rondorf Flur 51 Flurstück 5142/351

Bezug: Bewilligung vom 23.11.1921. ...“

lfd. Nr. 3:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 ermittelt. **Der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG für diese Eintragung wird ermittelt zu 0 €, da sie infolge der baulichen Entwicklung im Bereich des zu bewertenden Grundstücks in den letzten 100 Jahren als obsolet zu betrachten ist.**

Der Zwangsversteigerungsvermerk 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 12.03.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.

Das Objekt Goethestraße 2 wurde am 13.03.1987 unter der lfd. Nr. 4.057 in die Denkmalliste der Stadt Köln mit folgender Beschreibung eingetragen:

„Laut Inschrift wurde das Haus Goethestr. 2 im Jahre 1924 nach Entwürfen des Architekten Fritz Herrmann gebaut. Das 2-geschossige, annähernd auf quadratischem Grundriß gebaute Haus mit Mansarddach zeigt zur Straßenseite hin einen axialen Aufbau mit mittlerem von Stützen getragenen Erker. Der Eingang zum Hausinneren erfolgt seitlich, wo mittig in den dortigen Fassadenbereich ein Vorbau mit kannelierter Säule gestellt ist. Besondere Gliederungselemente des feinkörnig verputzten Hauses sind das weit ausladende Traufgesims, ein durchgezogenes Gesims unterhalb der Fenster des Obergeschosses, ein abstraktes Putzrelief am Erker, zwei zackig dekorierte "Schlußsteine" bei den straßenseitigen Erdgeschoßfenstern sowie Schlagläden bei 2 Obergeschoßfenstern. Bestandteil des Denkmals sind auch die Grundstückseinfassung, eine Mauer mit dekorativen Gittern, und ein Garagenanbau. Rückseitig wurde das Haus in den 1930er Jahren durch Zubau der Veranda verändert. Im Inneren des Hauses sind besonders hervorzuheben das hölzerne Treppenhaus und die stukkierete Eingangshalle.

Das o. g. Objekt ist ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Das für die Qualifizierung als Baudenkmal notwendige öffentliche Interesse ist gegeben, da dieses Denkmal sowohl bedeutend für die Geschichte des Menschen und für Städte und Siedlungen ist als auch künstlerische, wissenschaftliche und städtebauliche Gründe für seine Erhaltung und Nutzung vorliegen. Das ergibt sich aus Folgendem:

Marienburg zählt durch die Vielzahl seiner im Verhältnis zur übrigen Stadt im Krieg weitgehend verschonten und im originalen Zustand erhaltenen Bauten zu einer der geschlossensten Villenkolonien in Deutschland und einer der im historischen Sinne besterhaltenen Gebiete der Stadt Köln. Seit der Gründung dieses Villenvorortes im späten 19. Jahrhundert haben hier in Marienburg fast ausschließlich nur bedeutende Kölner und auch andere deutsche Architekten Villen und Landhäuser errichtet, wodurch dieser Vorort gleichzeitig einer der architekturhistorisch interessantesten Wohngebiete in Köln und darüber hinaus auch in Deutschland ist. Das Haus Goethestr. 2 ist als historischer Bau ein wichtiger Bestandteil des baulichen und wegen seiner Gesamtplanung auch städtebaulichen "Ensembles Villenvorort Marienburg". Inner-

halb der geschichtlichen Entwicklung Marienburgs ist der Bau u. a. deshalb von besonderem Interesse, weil er in lebendigem Kontrast die Architekturentwicklung vom Historismus zur Moderne dokumentiert. Erst durch die Vielzahl der Stile und Hausformen bei gleichzeitiger Unterordnung unter ein Gesamtbild erhält das architektonische Erscheinungsbild des Vorortes Marienburg seine spezifische Ausprägung.

