

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaus
Hermesgasse 110, 110 a in 50735 Köln-Niehl

- 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 10.07.23
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 093 K 036/22

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamiendoppelhaus bebauten Grundstücks



Hermesgasse 110, 110 a

in

Köln-Niehl

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilien Doppelhaus
bebauten Grundstücks**

Hermesgasse 110, 110 a

in

Köln-Niehl

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 27.06.2023

zu:

355.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 5-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	10
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	13
4.	Verkehrswert.....	14
6.	Allgemeine Hinweise.....	15
7.	Anlagen	16

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Einfamiliendoppelhaus Hermesgasse 110, 110 a in 50735 Köln-Niehl
Nutzung:	Hermesgasse 110: unbewohnt Hermesgasse 110 a: bewohnt
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	355.000 €
Bodenwert:	268.000 €
Gebäudewert:	98.000 €
Wert der Außenanlagen:	5.000 €
vorläufiger Sachwert:	371.000 €
• Ertragswert:	362.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 115 m ²
jährlicher Rohertrag:	16.800 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %
• Verkehrswert:	355.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 08.03.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 036/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamiliendoppelhaus bebauten Grundstücks Hermesgasse 110, 110 a in Köln-Niehl erstellt werden.

Außerdem soll bezüglich der im Grundbuch in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Belastung der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG ermittelt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

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

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 09.06.2023 (Hermesgasse 110 a ohne Dachgeschoss) und am 27.06.2023 (Hermesgasse 110) vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß dem mir vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 18.05.2022 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Longerich, Blatt 37.641 wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

*„Gemarkung Longerich, Flur 99, Flurstück 1798/150,
Gebäude- und Freifläche, Hermesgasse 110, 110 A, Größe 154 m²“*

lfd. Nr. 2/zu 1:

„Grunddienstbarkeit¹ (Wegerecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) in Longerich Blatt 18415 auf Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3; ...“

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „Wohnbaufläche“ nachgewiesen. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 04.05.2023 wurde die **Fläche des zu bewertenden Flurstücks inzwischen mit 197 m² neu berechnet** und in das Liegenschaftskataster und damit auch in das Grundbuch eingeführt. Hermesgasse 110, 110 a ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

¹ Erläuterung und Bewertung dieser Grunddienstbarkeit s. unter Ziffer 2.2.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Die Zuwegung zum zu bewertenden Grundstück verläuft über die Nachbargrundstücke 1799/152 und 3546.

Das im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Longerich, Blatt 37.641 unter der lfd. Nr. 2/zu 1 eingetragene Wege- und Leitungsrecht zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks besteht an dem übernächsten Nachbargrundstück Hermesgasse 106, Flurstück 3546 (s. Auszug aus der Liegenschaftskarte - Anlage 8.1). Das Recht ist beim dienenden Grundstück (Grundbuch von Longerich, Blatt 18.415) in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragen. Auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück Hermesgasse 108, Flurstück 1799/152 (Grundbuch von Longerich, Blatt 14933) ist kein Wege- und Leitungsrecht zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen. Ein solches Wege- und Leitungsrecht ist auf dem Grundstück Hermesgasse 108 nur zu Gunsten des Grundstücks Hermesgasse 106 eingetragen.

Es besteht somit keine dinglich gesicherte Zuwegung zu dem zu bewertenden Grundstück. Auch eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast ist nicht gegeben; gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 10.07.2023 ruhen auf dem zu bewertenden Grundstück und den Nachbargrundstücken 1799/152 und 3546 keine Baulasten.

Es ist von dem Anspruch auf ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB ² (kein Wohnheitsrecht) auszugehen. Das Notwegerecht wäre zu entschädigen nach der Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks.

² (1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.
(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Grunddienstbarkeit (Wegerecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Longerich Flur 99 Flurstück 1797/147 (Blatt 18415).

Bezug: Bewilligung vom 27.01.2004) ...“

Begünstigt ist der Eigentümer des Nachbargrundstücks Hermesgasse 106 a.

lfd. Nr. 2:

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

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter den lfd. Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5.

