

Verkehrswertgutachten Erbbaurecht Zweifamilienhaus und Pkw-  
Garage Amselweg 54 in 50765 Köln-Esch/Auweiler - 1 -

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 11.07.24  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

## **WERTGUTACHTEN**

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 093 K 014/24**

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) des  
**Zweifamilienhauses mit Pkw-Garage**  
**- Erbbaurecht -**



**Amselweg 54**  
in  
**Köln-Esch/Auweiler**

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des

**Zweifamilienhauses mit Pkw-Garage  
- Erbbaurecht -**

**Amselweg 54**

in

**Köln-Esch/Auweiler**

wird ermittelt

**ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast**

zum

**Bewertungsstichtag 24.06.2024**

zu:

**490.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 12 Anlagen mit 21 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, Mietverhältnisse, Sonstiges .....	7
2.3	Planungs- und Baurecht .....	9
2.4	Erschließung .....	9
2.5	Lage .....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	11
2.6.1	Grundstück .....	11
2.6.2	Gebäude .....	12
3.	Wertermittlung .....	13
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	13
3.2	Bewertung von Erbbaurechten .....	14
3.3	Wert des fiktiven Volleigentums (fikt. VE) .....	18
3.3.1	Sachwertverfahren .....	18
3.3.1.1	Bodenwert des unbelasteten Grundstücks .....	18
3.3.1.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen .....	19
3.3.1.2.1	Zweifamilienhaus .....	19
3.3.1.2.2	Pkw-Garage .....	20
3.3.1.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	21
3.3.1.3	Vorläufiger Sachwert .....	22
3.3.1.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fikt. VE .....	22
3.3.2	Ertragswertverfahren .....	23
3.3.2.1	Bodenwert .....	23
3.3.2.2	Ertragswert der baulichen Anlagen .....	23
3.3.2.3	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fikt. VE .....	26
3.3.3	Wert des fiktiven Volleigentums .....	26
3.4	Bodenwertanteil des Erbbaurechts .....	27
3.5	Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts .....	28
3.6	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts .....	28
3.6.1	Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtsfaktor .....	28
3.6.2	Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtskoeffizient .....	28
3.6.3	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts .....	29
3.7	Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsreallast ....	29
4.	Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast .....	31
5.	Ersatzwertermittlung .....	31
6.	Allgemeine Hinweise .....	32
7.	Anlagen .....	33

## 0. Zusammenstellung

<b>Bewertungsobjekt:</b>	Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage - Erbbaurecht - Amselweg 54 in 50765 Köln
<b>Erbbaurechtsgeber:</b>	Katholische Kirchengemeinde Esch St. Martinus (Stiftungsfonds)
<b>Nutzung:</b>	eigegenutzt und vermietet
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wert des fiktiven Volleigentums:</b> <span style="float: right;"><b>673.000 €</b></span></li> <li style="margin-left: 20px;">Bodenwert unbelastetes Grundstück: 302.000 €</li> <li style="margin-left: 20px;">Gebäudewerte insgesamt: 379.000 €</li> <li style="margin-left: 20px;">Wert der Außenanlagen: 27.000 €</li> <li style="margin-left: 20px;">vorläufiger Sachwert: 708.000 €</li> <li style="margin-left: 20px;">Wohnfläche: rd. 192 m<sup>2</sup> (ohne KG)</li> <li style="margin-left: 20px;">jährlicher Rohertrag: 26.622 €</li> <li style="margin-left: 20px;">Liegenschaftszinssatz: 2,50 %</li> <li>• <b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:</b> <span style="float: right;"><b>571.000 €</b></span></li> <li>• <b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts:</b> <span style="float: right;"><b>526.000 €</b></span></li> <li>• <b>Vergleichswert des Erbbaurechts:</b> <span style="float: right;"><b>490.000 €</b></span></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrswert des Erbbaurechts:</b> <span style="float: right;"><b>490.000 €</b></span></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Barwert der Erbbauzinsreallast (Ersatzwert):</b> <span style="float: right;"><b>50.000 €</b></span></li> </ul>	

## 1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 05.04.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 014/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert des Erbbaurechts - Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage - Amselweg 54 in Köln-Esch/Auweiler.

Außerdem sollen bezüglich der im Erbbaugrundbuch in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Belastungen (Erbbauzinsreallast und Vorkaufsrecht) 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 Eigentümern innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Anschrift des Verwalters der Eigentümergemeinschaft <sup>1</sup>
- 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:

---

<sup>1</sup> Es existiert keine Eigentümergemeinschaft.

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln
- Katholische Kirchengemeinde Esch St. Martinus (Stiftungsfonds)  
bzw. Erzbistum Köln - Servicestelle Liegenschaften

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 24.06.2024 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 Erbbaurecht ist im Erbbaugrundbuch von Esch auf dem Blatt 1.204 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 wie folgt eingetragen:

*„Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Esch Blatt 9523 unter Nr. 85 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück Gemarkung Sinnersdorf, Flur 9, Flurstück 876, Hf, Esch, Amselweg 52, Größe 336 m<sup>2</sup> in Abteilung II Nr. 11 für die Dauer von 99 (i. Worten Neunundneunzig) Jahren seit dem Tage der Eintragung.  
Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung der Grundstückseigentümerin.  
Als Eigentümerin des Grundstücks ist die Katholische Kirchengemeinde Esch, St. Martinus (Stiftungsfonds) eingetragen.  
Unter Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Juni 1969 ...“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 876 in Abweichung vom Nachweis im Grundbuch mit der korrekten Gemarkungsbezeichnung „Esch“, der amtlichen Hausnummer „54“ sowie der Nutzungsart „*Mischnutzung mit Wohnen*“ nachgewiesen. Allerdings wird das Gebäude auf dem Flurstück 876 zwischenzeitlich nur noch zu Wohnzwecken genutzt.

