



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 27.01.2025
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.178



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
05.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Abbruchreifes Einfamilienwohnhaus (Fertig-
hausbungalow) mit einer PKW - Garage im
rechten Bauwich
Lehmbacher Weg 116 a | 51109 Köln (Brück)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX

AZ: 93 K 013 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Freistehendes, **abbruchreifes Einfamilienwohnhaus** (Fertighaus) mit einer angebauten PKW - Garage, voll unterkellert (Massivkeller), mit 1 Vollgeschoss.

Bodenwert		€	463.500.-
Grundstücksgröße:	598 m ²		
geschätzte Abbruchkosten:		€	- 57.800.-
 (vorl.) Sachwert		€	 -.-
 Ertragswert		€	 -.-
 Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 677.- je m ² Grundstücksfläche)		€	405.000.-

Das zu bewertende Gebäude ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten und teilzerstörten Zustandes sowie eines hohen Schadensgrades wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und abbruchreif (§ 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3 i.V. mit § 43 ImmoWertV). Die geschätzten Abbruchkosten werden einer Erzielung des Bodenwertes entgegengebracht.

Der lagetypische Bodenwert steht in einem auffälligen Missverhältnis zum " Restwert " der baulichen Anlagen.

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-17
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
8.	Grundbuchdaten	20
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	21-22
9.2	Bodenwert	23-24
9.3	Abbruchkosten	25
9.4	Zusammenstellung	26-27
9.5	Verkehrswert / Marktwert	28
10.	Anlagen	29-44
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (11 Seiten, 21 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Lageplanausschnitt (verkleinert)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 07.06.2024 (Posteingang 10.06.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 05.08.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 12.07.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX,
- 2.) der Sachverständige.

Die Gläubigerin nahm am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 10.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 08.03.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 12.07.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 28.06.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 28.06.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 24.06.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 20.06.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 20.06.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 20.06.2024,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen (PKW - Garage) i.M. vom 24.07.1971,

- 9.) Baugenehmigung Nr. 7 / 618 / 71 vom 29.01.1971,
- 10.) Lageplan i.M. 1. 250 vom 14.01.1971.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die zur Verfügung gestellten sowie recherchierten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus als Fertighaus mit einer PKW - Garage.

Beim Ortstermin ist ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungs- / -setzungsstau und ein Modernisierungsrückstau festgestellt worden. Im derzeitigen Zustand ist eine nachhaltige Vermietung / Nutzung nicht gegeben. Das Objekt ist zum Stichtag nicht bewohnbar / nicht nachhaltig nutzbar bzw. nicht vermietbar.

Das zu bewertende Objekt ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten und zerstörten Zustandes wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und abbruchreif und somit um ein Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3 i.V. mit § 43 ImmoWertV). Die geschätzten Abbruchkosten werden einer Erzielung des Bodenwertes entgegengebracht.

Am 27.06.2024 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Brück liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 9 km östlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 8 (Köln - Kalk) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 122.122 Einwohner.

Das mit einem abbruchreifen freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer angebauten PKW - Garage bebaute Grundstück liegt in zweiter Reihe im südlichen Stadtteilbereich, südlich der B 55 " Olpener Straße " und westlich der L 73b " Brücker Mauspfad ".

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, teils in Reihenuweise sowie Mehrfamilienwohnhäusern offen bebaut. Südwestlich des Wohngebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Naherholungsgebiet " Königsforst " liegt ca. 500 m südöstlich.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen und die Bundesstraße B 55 (" Olpener Straße ") sowie über die Autobahn A 4 (Anschlussstellen " Köln - Merheim " bzw. " Refrath ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring in ca. 1.500 m Entfernung.