Das Haus Goethestr. 2 ist in seiner Gesamtkonzeption und der Detailausführung ein Gebäude von großer künstlerischer Qualität und Bedeutung. Stilistisch gehört es - besonders ausgedrückt durch die zackige Ornamentik, die Schlußsteine und den Gartenzaun - zur Architektur des Expressionismus, die in der Zeit um 1923 ihren Höhepunkt hatte. Von dieser Architekturrichtung gibt es, bedingt durch deren kurze Dauer und die damalige schlechte Wirtschaftslage (Inflation u. a.) nur sehr wenige gebaute Beispiele. Für den Erhalt dieses Gebäudes sprechen neben den künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen, denn als herausragendes Beispiel dieser Architekturepoche gilt diesem Haus auch das besondere Interesse der Bauforschung und Architekturgeschichte der Stadt Köln.“

Ein mit einem Denkmal bebautes Grundstück kann aufgrund der dann anzuwendenden Bestimmungen des DSchG NW in seinem Verkehrswert positiv oder negativ beeinflusst werden:

- positiv: durch Bewusstmachung des Vorhandenseins eines wertvollen, alten Bauwerks, dessen Nutzbarkeit - weil gebietstypisch - nicht eingeschränkt wird, sowie ggfls. durch Zuschüsse und Steuervorteile
- negativ: durch Einschränkungen hinsichtlich der Verwendbarkeit des Grund und Bodens sowie besonderer Aufwendungen für die Pflege (Erhaltung, Instandsetzung) des Bauwerks

Nach der Bewertungsliteratur (z.B. Lutze: „*Wertermittlung denkmalgeschützter Liegenschaften*“) halten sich die positiven und die negativen Eigenschaften des Denkmalschutzes im Wesentlichen die Waage. Dies trifft insbesondere zu bei Wohngebäuden der jüngeren Zeitgeschichte ohne Instandhaltungsstau oder bei durchgreifend erneuerten älteren Wohngebäuden.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 23.11.2023 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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

Das Bewertungsobjekt wird eigengenutzt, konnte aber nicht von innen besichtigt werden. Insofern ist nicht bekannt, ob dort ein Unternehmen betrieben wird bzw. ob mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist. Die nach Eigentümerangabe vorhandene Einbauküche wird nicht mitbewertet.

2.3 Planungs- und Baurecht

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

Der Bebauungsplan Nr. 68410.04.000.0 (Rechtskraft 07.08.2000, 18.06.2001, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan s. Anlage 11) trifft für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet
- II-geschossig
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,5
- überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen (GRZ = rd. 0,3 und GFZ = rd. 0,4).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Goethestraße (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Marienburg (rd. 7.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk 2 - Rodenkirchen (rd. 112.000 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.

Die „*Villenkolonie Marienburg*“ entstand bereits im Jahr 1869. Die prachtvollen Jugendstil- und Gründerzeitvillen, die man hier sieht, stehen auf großzügigen Parzellen. Sie sind meist durch alten Baumbestand oder durch eine lange Auffahrt vor den Blicken Außenstehender geschützt. Die architektonisch interessanten Wohnungsbauten neueren Datums wurden stilgerecht zwischen die Villenbebauung gesetzt. Viele Straßen sind baumbestanden und erwirken die Atmosphäre einer Allee. Zwei Stadtbahnlinien und zwei Buslinien binden den Stadtteil an den

öffentlichen Nahverkehr an. Über das Autobahnkreuz Köln-Süd lassen sich zum einen die A 555 nach Bonn, zum anderen die A 4 Richtung Aachen bzw. Richtung Olpe und A 3 Oberhausen - Frankfurt erreichen. Der Südpark, der Park um die Marienburg, die Ausläufer des Forstbotanischen Gartens sowie die Rheinuferpromenade sorgen für mannigfache Naherholungsmöglichkeiten. In Marienburg selbst sind keine Schulen vorhanden. Grundschulen und weiterführende Schulen sind im gesamten Stadtbezirk vorzufinden. Entlang der Bonner Straße gibt es ausreichend Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Das nahe gelegene Geschäftszentrum von Rodenkirchen bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen ist rd. 4 km entfernt.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der westlichen Seite der Goethestraße rd. 50 m südlich deren Abzweigung vom Bayenthalgürtel, der in östlicher Richtung nach rd. 0,7 km auf die Rheinuferstraße führt und in westlicher Richtung nach rd. 0,3 km die Bonner Straße kreuzt, über die man in nördlicher Richtung in die Kölner Innenstadt und in südlicher Richtung nach rd. 2 km zum Autobahnkreuz Köln-Süd gelangt. Die unmittelbare Nachbarschaft des Bewertungsobjekts ist geprägt durch überwiegend ältere, II-geschossige Wohnbebauung. Die nächsten Bushaltstellen am Bayenthalgürtel sind fußläufig gut zu erreichen.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Goethestraße als Top-Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der durch Straßenverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst 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.