## **2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges**

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs außer dem Erbbaurecht keine Rechte vermerkt. In der Abteilung II des Erbbaugrundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Esch Blatt 9523 unter Nr. 85 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Juni 1969 eingetragen ...“*

*„Der Inhalt des Rechts ist geändert. Der Erbbauzins ist erhöht und wertgesichert. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 Erbbaurechtsgesetz getroffen. Das Recht hat Rang vor Abt. II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 15.04.2019 ...“*

lfd. Nr. 2:

*„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Esch Blatt 9523 unter Nr. 85 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Juni 1969 eingetragen ...“*

lfd. Nr. 8:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“*

Das Vorkaufsrecht und der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

**Für die Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren ergibt sich folgende Besonderheit:** Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten oder sonstige Belastungen in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert des Erbbaurechts nicht. Das Erbbaurecht ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfremd zu bewerten. Dieser Grundsatz gilt auch für die Erbbauzinsreallast. Diese beeinflusst nicht den Wert des Erbbaurechts, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen als Ersatzwert gemäß § 51 ZVG den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden **ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast** ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung als Ersatzwert erfolgt unter Ziffer 5.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 10.07.2024 ist auf dem Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht keine Baulast eingetragen. Zu Gunsten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Erbbaurecht ruht auf dem Nachbarflurstück 2456 die Abstandflächenbaulast Nr. 644/2006 S. 1 lfd. Nr. 1. Ein quantifizierbarer Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt ist hierdurch nicht gegeben.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 07.05.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht in Bereich der Pkw-Garage Grenzbebauung. Gemäß der Darstellung der Garage in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau ersichtlich.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder

Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem zu bewertenden Wohnhaus wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden. Die vorhandenen Einbauküchen werden, da abbaubar, nicht als Zubehör eingestuft.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34.2 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter: „*Reines Wohngebiet*“).

### **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht wird durch den Amselweg (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Beleuchtung und Entwässerung) mit einer asphaltierten Stichstraße (ohne Gehwege, mit Beleuchtung und Entwässerung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

### **2.5 Lage**

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im Stadtteilbereich Esch des Stadtteils Esch/Auweiler (rd. 7.000 Einwohner), der zum linksrheinischen, nördlichen Kölner Stadtbezirk Chorweiler (rd. 83.000 Einwohner) gehört (s. Stadtteilübersicht Köln - Anlage 6).

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.

Eine ruhige Lage, gute Freizeitmöglichkeiten an den nahe gelegenen Seen und schöne Einfamilienhäuser kennzeichnen den Stadtteil Esch/Auweiler im Kölner Norden, der rd. 10 km von der Kölner Innenstadt entfernt in der Nähe des Autobahnkreuzes Köln-Nord liegt. Der Stadtteil setzt sich zusammen aus den beiden zusammengewachsenen Orten Esch im Norden und Auweiler im Süden. Zwei Buslinien binden diesen Stadtteil an das öffentliche Nahverkehrsnetz an. Über die Autobahnauffahrt Köln-Chorweiler erreicht man die A 57 in rd. 2 km. Die bescheidenen Einkaufsmöglichkeiten konzentrieren sich auf die Chorbuschstraße in Esch.

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht befindet sich in Esch in unmittelbarer Nähe des Vorflut-Kanals und der Konrad-Adenauer-Schule (Gemeinschaftsgrundschule) am Ende einer vom Amselweg abzweigenden Stichstraße. Über den Amselweg kommt man in südöstlicher Richtung nach rd. 0,3 km auf die Auweiler Straße, die nach rd. 0,4 km in nördlicher Richtung auf die Chorbuschstraße stößt, über die man in südöstlicher Richtung nach rd. 2 km nach Pesch und zur Anschlussstelle Köln-Chorweiler der A 57 gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- und II-geschossige Wohnbebauung. An den Vorflut-Kanal schließt sich ein Grundstück für eine Abwasseranlage an, auf der z.Zt. großflächig gebaut wird. Die Trasse der A 57 verläuft rd. 1 km nordöstlich des Bewertungsobjekts. Die nächste Bushaltestelle ist rd. 0,6 km entfernt.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem zu bewertenden Erbbaurecht ist im Hinblick auf den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz als gut, im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Geschäften etc. als weniger zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer

stuft den Amselweg in Esch als gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 wirken keine Lärmemissionen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr auf das Grundstück ein. Z.Zt. bestehen jedoch Lärmemissionen durch den Neubau des Abwasserpumpwerks auf dem Nachbargrundstück.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des Grundstücks mit dem zu bewertenden Erbbaurecht, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) sowie der beigefügten Luftbildaufnahme von Google Earth (Anlage 10) entnommen werden.

Die Freiflächen des seitlich und hinten durch eine Hecke bzw. durch Holzelemente eingefriedigten, i.M. 15,25 m breiten und 22,10 m tiefen Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zu den Hauseingängen und zum Garten (mit einem Holztor) bzw. Zufahrt zur Pkw-Garage,
- als mit Betonplatten befestigte Terrasse (tlw. überdacht, Deckenuntersicht mit Paneelen) sowie
- hinter und neben dem Wohnhaus als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern, einem Holzgartenhaus und tlw. als geschotterte Fläche.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 10.05.2024 liegen für das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht *„im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenverän-*

*derungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

## 2.6.2 Gebäude

Das Erbbaurecht besteht aus einem freistehenden, I- und II-geschossigen, überwiegend unterkellerten Zweifamilienhaus mit Flachdach und einer angebauten Pkw-Garage (Baubeschreibung s. Anlage 3). Die Gebäude wurden ursprünglich überwiegend im Jahr 1969 in I-geschossiger, konventioneller, massiver Bauweise erstellt (Baugenehmigung 04.06.1969 „*Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Garage*“, Rohbauabnahmeschein 09.09.1969, Schlussabnahmeschein 26.01.1970). In den Jahren 2006/2007 wurde das Wohnhaus aufgestockt (Baugenehmigung 24.10.2006 „*Änderung eines Gebäudes geringer Höhe durch Aufstockung für eine Nutzung als Büroraum und Anbau eines Treppenhauses*“, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 03.08.2007).

Im Kellergeschoss ist eine vom vorderen Hauseingang zugängliche Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 53 m<sup>2</sup> ohne Baugenehmigung ausgebaut worden. In der Bauzeichnung 2006 sind die als Wohnräume genutzten Räume als Kellerräume bezeichnet (s. Anlage 11.1), die Bauzeichnung aus dem Jahr 1969 weist den heute als Wohnzimmer genutzten Raum als Hobbyraum aus mit der Bemerkung „*Kein Aufenthaltsraum*“. **Im Hinblick auf die baurechtlich unzureichende Belichtung und die fehlende Baugenehmigung wird diese Wohnung trotz des großen Lichtschachts vor dem Wohnzimmer nicht zur Wohnfläche gezählt, im Ertragswertverfahren aber angemessen berücksichtigt.**

Das Wohnhaus besitzt einen dem jeweiligen Alter entsprechenden, guten Auf- und Ausbau. Bei der Ortsbesichtigung wurden an den Gebäuden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Feuchtigkeiterscheinungen an der Decke im WC-Raum der nicht genehmigten Wohnung im Kellergeschoss

- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden und an der Decke im Hauseingangsvorbau
- Feuchtigkeiterscheinungen an Wänden im nicht unterkellerten Bereich der Wohnung im Erdgeschoss
- tlw. fehlender äußerer Feuchtigkeitsschutz an der Außenmauer
- erneuerungsbedürftiger Bitumenbelag auf dem I-geschossigen Gebäudeteil mit unsachgemäßem Wasserablauf
- überwiegend streichbedürftiger Außenputz
- renovierungsbedürftiger Holzbelag der Treppe zum Obergeschoss
- nur 1 Gastherme für die gesamte Wohnfläche
- Außenputzrisse in der Pkw-Garage

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche der vom hinteren Hauseingang zugänglichen Wohnung im Erdgeschoss zu rd. 99 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche der vom vorderen Hauseingang zugänglichen Wohnung im Obergeschoss zu rd. 93 m<sup>2</sup>, somit insgesamt zu rd. 192 m<sup>2</sup> (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 11.2 und 11.3). Die Pkw-Garage besitzt eine Nutzfläche von rd. 16 m<sup>2</sup>. Aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen ergibt sich die Bruttogrundfläche für das Wohnhaus zu rd. 357 m<sup>2</sup> und für die Pkw-Garage zu rd. 25 m<sup>2</sup> (Berechnung s. Anlage 5).

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Wertermittlungsverfahren**

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen 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. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen zur Ermittlung des Wertes des fiktiven Volleigentums das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Bewertung von Erbbaurechten**

Gemäß § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Gemäß § 49 Abs. 1 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren insbesondere ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
2. ausgehend von dem nach § 50 ImmoWertV zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
3. ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem Wert eines nach dem Grundstückszustand vergleichbaren Grundstücks zunächst ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts. Dabei kann der Wert des Grundstücks insbesondere mit Hilfe des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens ermittelt werden. Als Wert des fiktiven Volleigentums ist der jeweils entsprechende marktangepasste vorläufige Vergleichs-, Ertrags oder Sachwert anzusetzen; das bedeutet, dass nicht nur das Erbbaurecht, sondern auch alle weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hier zunächst nicht berücksichtigt werden.

Durch den Ansatz des marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwerts des fiktiven Volleigentums sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) bereits im Wert des fiktiven Volleigentums berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ist in der Regel mit dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Erbbaurechtsfaktor bzw. der Erbbaurechtskoeffizient die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.

Gemäß § 49 Abs. 2 ImmoWertV kann der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden

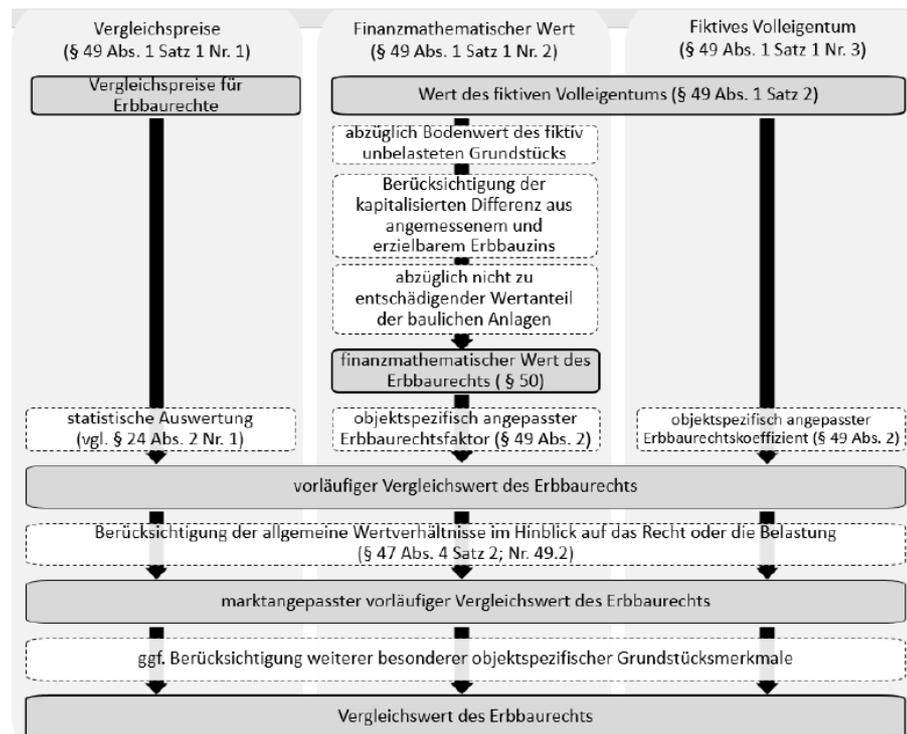
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
2. durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder

3. durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

**Erbbaurechtsfaktoren** dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

**Erbbaurechtskoeffizienten** dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an. Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich gemäß § 49 Abs. 4 ImmoWertV aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### Ablaufschema gemäß ImmoWertA zu § 49 ImmoWertV



Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ist gemäß § 50 Abs. 1 ImmoWertV der Wert des fiktiven Volleigentums. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Gebäudewertanteil) und
2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins (Bodenwertanteil des Erbbaurechts).

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Da im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln keine Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte veröffentlicht sind, soll der Verkehrswert des Erbbaurechts vorliegend ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums (über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren) und vom finanzmathematischen Wert ermittelt werden.

### **3.3 Wert des fiktiven Volleigentums (fikt. VE)**

#### **3.3.1 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

##### **3.3.1.1 Bodenwert des unbelasteten Grundstücks**

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 des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem zu bewertenden Erbbaurecht liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 zu 1.000 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück (baureifes Land) mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II
- Fläche: 200 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in Köln-Esch/Auweiler in diesem Jahr keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist.

Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von rd. 0,9 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks zu:

$$336 \text{ m}^2 * 1.000 \text{ €/m}^2 * 0,9 = 302.400 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{302.000 \text{ €}}$$

### 3.3.1.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

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

#### 3.3.1.2.1 Zweifamilienhaus

##### a) Herstellungswert

$$\text{Bruttogrundfläche} = 357 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\ &\text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^2 = 1.825 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

---

<sup>2</sup> Gebäudemix	= 1.13 und 1.23
Standardstufe	= i.M. 3,1
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	= i.M. 950 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor	= 1,0
Korrektur wegen Zweifamilienhaus	= 1,05
Korrektur wegen Baupreisindex	= 1,827
NHK: 950 €/m <sup>2</sup> * 1,0 * 1,05 * 1,827	= rd. 1.825 €/m <sup>2</sup>

$$357 \text{ m}^2 * 1.825 \text{ €/m}^2 = 651.525 \text{ €}$$

#### **b) Wertminderung wegen Alters**

Das Gebäude wurde im Jahr 1969 I-geschossig erstellt und überwiegend im Jahr 2007 aufgestockt und modernisiert (nach Bruttogrundfläche gewogenes mittleres Baujahr 1982). Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem mittleren Modernisierungsgrad (8 Punkte nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) die Restnutzungsdauer zu ca. 45 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,438$$

$$651.525 \text{ €} * 0,438 = 285.368 \text{ €}$$

#### **c) Wert der baulichen Anlage**

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$651.525 \text{ €} - 285.368 \text{ €} = 366.157 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{366.000 \text{ €}}$$

#### **3.3.1.2.2 Pkw-Garage**

##### **a) Herstellungskosten**

$$\text{Bruttogrundfläche} = 25 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach

der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 % Baunebenkosten<sup>3</sup> = 890 €/m<sup>2</sup>

25 m<sup>2</sup> \* 890 €/m<sup>2</sup> = 22.250 €

### b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde im Jahr 1969 erstellt und ist damit 55 Jahre alt. Da es sich um einen Garagenanbau handelt, wird die Restnutzungsdauer der Pkw-Garage mit der des Zweifamilienhauses gleichgesetzt.

22.250 € \* 0,438 = 9.746 €

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

22.250 € - 9.746 € = 12.504 €

= rd. **13.000 €**

### 3.3.1.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach örtlicher Besichtigung ein Ansatz von 7 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

(366.000 € + 13.000 €) \* 0,07 = rd. **27.000 €**

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

---

<sup>3</sup> Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m <sup>2</sup>
Korrektur wegen Baukostenindex	=	1,827
NHK: 485 €/m <sup>2</sup> * 1,827	=	rd. 890 €/m <sup>2</sup>

- Bodenbefestigungen (Zuwegungen, Terrasse)
- Garagenvordach
- Holzgartenhaus
- Einfriedigungen
- Anschlusskosten

### 3.3.1.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	=	302.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Zweifamilienhaus	=	366.000 €
- Pkw-Garage	=	13.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	27.000 €
		-----
Summe	=	<b>708.000 €</b>

### 3.3.1.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fikt. VE

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktangepasung) erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln zu den Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern und der aktuellen Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt ein Sachwertfaktor von 0,95 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen. Somit ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des fiktiven Volleigentums zu:

708.000 € \* 0,95 = rd. **673.000 €**

### **3.3.2 Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

#### **3.3.2.1 Bodenwert**

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

#### **3.3.2.2 Ertragswert der baulichen Anlagen**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungs-

kosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden. Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen vom April 2023 weist für um 100 m<sup>2</sup> große Wohnungen mit Heizung, Bad/WC in Gebäuden, die von 1976 - 1989 bezugsfertig wurden (fiktives Baujahr gemäß Ziffer 3.3.1.2.1: 2024 + 45 Jahre - 80 Jahre = 1989), in mittlerer Wohnlage eine Mietwertspanne von 7,00 €/m<sup>2</sup> - 9,80 €/m<sup>2</sup> aus. Für nach 1990 modernisierte Wohnungen ist eine Spanne von 7,10 €/m<sup>2</sup> - 10,20 €/m<sup>2</sup> angegeben. Nach dem Preisatlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im

Bereich des Amselwegs 54 in Esch und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 13 €/m<sup>2</sup> bzw. bei 11 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Häuser bzw. Wohnungen in Esch z.Zt. im Mittel bei 11 €/m<sup>2</sup> bzw. bei 12 €/m<sup>2</sup>. Im Mietspiegel (Stand September 2023) für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland, ist für Stellplätze in Einzelgaragen in mittleren Lagen (im gewerblichen Bereich) von Köln eine Mietwertspanne in Höhe von 50 € - 75 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Größe und des Ausbaus der beiden Wohnungen sowie der Möglichkeit der Nutzung der zu Wohnzwecken ausgebauten Kellerräume und des Gartens wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 11 €/m<sup>2</sup> für die Wohnung im Erdgeschoss und von 11,50 €/m<sup>2</sup> für die Wohnung im Obergeschoss sowie von 60 € für die Pkw-Garage als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$(99 \text{ m}^2 * 11 \text{ €/m}^2 + 93 \text{ m}^2 * 11,50 \text{ €/m}^2 + 60 \text{ €}) * 12 = 26.622 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 15,2 \%$$

Reinertrag:

$$26.622 \text{ €} * 0,848 = 22.575 \text{ €}$$

---


$$^4 \text{ Verwaltungskosten: } 351 \text{ €} * 2 + 46 \text{ €} = 748 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } (99 \text{ m}^2 + 93 \text{ m}^2) * 13,80 \text{ €/m}^2 + 104 \text{ €} = 2.754 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 26.622 \text{ €} * 0,02 = 532 \text{ €}$$

---


$$\text{Summe} = 4.034 \text{ €}$$

$$= 15,2 \%$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-  
 marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für  
 Grundstückswerte in der Stadt Köln für Ein- und  
 Zweifamilienhausgrundstücke = 1,70 % ± 0,80 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-  
 rücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts  
 und der aktuellen Zinsentwicklung = 2,50 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
 302.000 € \* 0,0250 = 7.550 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
 22.575 € - 7.550 € = 15.025 €

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszins von  
 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 45 Jah-  
 ren = 26,833

Gebäudeertragswert:  
 15.025 € \* 26,833 = 403.166 €

= rd. **403.000 €**

### 3.3.2.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fikt. VE

- Bodenwert = 302.000 €
- Gebäudeertragswert = 403.000 €

Summe = **705.000 €**

### 3.3.3 Wert des fiktiven Volleigentums

Folgende Werte wurden ermittelt:

- marktangepasster vorläufiger Sachwert = 673.000 €
- marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 705.000 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert und der marktangepasste vorläufige Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 4,8 %). Der Wert des fiktiven Volleigentums wird ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale („*boG's*“) nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ermittelt zu:

**673.000 €**

### 3.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist gemäß dem Erbbaurechtsvertrag vom 10.06.1969 (UR.Nr. 1362/1969 der Notarin Dr. Maria Krauss-Platten in Köln) für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung (08.12.1969) begründet. Im Vertrag vom 23.02.2010 wurde ein neuer Erbbauzins in Höhe von 1.586,00 €/Jahr mit einer Wertsicherungsklausel vereinbart. Zuletzt wurde der Erbbauzins zum 01.01.2021 angepasst und beträgt seitdem 1.870,84 €/Jahr. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags beträgt 44 Jahre. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird errechnet aus der kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins. Der angemessene Erbbauzins wird mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % ermittelt. Hiermit ergibt sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts **ohne Berücksichtigung des Barwerts der Erbbauzinsreallast** in Höhe von  $1.870,84 * 26,504^5 = 49.585$  € zu:

$$\begin{aligned} (302.000 \text{ €} * 0,0250 - 1.870,84) * 26,504 + 49.585 \text{ €} &= 200.105 \text{ €} \\ \text{oder } 302.000 * 0,0250 * 26,504 &= 200.105 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{200.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

---

<sup>5</sup> Barwertfaktor bei einem Zinssatz von 2,50 % und einer Restlaufzeit von 44 Jahren

### 3.5 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts errechnet sich aus dem Wert des fiktiven Volleigentums (ohne Berücksichtigung von „boG's“) abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks unter Berücksichtigung des Bodenwertanteils ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast zu:

$$673.000 \text{ €} - 302.000 \text{ €} + 200.000 \text{ €} = \mathbf{571.000 \text{ €}}$$

### 3.6 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

#### 3.6.1 Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtsfaktor

Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast und ohne „boG's“ mit dem Erbbaurechtsfaktor. Dieser liegt gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,92 mit einer Standardabweichung von  $\pm 0,14$ , abgeleitet aus nur 5 Kauffällen.

Der objektspezifische Erbbaurechtsfaktor wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt mit 0,90 angesetzt:

$$571.000 \text{ €} * 0,90 = \text{rd. } \mathbf{514.000 \text{ €}}$$

#### 3.6.2 Vorläufiger Vergleichswert mit Erbbaurechtskoeffizient

Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast und ohne „boG's“ mit dem Erbbaurechtskoeffizient. Dieser liegt gemäß dem Grundstücks-

marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,74 mit einer Standardabweichung von  $\pm 0,12$ , abgeleitet aus nur 5 Kauf-fällen.

Der objektspezifische Erbbaurechtsfaktor wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt mit 0,80 angesetzt:

$$673.000 \text{ €} * 0,80 = \text{rd. } 538.000 \text{ €}$$

### **3.6.3 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts**

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.6.1 und 3.6.2 über den Erbbaurechtsfaktor bzw. den Erbbaurechtskoeffizienten abgeleiteten Werten zu:

$$(514.000 \text{ €} + 538.000 \text{ €}) * 0,50 = 526.000 \text{ €}$$

### **3.7 Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Erbbauzinsreallast**

Der Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale („*boG's*“) des Wertermittlungsobjekts. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und

können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt <sup>6</sup> ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts als „*boG's*“ in Höhe von pauschal rd. 35.000 € <sup>7</sup> angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Somit ergibt sich der Vergleichswert des Erbbaurechts zu:

$$526.000 \text{ €} - 35.000 \text{ €} = \text{rd. } 490.000 \text{ €}$$

<sup>6</sup> Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben bei Wohnhäusern für verschiedene Schadensszenarien in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage Marktkorrekturfaktoren von rd. 0,3 (kleinere Schäden) bis rd. 0,7 (größere Schäden) ermittelt, die jedoch nur als Tendenz gesehen werden dürfen.

<sup>7</sup> Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 6.

#### 4. Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast

Der Verkehrswert des Erbbaurechts Amselweg 54 in Köln-Esch/Auweiler wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast** ermittelt zu:

**490.000 €**

#### Nachrichtlich:

Der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Erbbaurechts im Sinne des § 194 BauGB ergibt sich **unter Berücksichtigung des Barwerts der Erbbauzinsreallast** gemäß Ziffer 3.4 zu:

490.000 € - 50.000 € = **440.000 €**

#### 5. Ersatzwertermittlung

In der Abteilung II des Erbbaugrundbuchs sind unter der lfd. Nr. 1 eine Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks und unter der lfd. Nr. 2 ein Vorkaufsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks eingetragen.

##### lfd. Nr. 1: Reallast

Der Barwert der Erbbauzinsreallast und damit der Ersatzwert für die Erbbauzinsreallast ergibt sich gem. Ziffer 3.4 zu 49.585 = rd. **50.000 €**.

##### lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Erbbaurechts. Der Ersatzwert wird somit angegeben mit **0 €**.

## **6. 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.

## 7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Ermittlung der Bruttogrundflächen
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
10. Luftbildaufnahme Google Earth
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 11.07.2024



(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

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (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**

**Baubeschreibung <sup>8</sup>**

**Freistehendes, I- und II-geschossiges, überwiegend unterkellertes  
Zweifamilienhaus mit Flachdach**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, tlw. Ständerwerk, im OG eine elektrisch verstellbare Trennwand
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Dächer	Betonflachdächer mit Bitumen- abdeckung
Regenfallrohre	Zinkblech
Decken	Beton- bzw. Holzbalkendecken
Hauseingangstür, Seitenteil vorn	in Holz mit isolierverglasten Lichtaus- schnitten
Hauseingangsstufen	Betonsteinpflaster
Hauseingangsvorbau	seitlich Mauerwerk, Betondecke, Podest mit Betonsteinpflaster
Hauseingangstür, Seitenteil hinten	in Holz mit isolierverglasten Lichtaus- schnitten

---

<sup>8</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

Innentreppen	Treppen zum KG in Beton mit Fliesen bzw. Holzbelag und Edelstahl- bzw. Holzhandlauf, Treppe zum OG in Beton mit Holzbelag und Metallgeländer mit Glaseinsatz und Holzhandlauf
Fußböden	schwimmender Estrich mit (im OG großformatigen) Fliesenbelag, mit Holz- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, tlw. Tapeten, in den Sanitärräumen Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Außenwände tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, tlw. Deckenpaneele, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Fenster	Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Außenjalousien mit Elektroantrieb
Terrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Elektrische Installation	in sehr guter Ausführung im OG, in normaler Ausführung im EG und KG
Eingangstür im OG	Glastür
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt

**noch Anlage 3**

Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, nur 1 Gastherme, im OG als Fußboden- heizung, ansonsten Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>- EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken</li><li>- OG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwasch- becken mit 2 Armaturen</li><li>- KG: WC-Raum mit WC und Vor- raum mit Handwaschbecken; innenliegend</li></ul>