Busverbindung bestehen auf dem nahen " Brücker Mauspfad ", ein Straßenbahnanschluss mit " Park & Ride - System " befindet sich in ca. 650 m Entfernung am nördlichen Stadtteilrand.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage mit guter Anbindung an den Innenstadtbereich zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 14,70 m,

Grundstückstiefe = bis ca. 42,80 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die " Lehmbacher Weg " ist als Wohnanliegerstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 7,40 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das Grundstück grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage " Lehmbacher Weg ". Es handelt sich um ein sogenannte Hinterliegergrundstück. Die Erschließung (b = 2,75 m) erfolgt über das Flurstück 420 und ist grundbuchrechtlich gesichert.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 28.06.2024 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL, I.S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 28.06.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 20.06.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften 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. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind. Eine Zeichnungen haben in der Bauakte nicht vorgelegen.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,21

" wertrelevante " GFZ = 0,18

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

*) Abruflbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 20.06.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 20.06.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch den Schuldner eigengenutzt bzw. steht seit ca. 2 ½ Jahre leer; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (abbruchreif, Fertighausbungalow), freistehend, voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppen / Kellerflure, Heizungsraum, Kellerräume, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppenhaus / Hauseingang, Flur, Küche, Bad, Abstellraum, 4 Zimmern, WC - Anlage, Terrasse.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Metallrohrhandlauf),
- Hauseingang (Natursteinstufen, massiv, Zinkteile),
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwinger).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Metallhandlauf.

Dach:

Flachdach, baujahrestypische Isolierung / teils keine Dämmung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile, Schieferband, provisorische Abdichtung.

Fassade:

Putz, Anstrich, Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (weiß).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, EG: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Textil, Fliesen, Bad: Kleinmosaik, Terrasse: Zementplatten.

Fenster:

Holzfenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rolläden.

Türen:

Leichtmetall - Glas - Haustür (Strukturglas), innerhalb des Hauses: Holztüren und Holzzargen, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bad: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Bad (EG): Stand - WC mit Spülkasten, zwei Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause, Duschtasse mit Kunststoffabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (blau, ca. 2,00 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung z.Zt. nicht funktionsfähig, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung, nicht funktionsfähig mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht baujahrestypischen einfachsten Ansprüchen an eine Wohnnutzung. Beim Ortstermin ist ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungs- / -setzungsstau und hohem Modernisierungsrückstau sowie teils Einbruchsspuren festgestellt worden. Das Objekt verfügt zum Stichtag über keine funktionsfähige Heizungsanlage; das Dach ist durchbrechend. Die Elektroinstallationen sind zeittypischer einfacher Standard und entsprechen dem Ausstattungsstandard des Baujahres. Die Sanitäranlagen befinden sich in einem vernachlässigten Bauzustand (zweieinhalbjähriger Leerstand). Die Sanitäranlagen sind im aktuellen Zustand nicht nutzbar. Eine nachhaltige Vermietung ist nicht gegeben.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1971 (Fertighaus); ohne Modernisierungen.

Grundrisslösung:

Befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, Garten mit Südwestausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren und für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren, für Geschäftshäuser von 60 Jahren angegeben. Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Berücksichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als mangelhaft zu bezeichnen. In dem vorliegenden Fall steht die bauliche Anlage aufgrund des baulichen mäßigen Zustandes (Baumängel und -schäden), dem Gebäudealter mitsamt seiner mangelhaften energetischen Gesamtkonzeption, der Art und Maß der baulichen (Aus-) Nutzung insgesamt in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert. Die aufstehenden Gebäudeteile sind aufgrund wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr vertretbarer Sanierungskosten abbruchreif (gem. § 16 ImmoWertV).

Hierbei sind die theoretischen Abbruchkosten, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen. Die Gebäude sind insgesamt nachhaltig nicht mehr vermietungsfähig, es erfolgt ein Wertansatz als Abbruch.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich erforderlich; es erfolgt - aufgrund des Missverhältnisses zum Bodenwert - ein Wertansatz als Abbruch.