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.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigegeführten Übersichtskarten (Anlagen 6 und 7), den beigegeführten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie dem beigegeführten Luftbild Google Earth (Anlage 10) entnommen werden. Die Freiflächen des fast rechteckig geschnitten, i.M. rd. 53 m tiefen und rd. 25 m breiten, straßenseitig durch eine Mauer eingefriedigten und im hinteren Bereich nicht einsehbaren Grundstücks werden als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und tlw. hohem Baumbestand sowie als mit Betonplatten befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrt zur Pkw-Garage genutzt.

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 keine Anzeichen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 27.11.2023 liegen für das zu bewertende Grundstück *„im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastkataster) 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 freistehenden, II-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansarddach) sowie mit einer I-geschossigen, nicht unterkellerten Pkw-Garage bebaut. Die Villa wurde gemäß Beschreibung in der Denkmalliste (s. unter Ziffer 2.2) im Jahr 1924 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Gemäß dieser Beschreibung wurde das Haus rückseitig *„in den 1930er Jahren durch Zubau der Veranda verändert.“* Das

Baujahr der Pkw-Garage (mit 2 hintereinander liegenden Einstellplätzen) konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, auch sie steht unter Denkmalschutz. Die Bauakte bei der Stadt Köln enthält lediglich einen positiven Vorbescheid vom 31.01.2019 auf eine „*Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für die Errichtung einer Außentreppe zur Anbindung der Terrasse einer denkmalgeschützten Villa an den Garten*“ mit entsprechenden Unterlagen und einen Befreiungsbescheid „*von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze durch Anbau einer Außentreppe*“, aber keine Baugenehmigungen. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2018 wurde das Wohnhaus in den Jahren 2019 - 2023 saniert³, s. Beschreibungen durch die Eigentümer in den Anlagen 3.1 und 3.2 sowie Auszug aus einem Internet-Exposé bei Immo Scout24 (Anlage 3.3). Die Arbeiten sind offensichtlich, wie von den Eigentümern auch durch Innenaufnahmen belegt, weitestgehend abgeschlossen. **Vorliegend wird unterstellt, dass alle vorgenommenen Umbau- und Ausbauarbeiten genehmigungsfähig sind.** Nach den Beschreibungen befindet sich das Wohnhaus befindet sich in einem sehr gehobenen Zustand. Bei der Außenbesichtigung (von vorne) wurden außer Außenputzverschmutzungen bzw. -schäden an der Pkw-Garage und an der straßenseitigen Einfriedigungsmauer keine Mängel oder Schäden festgestellt. Gemäß der Beschreibung des Bewertungsobjekts im Internet sind noch Fertigstellungsarbeiten erforderlich.

Die Wohnfläche konnte anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht zuverlässig ermittelt werden, sie wird eigentümerseits mit rd. 480 m² angegeben (Grundrisse s. Anlagen 12.1 - 12.4). Die Bruttogrundflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen für das Einfamilienhaus zu rd. 867 m² und für die Pkw-Garage zu rd. 41 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, so auch den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13), zu entnehmen.

³ Es liegen eine Reihe von Erlaubnissen gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW vor.

3. Wertermittlung

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: **4.730.000 €**
- Vergleichswert überschlägig unter Ziffer 3.3: **4.790.000 €**

Der ermittelte Vergleichswert kann allenfalls als grobe Kontrolle dienen, da die Wohnfläche des Bewertungsobjekts nicht zuverlässig ermittelt werden konnte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Goethestraße 2 in Köln-Marienburg wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 160.000 € (= rd. 10 % der Herstellungskosten) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, wegen u.U. fehlender Baugenehmigungen, wegen der offensichtlich noch erforderlichen Fertigstellungsarbeiten und wegen der bei der Außenbesichtigung festgestellten Schäden

auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

4.730.000 € - 160.000 € = **4.570.000 €**

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,
Auszüge aus der denkmalpflegerischen Bewertung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarte 1 : 50.000
7. Übersichtskarte 1 : 5.000
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Luftbild Google Earth
11. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 68410.04.000.0
12. Bauzeichnungen
13. 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 14.03.2024

(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)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (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

Anlage 3.1

Baubeschreibung, vom Eigentümer vorgelegt

(konnte örtlich nicht überprüft werden)

