

Verkehrswertgutachten Erbbaurecht Wohnhaus und Pkw-Garage
Ludwig-Heinrich-Straße 56 in Köln-Volkhoven/Weiler - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 21.11.23
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 051/23
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) des
Einfamilienreihenendhauses
mit Pkw-Reihengarage
- Erbbaurecht -



Ludwig-Heinrich-Straße 56
in
Köln-Volkhoven/Weiler

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des

**Einfamilienreihenendhauses
mit Pkw-Reihengarage
- Erbbaurecht -**

Ludwig-Heinrich-Straße 56

in

Köln-Volkhoven/Weiler

wird ermittelt

ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast

zum

Bewertungsstichtag 13.11.2023

zu:

570.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 20 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	9
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung.....	14
4.	Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast.....	14
6.	Allgemeine Hinweise	15
7.	Anlagen	16

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Reihengarage - Erbbaurecht - Ludwig-Heinrich-Straße 56 in 50767 Köln
Erbbaurechtsgeber:	Katholische Kirchengemeinde St. Cosmas und Damian, Köln-Weiler
Nutzung:	eigengenutzt
• Wert des fiktiven Volleigentums:	715.000 €
Bodenwert unbelastetes Grundstück:	398.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	261.000 €
Wert der Außenanlagen:	21.000 €
vorläufiger Sachwert:	680.000 €
Wohnfläche:	rd. 209 m ²
jährlicher Rohertrag:	26.292 €
Liegenschaftszinssatz:	2,25 %
• Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	656.000 €
• Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts:	580.000 €
• Vergleichswert des Erbbaurechts:	570.000 €
• Verkehrswert des Erbbaurechts:	570.000 €
• Barwert der Erbbauzinsreallast (Ersatzwert):	72.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 15.09.2023 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 093 K 051/23 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert des Erbbaurechts - Einfamilienreihenendhaus mit Pkw-Reihengarage - Ludwig-Heinrich-Straße 56 in Köln-Volkhoven/Weiler. Außerdem sollen bezüglich der im Erbbaugrundbuch in der Abteilung II unter den lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Belastungen (Erbbauzinsreallast und Vorkaufsrecht) die Ersatzwerte 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):

- 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
- 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
- Kath. Kirchengemeinde St. Cosmas und Damian, Köln-Weiler

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 13.11.2023 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 Worringen auf dem Blatt 577 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

„Erbbaurecht, eingetragen auf den im Grundbuch von Worringen Blatt 0543 unter lfd. Nr. 6, 7 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücken

- *Gemarkung Worringen, Flur 46, Flurstück 751, Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Heinrich-Str. 56, Größe 558 m²*
- *Gemarkung Worringen, Flur 46, Flurstück 618, Gebäude- und Freifläche, Ludwig-Heinrich-Str., Größe 27 m² in Abt. II Nr. 5 für die Dauer von 99 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 schriftlichen Genehmigung des Grundstückseigentümers und des Erzbischöflichen Generalvikariats in Köln..

Als Eigentümer der Grundstücke ist die Katholische Kirchengemeinde St. Cosmas und Damian in Köln 71 (Weiler), Regenboldstr. 4 eingetragen.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. Oktober 1975 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 29. März 1976.“

zu 1:

„Die Laufzeit des Erbbaurechts ist um 99 Jahre ab dem 14.04.2010 verlängert. Bezug: Bewilligung vom 14.04.2010 ...“

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den Nutzungsarten „*Wohnbaufläche*“ (Flurstück 751) bzw. „*Parken*“ (Flurstück 618) nachgewiesen. Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Wohnhauses ist Ludwig-Heinrich-Straße 56.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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

lfd. Nr. 1:

„Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. Oktober 1975 eingetragen ...“

lfd. Nr. 2:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. Oktober 1975 eingetragen ...“

lfd. Nr. 5:

„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 lastenfrei zu bewerten. Dieser Grundsatz gilt auch für die Erbbauzinsrealast. 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 Erbbauzinsrealast** ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung als Ersatzwert erfolgt unter Ziffer 5.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 20.11.2023 ist auf den Grundstücken mit dem zu bewertenden Erbbaurecht keine Baulast eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.10.2023 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