**I-geschossiger, nicht unterkellertes Garagenanbau**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Dach	Betonflachdach mit Bitumenabdeckung
Belichtung	Glasbausteine
Tor	Metalldeckenschwingtor
Vordach	Beton, Holzuntersicht
Tür zum Garten	Metalltür

## Anlage 4

### Wohnflächenberechnung <sup>9</sup>

nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

#### Wohnung im Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$4,56 * 5,77$	=	26,31 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	$3,99 * 4,58$	=	18,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	$4,58 * 3,74$	=	17,13 m <sup>2</sup>
Küche	$2,50 * 4,62$	=	11,55 m <sup>2</sup>
Bad	$2,70 * 2,15$	=	5,80 m <sup>2</sup>
Gäste-WC <sup>10</sup>	$1,98 * 0,92$	=	1,82 m <sup>2</sup>
Diele	$2,67 * 6,02 - 0,99 * 2,97$	=	13,13 m <sup>2</sup>
Flur	$1,56 * 1,98$	=	3,09 m <sup>2</sup>
Terrasse <sup>11</sup> (zu ¼)	$1,85 * 4,57 * 0,25$	=	2,11 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	99,21 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>99 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung im Obergeschoss:

Wohnzimmer	$3,85 * 4,70 + 1,47 * 0,71$	=	19,14 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$4,70 * 3,70 - 0,65 * 1,60$	=	16,35 m <sup>2</sup>
Wohnküche	$1,70 * 3,55 + 7,06 * 4,25$	=	36,04 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	$4,71 * 2,71$	=	12,76 m <sup>2</sup>
Bad	$3,92 * 2,34$	=	9,17 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	93,46 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>93 m<sup>2</sup></b>

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

<sup>10</sup> Maße aus der Bauzeichnung

<sup>11</sup> überdachter Bereich

**Anlage 5**

**Ermittlung der Bruttogrundflächen**  
nach den Grundrisszeichnungen in der Bauakte

**a) Zweifamilienhaus**

$$\text{KG: } 11,15 * 8,25 + 2,40 * 4,35 + 0,30 * 1,40 = 102,85 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 11,15 * 8,25 + 2,40 * 4,35 + 0,30 * 1,40 + 4,80 * 6,85 = 135,73 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: } 11,15 * 9,70 + 2,40 * 4,35 = 118,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = 357,18 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 357 \text{ m}^2$$

**b) Pkw-Garage**

$$3,05 * 8,25 = 25,16 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 25 \text{ m}^2$$

Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte

Anlage 6



Verkehrswertgutachten Erbbaurecht Zweifamilienhaus und Pkw-  
Garage Amselweg 54 in 50765 Köln-Esch/Auweiler - 42 -

**Übersichtskarte**

**Anlage 7.1**

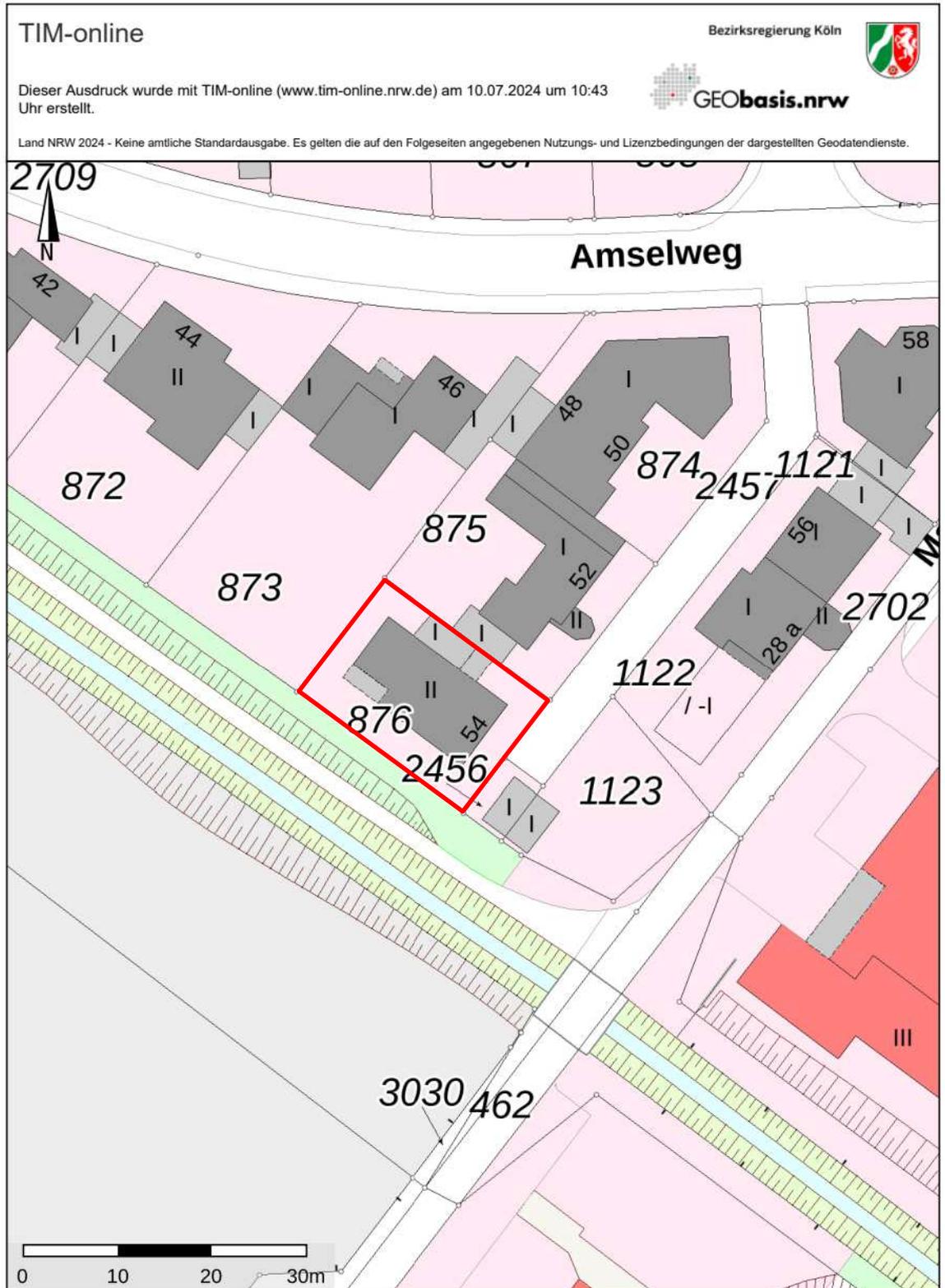
Verkehrswertgutachten Erbbaurecht Zweifamilienhaus und Pkw-  
Garage Amselweg 54 in 50765 Köln-Esch/Auweiler - 43 -