Ausstattung:

massive Bauweise,
große, hohe Räume 3 - 4,5 m,
beeindruckende Gewölbedecke zum DG,
original Holzgeländer und Treppe,
Betondecken vom Keller bis DG,
Garage für zwei Autos vorhanden, zusätzliche Stellplätze möglich,
mehrere Tresore vorhanden,
Grundfläche ca. 18 x 13 m,
kleiner Vorgarten,
großer Garten hinter dem Haus, auch von der Garage zugänglich,
Erker vorhanden,
original Stuck aufgearbeitet,
besondere Holzvertäfelung.
mit Säulen gestaltete Eingänge,
Original-Elemente bei den Geländern

Durchgeführte Arbeiten:

kernsaniertes Haus mit zukunftsweisender Technik,
neues Dach mit neuen Fallrohren sowie neuen großen fernsteuerbaren
Dachfenstern mit Sonnenschutz und zusätzlicher Dämmung,
Dachstuhl gemäß statischen Erfordernissen angepasst,
überarbeitete Statik mit entsprechenden Anpassungen,
energetische mineralische Sanierung mit neuer Heizungstechnik
(Brennstoffzelle, Heizung und Strom),
neue Heizkörper, neue Leitungen, tlw. Fußbodenhgz.,
mineralische Innendämmung in Abstimmung mit Bauphysiker (Ener-
gieberater),
neue Außenfassade (mineralische Basis),

noch Anlage 3.1

moderne neue Elektroinstallation mit Steuerung Haus (pro Etage),
KNX-Steuerung,
neue Fenster (3-fach verglast) mit neuen Rollläden und Motoren,
neue Bäder mit neuen Leitungen,
neue große Küche mit Miele-Geräten (großer Kühlschrank, großer
Gefrierschrank, AEG Spülmaschine mit hochhebbarem Korb, Kaffee-
maschine integriert (mit Wasseranschluss), Backofen mit Dampfgarer
(mit Wasseranschluss), Mikrowelle und Weinkühler,
neuer Kamin,
Aufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss,
neue Fenstertüren zur neuen Terrasse im 1. OG,
große Fensterfront mit Türen zur Terrasse und zum großen Garten im
EG,
Garage für 2 Autos mit neuem ferngesteuerten Tor, weitere zwei Stell-
plätze möglich,
neue Geländer (Terrasse), vorhandene Planung für Treppe von Ter-
rasse zum Garten,
Alarmanlage (Fenster mit Alarmspinne und Kontrolle ob geöffnet),
neue Bodenbeläge überwiegend Parkett, original Marmorboden aufge-
arbeitet,
Einbauschränke in Schlafzimmer und Ankleide,
neue Tapezierung (Malervlies),
Arbeitsbereich im DG mit ca. 140 qm mit verb. Küche und Decken-
höhe bis 4,5 m

Anlage 3.2

Baubeschreibung, von der Eigentümerin vorgelegt

(konnte örtlich nicht überprüft werden)

Objektbeschreibung:

Alte Villa auf heutige Anforderungen zukunftsweisend angepasst (von 2019 -2024), Baujahr 1923 mit Denkmalschutz.

Nach dem Betreten des Hauses kommt man in den runden Eingangsbereich. Von dort geht es zur Küche, zur Garderobe und zur Diele. Von der Diele kann man zur Küche, zum Esszimmer und mit zwei Türen zum Wohnzimmer gehen. Das repräsentative Wohnzimmer hat ca. 80 qm Fläche und geht fließend von "Musikzimmer" ins Esszimmer über. Vom Wohnzimmer sowie von der Küche erreicht man die große Terrasse. Von der Terrasse geht es dann in den großen hellen Garten. Die große Küche (knapp 30 qm) ist sehr hell gestaltet, mit Miele-Geräten und Kamin ausgestattet. Von der Diele gelangt man über eine Holztreppe ins 1. OG. Dort befinden sich vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine Ankleide sowie der Flur, von dem alle Zimmer abgehen. Das Schlafzimmer ist zudem direkt mit der Ankleide und dem anschließenden Bad verbunden. Von drei Schlafzimmern kann man auf die große Terrasse gehen und kann den Blick über den großen Garten genießen. Ins Dachgeschoss gelangt man über eine Treppe oder den Aufzug. Dort befinden sich neben dem Badezimmer vier Zimmer, die überwiegend als Büro genutzt werden. Eine alternative Nutzung ist ohne Aufwand auch möglich. Im Keller (Zugang von getrenntem Raum) befinden sich neben der Waschküche noch sieben weitere Räume, die ausreichend Platz zur Ablage oder andere Nutzungsarten bieten. Die Kellerräume sind durch Fenster belichtet. Mit dem Aufzug kann man alternativ vom Keller bis zum DG kommen.