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

An der westlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbebauung. Gemäß Darstellung des zu bewertenden Gebäudes in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau. Dies könnte jedoch eindeutig nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung geklärt werden. Die südliche Gebäudewand steht im Mittel rd. 0,5 m von der Grenze entfernt.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 30.03.2023 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

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

Der Gebäudeteil Hermesgasse 110 ist unbewohnt, der Gebäudeteil Hermesgasse 110 a ist bewohnt, wobei die Küche dieser Wohnung sich im Gebäudeteil Hermesgasse 110 befindet.

In dem Bewertungsobjekt wird kein Unternehmen betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

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

Der Bebauungsplan Nr. 67510.05 „*Hermesgasse, Niehler Damm bis Sebastianstraße Nr. 213*“, Auszug s. Anlage 10) trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- MI = Mischgebiet
- I-geschossig
- Grundflächenzahl 0,8
- geschlossene Bauweise
- Satteldach

Die auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Hermesgasse (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) und einen über die benachbarten Grundstücke 3546 und 1799/152 führenden Betonplattenweg mit einem Metallgitterzaun und einem Metallgittertor an der Hermesgasse erschlossen (s.u. Ziffer 2.2). Es ist durch seine Lage an einer historischen Straße nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem KAG für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Niehl (rd. 20.000 Einwohner), der zum linksrheinischen nördlichen Kölner Stadtbezirk 5 - Nippes (rd. 118.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn.

Niehl, das im Osten durch den Rhein begrenzt wird, ist im Kernbereich geprägt durch Bauten, die aus verschiedenen bauhistorischen Perioden bis heute erhalten geblieben sind. Außerdem befinden sich in Niehl größere Gewerbe- und Industrieflächen (Ford-Werksgelände, Niehler Hafen).

Das zu bewertende Grundstück liegt als Hinterliegergrundstück rd. 20 m östlich der Hermesgasse bzw. der Abzweigung der Hermesgasse von der Merkenicher Straße; über die Merkenicher Straße, Sebastianstraße, Niehler Straße gelangt man nach rd. 5 km in südlicher Richtung in die Kölner Innenstadt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich I-geschossige, alte Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist in rd. 0,2 km zu erreichen (Halfengasse, Merkenicher Straße 243). Die Innere Kanalstraße mit Anschluss zu den Autobahnen befindet sich in rd. 4 km Entfernung. Der Rhein verläuft rd. 150 m östlich des Bewertungsobjekts.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Hermesgasse als gute Wohnlage ein.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmemissionen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr. Ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte bei einem Rheinpegel von 11,30 m ist als Anlage 11 beigefügt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie den beigefügten Luftbildern Google Earth (Anlage 9) entnommen werden.

Neben dem Gebäudeteil Hermesgasse 110 a befindet sich auf dem Grundstück eine kleine Freifläche (rd. 23 m²).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 30.03.2023 liegen für das zu bewertende Grundstück „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen Bodenveränderungen (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 zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem einseitig angebauten, I-geschossigen, teilunterkellerten Einfamiliendoppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Flachdachanbau. Das Gebäude besteht aus dem Gebäudeteil Hermesgasse 110 mit einer Wohnung (rd. 50 m²) bestehend aus 3 Zimmern, Küche, WC-Raum, Fluren und Abstellraum (aber ohne Bad) und dem Gebäudeteil Hermesgasse 110 a mit einer Wohnung (rd. 65 m²) bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Duschbad, Flur und Dachterrasse, wobei sich die Küche im Gebäudeteil Hermesgasse 110 befindet (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5). Eine Nutzung als Zweifamilienhaus wäre möglich, wenn im Gebäudeteil Hermesgasse 110 ein Bad bzw. ein Duschbad eingebaut würde.

Im Bauarchiv der Stadt Köln existiert keine Bauakte zu dem Gebäude. Das Baujahr konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Im Liegenschaftskataster ist das Gebäude bis auf den Anbau bereits seit 1881 nachgewiesen.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- erheblicher Renovierungsbedarf insbesondere im Gebäudeteil Hermesgasse 110, aber auch im Gebäudeteil Hermesgasse 110 a (Putz, Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, tlw. Türen, tlw. Fenster, tlw. Rollladengurte)
- Entrümpelungsbedarf im Gebäudeteil Hermesgasse 110
- tlw. zu niedrige lichte Höhen
- tlw. auf Putz liegende Leitungen
- alte Nachtspeicheröfen

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters zu rd. 212 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **355.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **362.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 2,0 %).