**Übersichtskarte**

**Anlage 7.2**

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



Verkehrswertgutachten Erbbaurecht Zweifamilienhaus und Pkw-  
Garage Amselweg 54 in 50765 Köln-Esch/Auweiler - 45 -

**Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 9**

**Luftbildaufnahme - Google Earth**

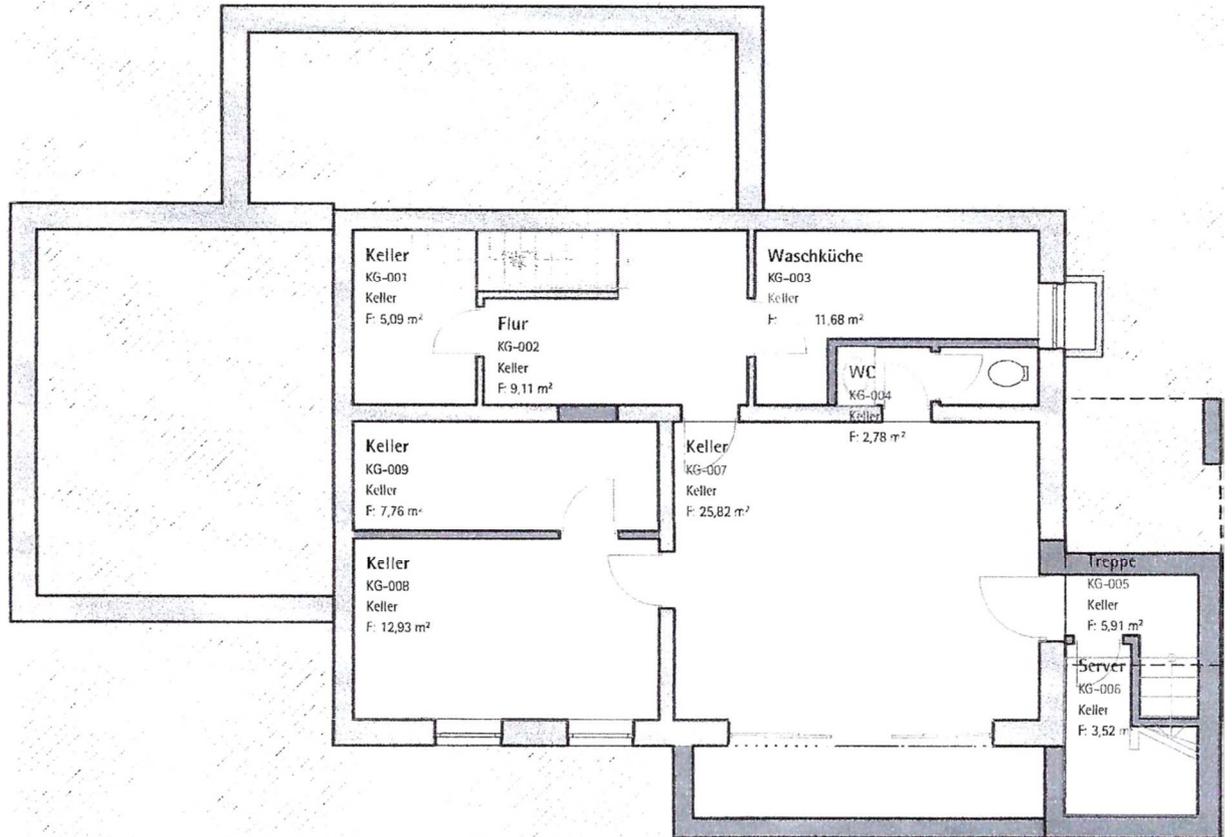
**Anlage 10**



**Bauzeichnung Kellergeschoss**

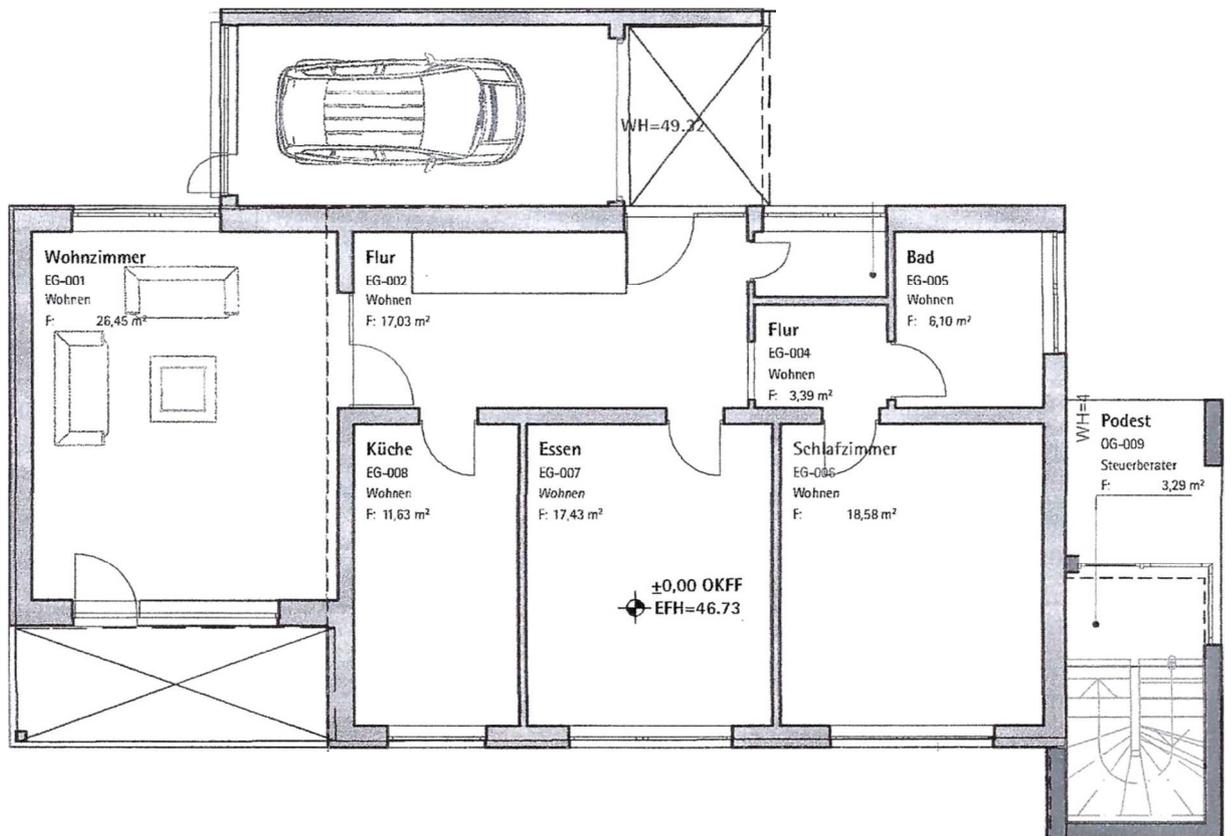
**Anlage 11.1**

- tatsächlicher Ausbau und tatsächliche Nutzung tlw. abweichend -



**Bauzeichnung Erdgeschoss**

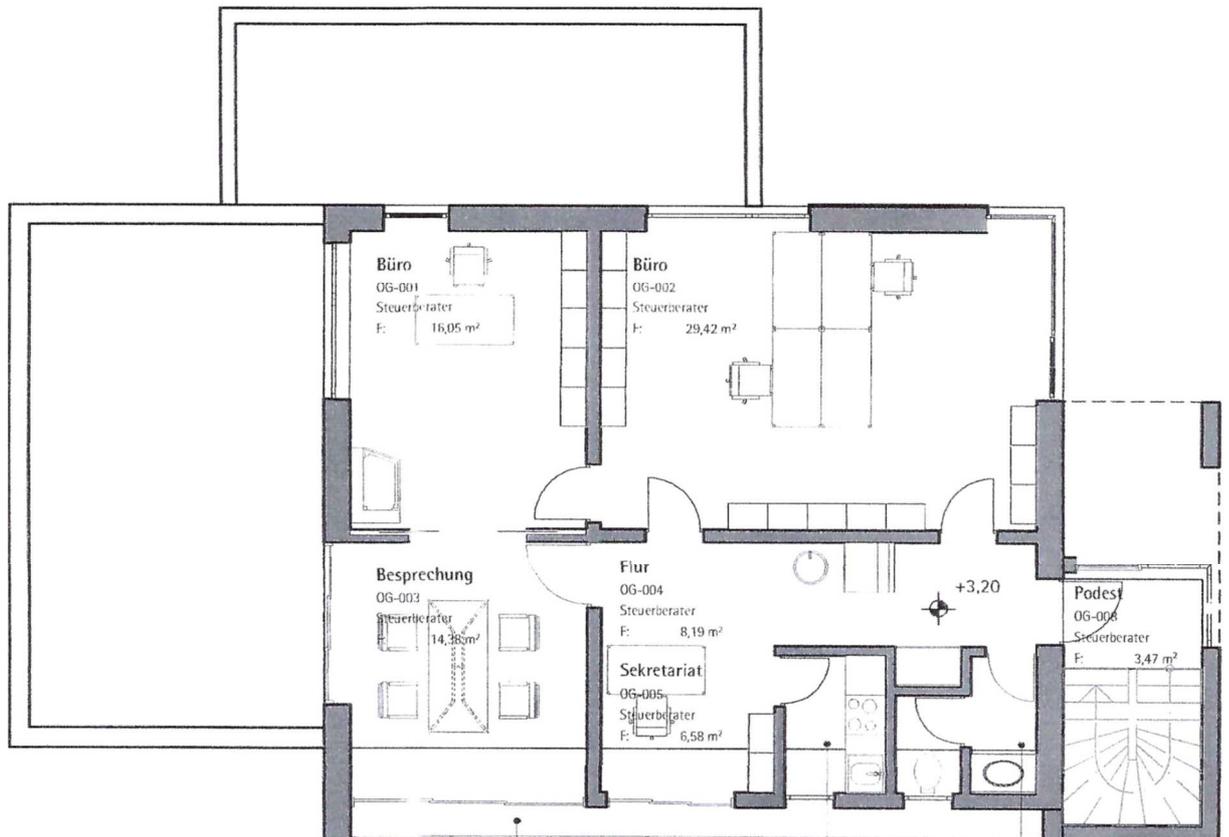
**Anlage 11.2**



**Bauzeichnung Obergeschoss**

**Anlage 11.3**

- tatsächlicher Ausbau und tatsächliche Nutzung tlw. abweichend -



**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.1**



Stichstraße zum Grundstück Amselweg 54