noch Anlage 3.2

Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei, Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Bemerkungen:

- kernsaniertes Haus mit zukunftsweisender Technik
- energetische mineralische Sanierung mit neuer Heizungstechnik (Brennstoffzelle, Heizung und Strom), (Stromspeicher in Vorbereitung)
- Innendämmung in Abstimmung mit Bauphysiker (Energieberater),
- neue Heizkörper, neue Leitungen, tlw. Fußbodenhzg.
- moderne neue Elektroinstallation mit Steuerung Haus (pro Etage)
- alle Decken aus Beton
- beeindruckende Gewölbedecke zum DG
- Original Holzgeländer und Treppe
- neue Fenster (3-fach) und Rollläden
- neue Bäder (Toiletten mit Duschfunktion)
- neue Tapezierung (Malervlies)
- Aufzug (vom Keller bis DG)
- große, hohe Räume (3 m - 4,5 m Deckenhöhe)
- Alarmanlage (Fenster mit Alarmspinne und Kontrolle ob geöffnet)
- neue Bodenbeläge überwiegend Parkett, Fliesen sowie aufgearbeiteter original Marmorboden
- neue Fassade (mineralische Basis)
- neue große Küche mit Mielegeräten und Kamin
- Arbeitsbereich im DG mit ca. 140 qm mit verb. Küche und Deckenhöhe bis 4,5 m
- überarbeitete Statik mit entsprechenden Anpassungen
- große ferngesteuerte Dachfenster mit Jalousien
- Erker vorhanden
- original Stuck aufgearbeitet

noch Anlage 3.2

- besondere Holzvertäfelung
- Kamin
- Fenstertüren (mit elektrischen Rollläden) aus allen Räumen zur Terrasse im 1. OG
- große Fensterfront mit Türen zur Terrasse und zum großen Garten im EG (Wohnzimmer und Küche)
- Garage für zwei Autos vorhanden
- mehrere Tresore vorhanden
- Grundfläche ca. 15 x 11 m

Daten:

- Wohnfläche: 480 m²
- Nutzfläche: 190 m²
- Grundstück: 1.318 m²

Folgende Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten sind durchgeführt worden:

- Bäder
- Dach
- Elektrik
- Fassade
- Fenster
- Küche
- Kamin in der Küche
- Wasserleitungen
- Aufzug
- Smart Home-Steuerung
- Brennstoffzellenheizung Viessmann

Anlage 3.3

Objektbeschreibung aus einem Exposé im Internet

(konnte örtlich nicht überprüft werden)

Die denkmalgeschützte Villa wurde in den goldenen Zwanzigern von einem renommierten Architekten im Stil des Expressionismus konzipiert.

Die Villa hat eine Wohnfläche von ca. 480 m², zzgl. ca. 190 m² Nutzfläche im Souterrain und steht auf einem ca. 1300 m² großen Grundstück. Sie verfügt auf drei Etagen über elf Zimmer. Im Erdgeschoss gelangt man von der großzügigen Diele, in das große Wohnzimmer mit angeschlossenem Esszimmer und den angrenzenden Salon oder in die neu ausgestattete Küche. Vom Wohnzimmer und der Küche gelangt man auf die große Veranda zum Garten hin. In den oberen zwei Etagen, befinden sich neun Zimmer, die als Ankleide-, Arbeits-, Büro, Gäste-, Kinder- oder Schlafzimmer genutzt werden könnten. Die geräumige Garage bietet hintereinander Platz für zwei Autos und einen möglichen Stellplatz davor. Der hinten der Villa liegende große Garten bietet viele Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung. Im Souterrain mit Tageslichtfenstern befinden sich weitere neun Räume, von denen einige, als Arbeits-, Fitness-Hauswirtschafts- und Hobbyraum genutzt werden könnten.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundflächen
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