Der Verkehrswert des mit einem Einfamiliendoppelhaus bebauten Grundstücks Hermesgasse 110, 110 a in Köln-Niehl wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

355.000 €

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 Befall 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. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten
8. Auszüge aus Liegenschaftskarte und Luftbildkarte
9. Luftbild Google Earth
10. Auszug aus dem Bebauungsplan 67510.05
11. Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte
12. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 10.07.2023

(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

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 – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

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 ³

**Einseitig angebautes, I-geschossiges, teilunterkellertes
Einfamiendoppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
und mit einem I-geschossigen,
nicht unterkellerten Flachdachanbau**

Fundamente, Bodenplatten	massiv
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Riemchen- bzw. Bitumenplatten- verkleidung, hinten verputzt, Flach- dachanbau seitlich und hinten verputzt
Decken	Teilunterkellerung mit Kappendecke, ansonsten Holzbalkendecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Anbau mit Flachdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung, Kunststoffrollläden
Schornstein	Mauerwerk
Hauseingangstüren	in Metall mit Drahtglaslichtausschnitten bzw. in Holz
Eingangsüberdachungen	Holz- bzw. Metall/Glaskonstruktionen

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Innentreppen	Holztreppen zum DG, Ziegelsteintreppe zur Teilunterkellerung
Bodenbeläge	Holz-, Teppich-, PVC- bzw. Fliesen- belag
Fenster	in Holz, Kunststoff bzw. Metall, überwiegend mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, tlw. Glasbausteine
Dachflächenfenster	in Holz mit Einfachglas
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, eine Kunststofffalttür
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Anstrich und Tapeten, im WC- Raum und im Duschbad Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. Wand- und Decken- paneele
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung
Heizung	Nachtspeicheröfen, Warmwasserbereitung elektrisch
Sanitäre Anlagen	- Hermesgasse 110: WC-Raum im EG mit WC und Handwaschbecken - Hermesgasse 110 a: Duschbad im EG mit Dusche, WC und Handwasch- becken
Dachterrassenbrüstung	Mauerwerk

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und
dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters**

Erdgeschoss:	17,80 * 5,70	=	101,46 m ²
Dachgeschoss:	15,40 * 5,70	=	87,78 m ²
Teilunterkellerung:	4,00 * 5,70	=	22,80 m ²

Summe		=	212,04 m ²
		=	rd. 212 m²

Anlage 5

**Wohnflächenzusammenstellung⁴
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

a) Wohnung im Gebäudeteil Hermesgasse 110

Erdgeschoss:

Zimmer 1	=	8,58 m ²
Küche	=	6,48 m ²
WC-Raum	=	1,39 m ²
Flur	=	5,73 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer 1	=	13,00 m ²
Zimmer 2	=	11,25 m ²
Flur	=	1,87 m ²
Abstellraum	=	1,37 m ²

Summe	=	49,67 m ²
	=	rd. 50 m²

⁴ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

b) Wohnung im Gebäudeteil Hermesgasse 110 a

Erdgeschoss:

Zimmer 1	=	9,32 m ²
Zimmer 2	=	13,96 m ²
Küche ⁵	=	11,74 m ²
Duschbad	=	4,49 m ²
Flur	=	5,21 m ²

Dachgeschoss ⁶:

Zimmer 3	=	17,50 m ²
Dachterrasse	=	2,65 m ²

Summe = -----
= 64,87 m²

= rd. **65 m²**

Wohnfläche insgesamt = rd. **115 m²**

⁵ Die Küche befindet sich im Gebäudeteil Hermesgasse 110.

⁶ Konnte nicht besichtigt und aufgemessen werden, Maße geschätzt.

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Zuwegung zum Einfamilien-doppelhaus Hermesgasse 110, 110 a



Einfamilien-doppelhaus Hermesgasse 110, 110 a



Hermesgasse 110

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Hermesgasse 110 a



Hermesgasse 110 a



Freifläche neben dem Gebäudeteil Hermesgasse 110 a