- starke Feuchtigkeitsausblühungen und -aussalzen an den Kellerwänden sowie im Erdgeschoss mit erhöhte Schimmelpilzbildung und Wassereintritt,
- sichtbare Einbruchschäden,
- schadhafte Heizungsanlage,
- insgesamt veraltete, teilzerstörte Haustechnik,
- Deckenverkleidung im Wohnzimmer abgebrochen bzw. heruntergefallen,

- verwilderte Außenanlagen,
- sichtbare und nicht behobene Feuchteschäden im Keller- und im Erdgeschoss,
- provisorische Abdichtungen (Folie),
- schadhafte - nicht mehr reparierte Fenster- und Türanlage,
- Insgesamt stark erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau alle Gewerke und Bauteile umfassend.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf alle Gewerke. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion. Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Aufgrund des baulich mangelhaften Gesamtzustandes, des Alters, der daraus resultierenden Restnutzungsdauer und den vorgenannten Feststellungen wird im vorliegenden Fall die Bebauung als Abbruchkosten dem Bodenwert entgegen gesetzt.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grünanlagen, Terrasse, Einfriedungen, Zugangswege, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Flurkarte i.M. 1:1000 vom 12.07.2024 ermittelt, Maße digital teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Fertighausbungalow)

KG:	=	107,00 m ²
EG:	=	107,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		<u>214,00 m²</u>

PKW - Garage

EG: 2,98 x 5,60	=	<u>16,69 m²</u>
-----------------	---	----------------------------

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl) lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 12.07.2024 ermittelt, Maße digital teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Fertighausbungalow) mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$107,00 \text{ m}^2 + 16,69 \text{ m}^2 = 123,69 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG):

$$107,00 \text{ m}^2 = 107,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 419):

$$598 \text{ m}^2 = 598,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } 123,69 \text{ m}^2 / 598 \text{ m}^2 = \mathbf{0,21}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ": } 107,00 \text{ m}^2 / 598 \text{ m}^2 = \mathbf{0,18}$$

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 08.03.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Langenbrück
Blatt	15681
Gemarkung	Langenbrück
Flur	74
Flurstück	419
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Lehmbacher Weg 116 A.
Größe	598 m ²

Bestandsverzeichnis (als herrschende Rechte):

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in Langenbrück Blatt 15421 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2. Hierher übertragen von Blatt 334 am 04.10.2018.

Abt. I / Eigentümer - XXX,
geboren am XX.XX.XXXX.

Abt. II • lfd. - Nr. 1 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 013 / 24), eingetragen am 08.03.2024.*

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 herangezogen werden.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörpert Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gem. § 40 ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlage auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgaben von § 26 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das zu bewertende Objekt ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten und zerstörten Zustandes wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und abbruchreif und somit um ein Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3 i.V. mit § 43 ImmoWertV).

Der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Vergleichswert (unter Berücksichtigung der Maßgaben von § 26) abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 910.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Brück, für die Bodenrichtwertzone Nr. 807003, " Lemgoer Straße ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksgröße von 600 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	910.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bo- denrichtwertzone erfolgt (Hinterland- grundstück), abzgl. - 15 %.		
€ 910.- je m ² x 0,85	€	774.- rd.
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (598 m ² / 600 m ²) € 774.- je m ² x 102 / 102 *)	€	774.-
	€	774.-
aufgerundet	€	775.-

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.
Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 295,28 - 30,25 \times \log n \text{ der Grundstücksfläche}$$

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 598 m² von WZ = 102 und für eine Grundstücksgröße von 600 m² von WZ = 102.

598 m ² Vorderland bzw. erstes Hinterland (Flurstück 419), (bis ca. 40 m Grundstückstiefe) á € 775.-	€	463.500.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	463.500.-
Bodenwert (ebf) *)	€	463.500.-

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Abbruchkosten

Abbruchreifes Einfamilienwohnhaus (Fertighausbungalow) mit und einer PKW - Garage, freistehend.

Baujahr: ursprgl. geschätzt ca. 1971, nicht modernisiert.

Das Wohnhaus mit der PKW - Garage sind aufgrund des baulich stark vernachlässigten und teilzerstörten Zustandes wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig und abbruchreif (gem. § 8 mit § 43 ImmoWertV). Es besteht ein Missverhältnis zum lagetypischen Bodenwert und dem " Restwert " der baulichen Anlagen. Bei abbruchreifen Gebäuden sind die Abbruchkosten, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen.