**a) Freistehendes, II-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss**

$$\begin{aligned} \text{KG: } & 13,05 * 17,90 + 0,40 * 8,40 - 0,25 * 3,40 \\ & + 2,00 * 2,00 * 3,14/2 - 0,40 * 2,00 \quad = \quad 241,58 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EG: } & 13,05 * 17,90 + 0,40 * 8,40 - 0,25 * 3,40 \\ & + 2,00 * 2,00 * 3,14/2 - 0,40 * 2,00 \quad = \quad 241,58 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{OG: } 13,05 * 14,50 + 1,80 * 1,80 * 3,14/2 \quad = \quad 194,31 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 13,05 * 14,50 \quad = \quad 189,22 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} \quad = \quad 866,69 \text{ m}^2$$

$$= \quad \text{rd. } \mathbf{867 \text{ m}^2}$$

b) I-geschossige, nicht unterkellerte Pkw-Garage

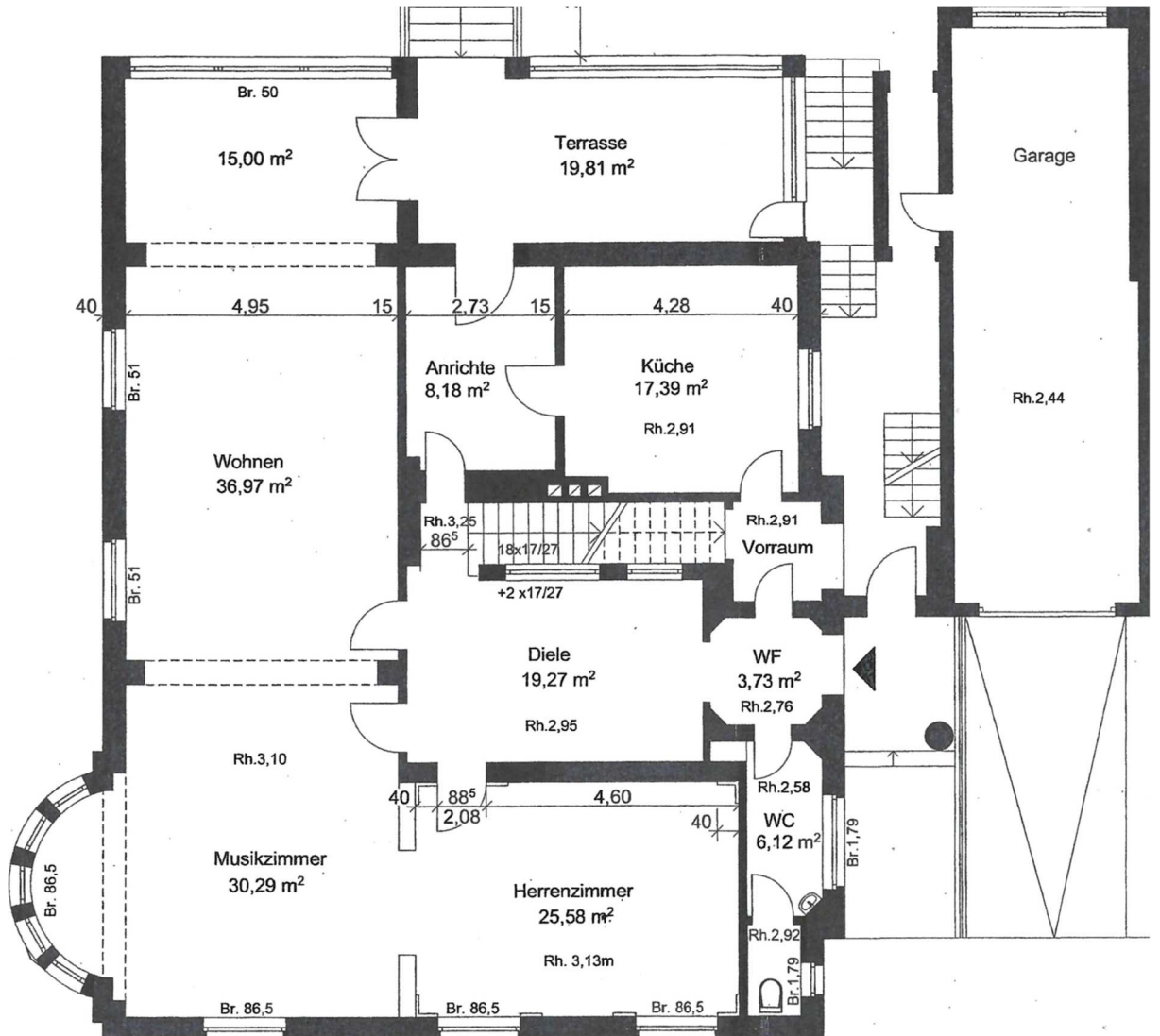
$$3,75 * 11,00 \quad = \quad 41,25 \text{ m}^2$$