An der südöstlichen Grenze des Flurstücks 751 (Hausgrundstück) und an der südwestlichen, südöstlichen und nordwestlichen Grenze des Flurstücks 618 (Garagengrundstück) besteht jeweils Grenzbebauung (Reihenhaus- bzw. Reihengaragenbebauung). Gemäß der Darstellung des Wohnhauses in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau. Die 5 Reihengaragen sind nach dem Zahlennachweis im Liegenschaftskataster jeweils um rd. 0,3 m auf die Nachbargaragengrundstücke überbaut, die zu bewertende Garage auf das Flurstück 617. Ein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts ist hierdurch nicht gegeben.

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 und die Sauna werden, da abbaubar, nicht als Zubehör eingestuft.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegen die Grundstücke 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 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Das Hausgrundstück liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Weiler.

2.4 Erschließung

Die Grundstücke mit dem zu bewertenden Erbbaurecht werden durch den Ludwig-Heinrich-Straße (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Beleuchtung und Entwässerung) und (das Wohnhaus) durch einen mit Betonplatten befestigten Stichweg (Fußweg) erschlossen.

Die Grundstücke sind nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach der von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an.

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

2.5 Lage

Die Grundstücke mit dem zu bewertenden Erbbaurecht befinden sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Volkhoven/Weiler (rd. 6.000 Einwohner), der zum linksrheinischen, nördlichen Kölner Stadtbezirk Chorweiler (rd. 83.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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

Die ehemaligen Dörfer Volkhoven und Weiler sind von Acker- und Wiesenflächen umgeben, von ihrem dörflichen Ursprung ist allerdings nicht mehr viel zu erkennen. Die meisten Gebäude (darunter viele Mehrfamilienhäuser) wurden in den letzten Jahrzehnten errichtet. In Weiler entstanden in den 90er Jahren ruhig gelegene Einfamilienhausgebiete, überwiegend in Reihenhausbauweise. Über die Autobahnanschlussstelle Köln-Chorweiler erreicht man die A 57, die nach Düsseldorf, in die Kölner Innenstadt oder auf die A 1 führt. Der Stadtteil ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Das Einkaufszentrum im benachbarten Chorweiler ist schnell erreichbar und bietet ein umfassendes Warenangebot.

Die Grundstücke mit dem zu bewertenden Erbbaurecht liegen am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Weiler auf der nördlichen Seite der Ludwig-Heinrich-Straße, rd. 0,6 km westlich der Mercatorstraße, die in südwestlicher Richtung über den Chorweiler Zubringer zur Anschlussstelle Chorweiler der A 57 führt, über die man in südlicher Richtung nach rd. 10 km in die Kölner Innenstadt gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich I- und II-geschossige Einfamilienreihenhäuser. Nördlich an das Grundstück mit

dem zu bewertenden Wohnhaus schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Waldgebiet rund um das Wasserwerk Weiler liegt in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in einer Entfernung von rd. 0,5 km zu erreichen. Die zum Erbbaurecht gehörende Pkw-Garage befindet sich rd. 50 m südlich des Wohnhauses.

Die Verkehrslage der Grundstücke 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 Ludwig-Heinrich-Straße als mittlere Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der durch Schienenverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 60 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 55 bis 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt der Grundstücke mit dem zu bewertenden Erbbaurecht, die Stellung der Bausubstanz auf den Grundstücken und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1, 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1, 8.2) sowie der beigefügten Luftbilddaufnahme von Google Earth (Anlage 10) entnommen werden.

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

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

Die Freiflächen des seitlich und hinten durch einen Maschendrahtzaun bzw. durch Holzlamellenelemente eingefriedigten Hausgrundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang mit einem Metallstabort neben dem Hauseingang zum Garten,
- vor dem Wohnhaus als Vorgarten mit Sträuchern sowie
- hinter und neben dem Wohnhaus als gepflegter Ziergarten mit Rasen, Sträuchern, einem Unterstand in Holzkonstruktion für Gartengeräte und Werkzeug, zwei in Holzkonstruktion überdachten Sitzcken, einer kleinen Terrasse vor dem Wintergartenanbau und mit einer mit Betonplatten befestigte Zuwegung zum Unterstand.