Die geschätzten Freilegungs- / Abbruch- / Rückbaukosten werden wie folgt überschlägig ermittelt (ohne detaillierte Ausschreibung):

Das Wohnhaus mit der PKW - Garage abbrechen (inkl. Fundamente), einschließlich Trennung, Verladen, Abtransport und Deponieren, ggf. unter Berücksichtigung von Materialerlösen, mit Maschineneinsatz (Grundstück zugänglich):

Freilegung / Verbringungs- und Deponierungskosten:

(einschl. Fundamente):	231 m² á € 200.-	€	46.200.-	
zzgl. 25 % Nebenkosten / Imponderabilien				
(geringe Schadstoffe / Sonderbaustoffe):		€	11.600.-	rd.
		€	57.800.-	
geschätzte Abbruchkosten:		€	57.800.-	

Zusammenstellung:

Bodenwert	€	463.500.-
abzgl. geschätzte Abbruch- / Entsorgungskosten	€	- 57.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -	€	.-
Bodenwert (abzgl. geschätzte Abbruchkosten / Imponderabilien)	€	405.700.-

9.4 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 - 43) ermittelt " (§ 35, ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	.-
(...) davon enthaltener Bodenwertanteil (gesamt)	€	463.500.-
Abbruchkosten	€	57.800.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten Zustandes in Höhe von € 57.800.- Ansatz gebracht worden (Abbruch).

Die Aufbauten sind wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig und abbruchreif (gem. § 8 mit § 43 ImmoWertV).

Die geschätzten Abbruchkosten in Höhe von rd. € 57.800.- werden der Erzielung des Bodenwertes entgegengebracht.

Die gem. § 8, §§ 40 und 43 ImmoWertV zu berücksichtigende alsbaldige Freilegung eines Grundstücks, betrifft allgemein die Fälle, in denen die bauliche Nutzung (wie im vorliegenden Fall) in einem deutlichem Missverhältnis zum Bodenwert steht.

Die Freilegung eines Grundstücks kann sowohl technisch als auch wirtschaftlich indiziert sein. In diesem Fall resultiert eine " technisch " indizierte Freilegung aus der Tatsache, dass die baulichen Anlagen baulich nicht mehr nutzbar sind. In diesem Fall, kann sich auch kein entsprechender Gebäudeertrags- oder / und Gebäudesachwert ergeben.

" Wirtschaftlich " ist die Freilegung indiziert, wenn die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Gleichwohl muss die Bebauung in beiden Fällen nicht " automatisch " wertmindernd berücksichtigt werden.

In dem vorliegenden Fall ist das Einfamilienwohnhaus als Fertighaus aufgrund des baulich stark vernachlässigten und teilzerstörten Zustandes wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und steht ebenfalls aufgrund der Art und dem Maß der baulichen (Aus-) Nutzung in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert. Bei der Bebauung handelt es sich um eine ehemals lage- und baujahrtypische Stellung des Baukörpers und Grundstücksnutzung im " ersten Hinterland ", jedoch unwirtschaftlich (im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken) aufgrund der Grundstücksgröße und der baurechtlich zulässigen (Aus-) Nutzung. Die geschätzten Abbruchkosten werden einer Erzielung des Bodenwertes, insbesondere des rückwärtigen Grundstücksteilbereiches (Hinterland) entgegengebracht.

9.5 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz. Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stich-tag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Bodenwert auf:

€ 405.000.-

(in Worten: Vierhundertfünftausend Euro)

(...) entspricht einem Wert von rd. rd. € 677.- je m² Grundstücksfläche (598 m²).

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 27.01.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Zuwege, PKW - Garage	1 - 2
• Vorderansicht	3 - 4
• Kelleraußentreppe, Heizungsanlage	5 - 6
• Kellergeschoss	7 - 8
• Kellergeschoss	9 - 10
• Hauseingangstür, Feuchtschäden	11 - 12
• Bad	13 - 14
• Schäden im Bad, Flur	15 - 16
• Schäden an Fenster, Freitreppen	17 - 18
• Dachschaden, Seitenansicht	19 - 20