$$= \quad \text{rd. } \mathbf{41 \text{ m}^2}$$

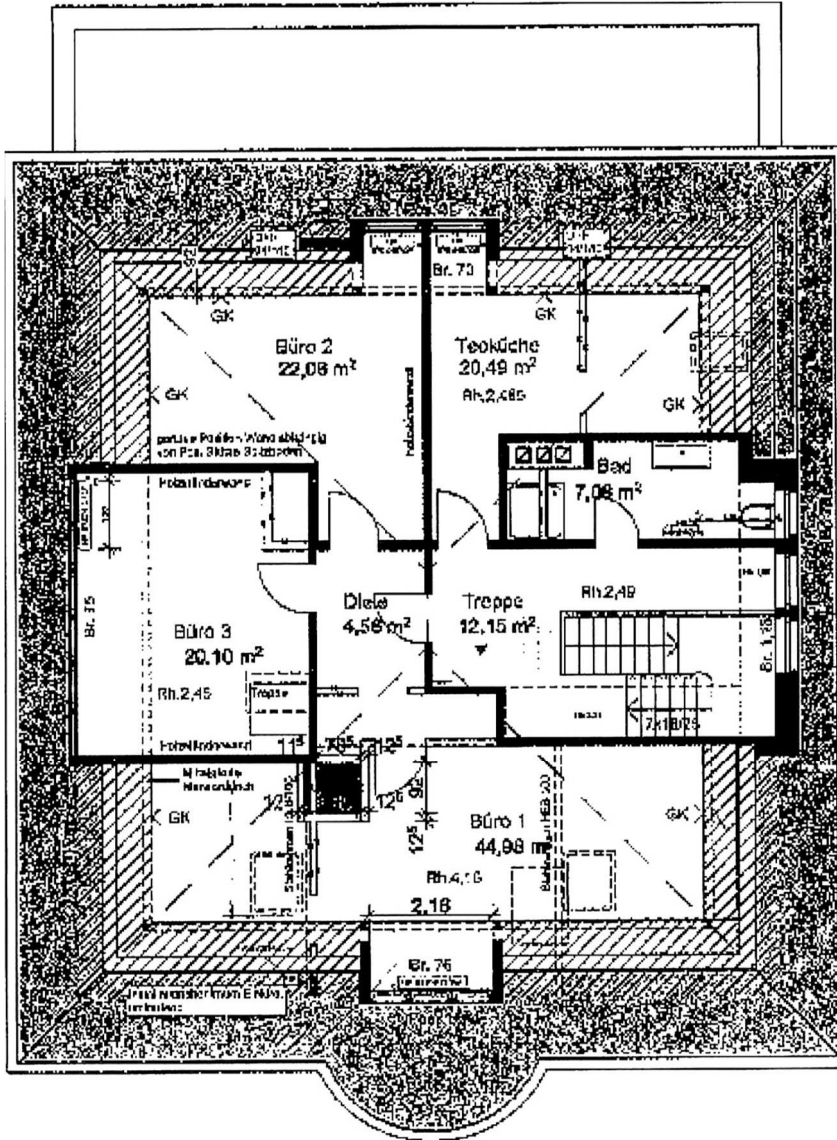


⁴ Von der Eigentümerin vorgelegte Bauzeichnungen weisen tlw. andere Nutzungen und Flächen aus.

Bauzeichnungen EG 05.09.2018 aus der Bauakte⁵ Anlage 12.2



⁵ Von der Eigentümerin vorgelegte Bauzeichnungen weisen tlw. andere Nutzungen und Flächen aus.



⁷ von der Eigentümerin vorgelegt

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.1



Einfamilienhaus mit Pkw-Garage Goethestraße 2



Südostansicht



Nordostansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.2



Nordostansicht mit Erker



Hauseingang



Pkw-Garage

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.3



Vorgarten



Balkon im Obergeschoss



Durchgang zwischen Wohnhaus und Pkw-Garage