Die Freifläche vor dem Garagengrundstück ist wie der gesamte Garagenhof (2 * 5 Pkw-Reihengaragen) mit Betonsteinpflaster befestigt.

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 10.10.2023 liegen für die Grundstücke mit dem zu bewertenden Erbbaurecht „*im Kataster der altlastverdächtigen Flächen und Altlasten 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 I-geschossigen, voll unterkellerten Einfamilienreihenendhaus mit Flachdach (Baubeschreibung s. Anlage 3) und einer Pkw-Reihengarage (Stahlbetonfertiggerage mit neuerem Metallsektionaltor mit Elektroantrieb). Das Wohnhaus wurde überwiegend im Jahr 1975 in höhenversetzter, konventioneller, massiver Bauweise erstellt (Baugenehmigung 14.05.1975, Rohbauabnahmeschein 01.07.1975, Schlussabnahmeschein 15.06.1976).

Die in der Bauzeichnung eingetragene Terrasse vor dem Wohnzimmer im Erdgeschoss wurde zwischenzeitlich mit einem Wintergarten überbaut. Hierfür ist in der Bauakte bei der Stadt Köln keine Baugenehmigung auffindbar. **Vorliegend wird unterstellt, dass der Wintergartenanbau nachträglich genehmigungsfähig ist.**

Das Wohnhaus besitzt einen dem Alter entsprechenden, guten Auf- und Ausbau. Seit der Erstellung wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Heizung, Fenster, Fußböden). Der Unterhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen. Allerdings ist beim Jahrhundert-Hochwasser 2021 (Eigentümerangabe) im Erdgeschoss Regenwasser eingedrungen, so dass das Kellergeschoss unter Wasser gestanden hat. Zum Zeitpunkt der Besichtigung arbeiteten noch vor einiger Zeit aufgestellte Trocknungsgeräte, da eine zu hohe Raumfeuchte festgestellt worden war, die im Erdgeschoss zu Feuchtigkeitserscheinungen geführt hatte (s. Fotos in Anlage 12.4). Darüber hinaus wurden bei der Ortsbesichtigung am Wohnhaus folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Feuchtigkeitserscheinungen an einer Wand und im Treppenbereich im Kellergeschoss
- kleiner Glasbruch in einer Wohnungstür
- tlw. erneuerungsbedürftige Tapeten (im KG)
- tlw. instandsetzungsbedürftiger Bodenbelag (im KG)

Die Raumhöhe im zu Wohnzwecken ausgebauten Kellerbereich beträgt nur 2,25 m. Gemäß § 46 BauO NRW genügt für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss eine lichte Höhe von 2,20 m, während ansonsten eine Höhe von 2,40 m vorgeschrieben ist.

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erdgeschoss zu rd. 153 m² und im Kellergeschoss zu rd. 56 m², somit insgesamt zu rd. 209 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlage 11). Die Pkw-Reihengarage, die wohl zur gleichen Zeit wie das Wohnhaus erstellt wurde, besitzt eine Nutzfläche von rd. 15 m².

In einem Anbau an das Haus Ludwig-Heinrich-Straße 52 befinden sich auf jeweils 1 m² großen Flurstücken kleine Mülltonnenboxen; die dritte Box von rechts gehört nach Eigentümerangabe zum Haus Ludwig-Heinrich-Straße 56, sie gehört jedoch nicht zum hier zu bewertenden Erbbaurecht.

Aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und ergänzendem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Bruttogrundfläche für das Wohnhaus zu rd. 337 m² und für die Pkw-Reihengarage zu rd. 17 m² (Berechnung s. Anlage 5).