Zweifamilienhaus mit Pkw-Garage - Südostansicht



Hauseingang zum Keller- und Obergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.2**



Hauseingang zum Erdgeschoss - Pkw-Garage



Südansicht



Terrasse und Garten

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.3**



Südwestansicht



Pkw-Garage - hintere Ansicht



Holzgartenhaus

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.4**



Garagendach mit „Regenwasserabfluss“



Dach über dem Wohnzimmer im Erdgeschoss



Decke im Kellergeschoss mit Feuchtigkeitserscheinungen

**Fotografische Aufnahmen**

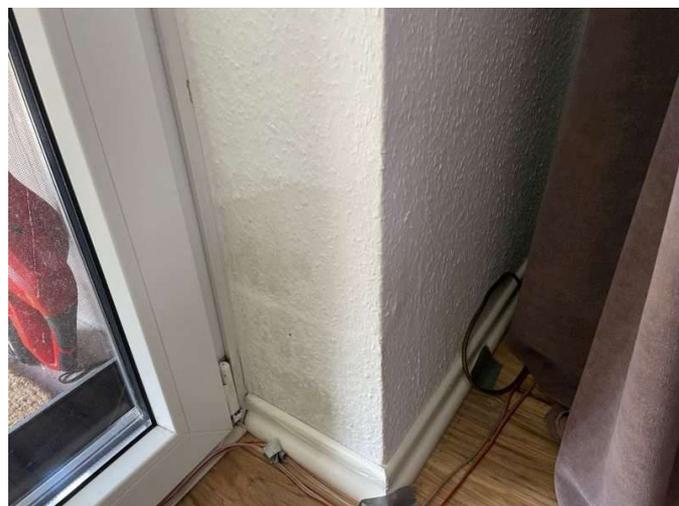
**Anlage 12.5**



Treppe zum Obergeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Hauseingangsvorbau



Feuchtigkeitserscheinungen im Wohnzimmer im Erdgeschoss