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

3. Wertermittlung

4. Verkehrswert ohne Erbbauzinsreallast

Der Verkehrswert des Erbbaurechts Ludwig-Heinrich-Straße 56 in Köln-Volkhoven/Weiler wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast** ermittelt zu:

570.000 €

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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) 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. Wohnflächenberechnung
5. Ermittlung der Bruttogrundflächen
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
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 21.11.2023

(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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

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

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

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – 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

Baubeschreibung³

**I-geschossiges, voll unterkellertes Einfamilienreihenendhaus
mit Flachdach**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Glattputz, Klinker bzw. Kunst- schiefer
Dach	Betonflachdach als Warmdach
Schornstein	Mauerwerk mit Kunstschieferverklei- dung und Metallplattenabdeckung
Dachrinnen	innenliegend als Dacheinlauf, Abfallrohre
Decken	Beton
Hauseingangstür, Seitenteil	in Holz mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Abstellraumtür	Metalltür mit Drahtglaslichtausschnitt (Einfachglas)
Hauseingangsvorbau	Metall-/Glaskonstruktion mit Holzpult- dach und Zinkdachrinne

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen;
Beschreibung tlw. nach der Bauakte.

noch Anlage 3

Kellerausgangstür	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Kellerausgangstreppe	in Beton mit Fliesenbelag, schmiedeeisernes Metallgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
Innentreppen	Kunststeintreppen, schmiedeeiserne Geländer mit Holzhandläufen
Fußböden	Estrich mit Holz- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, tlw. Tapeten, in den Duschbädern Wandfliesen raumhoch, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Deckenpaneele, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Fenster	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend Kunststoffrollläden, 1 Fenster mit schmiedeeisernem Außengitter
Wintergartenür	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitten,
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung ATAG (nach Eigentümerangabe aus dem Jahr 2010), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper

noch Anlage 3

Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- EG: Duschbad mit Dusche, WC, Bidet und Handwaschbecken; Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken- KG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend, Lüftung
Wintergartenanbau	Holz-/Glaskonstruktion, Dach mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten, innen tlw. Sichtmauerwerk, elektrisch betriebene Rollos an den Glasflächen und auf dem Dach, Tür und Schiebetür zum Garten, Dachrinne und Regenfallrohr in Zinkblech
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">- Hebeanlage- Überwachungsanlage

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 bis 12.5) zu entnehmen.

Anlage 4

Wohnflächenberechnung⁴ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	4,93 * 8,00	=	39,44 m ²
Wintergarten	5,41 * 4,30 + 2,63 * 2,99	=	31,13 m ²
Küche	3,35 * 3,29 + 2,62 * 0,70	=	12,86 m ²
Diele	3,73 * 1,67 + 0,38 * 1,99 + 2,23 * 1,72	=	10,82 m ²
Gäste-WC	1,07 * 1,47	=	1,57 m ²
Schlafzimmer	3,98 * 3,84	=	15,28 m ²
Arbeitszimmer	6,24 * 3,87	=	24,15 m ²
Duschbad	2,19 * 3,91	=	8,56 m ²
Flur / Abstellraum	1,75 * 5,06	=	8,86 m ²

Summe		=	152,67 m ²
		=	rd. 153 m²

Kellergeschoss:

Wohnzimmer	6,20 * 3,82	=	23,68 m ²
Zimmer	3,85 * 3,98	=	15,32 m ²
Küche	2,24 * 4,04	=	9,05 m ²
Duschbad	1,69 * 2,52	=	4,26 m ²
Flur	1,74 * 2,32	=	4,04 m ²

Summe		=	56,35 m ²
		=	rd. 56 m²

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

Anlage 5

Ermittlung der Bruttogrundflächen

Wohnhaus: nach den Bauzeichnungen und der örtlichen Aufnahme

Garage: nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters

a) Einfamilienreihenendhaus

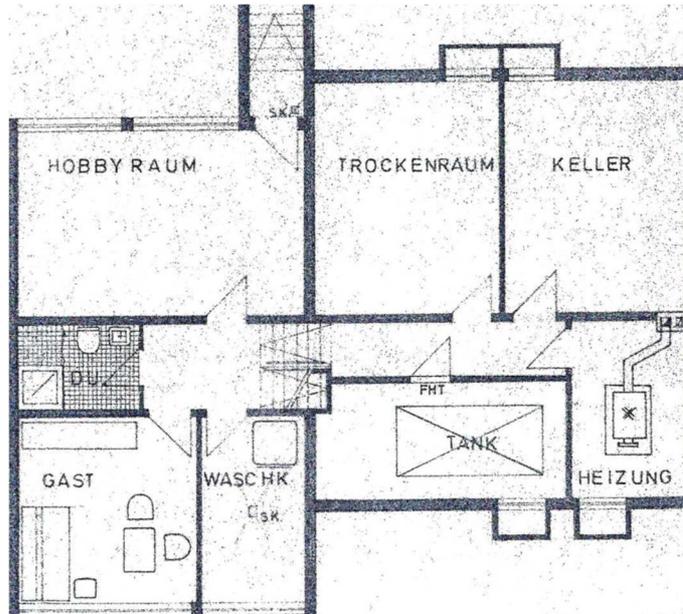
$$\begin{aligned} & (10,75 * 6,75 + 8,25 * 9,50) * 2 \\ & + 8,25 * 4,50 - 2,65 * 1,30 + 0,25 * 4,20 \qquad = \quad 336,60 \text{ m}^2 \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \quad \text{rd. } 337 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

b) Pkw-Reihengarage

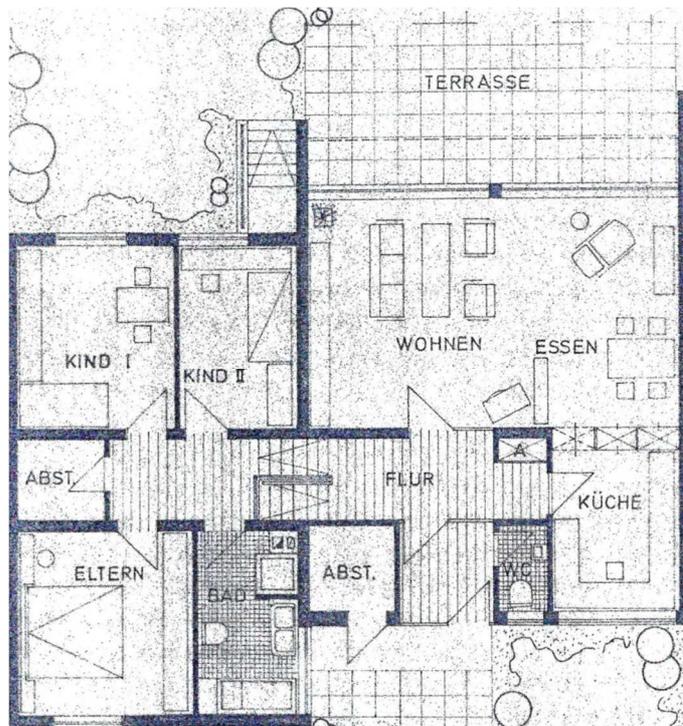
$$\begin{aligned} & 2,97 * 5,80 \qquad \qquad \qquad 17,23 \text{ m}^2 \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \quad \text{rd. } 17 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bauzeichnungen

Anlage 11



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Stichweg zum Hausgrundstück



Einfamilienreihenendhaus Ludwig-Heinrichstraße 56



Westansicht mit Hauseingangsvorbau und Gartentor

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Hauseingang



Garten



Garten

Fotografische Aufnahmen

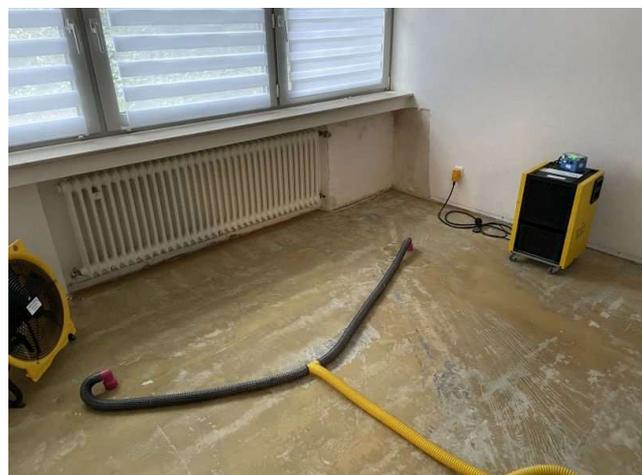
Anlage 12.4



Feuchtigkeitserscheinungen im Erdgeschoss



Trocknungsmaßnahme im Kellergeschoss



Trocknungsmaßnahme im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Feuchtigkeitserscheinung im Kellergeschoss



Garagenhof



Pkw-Reihengarage zum Erbbaurecht