



Dipl.-Ing. **Albert M. Seitz**

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schumannstraße 7 · 50931 Köln
T. 0221 4992095 · F. 0221 4992097

Markt 23-27 · 53111 Bonn
T. 0228 9265920 · F. 0228 9265929

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

zum Zwangsversteigerungsverfahren **93 K 093/19**

des Amtsgerichts Köln



über das bebaute Grundstück

postalische Anschrift

Höxterstraße 10

51109 Köln (Brück)

Wertermittlungstichtag: 22.07.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 22.07.2022

Qualitätstichtag: 22.07.2022

A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.**

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von	Langenbrück
Blatt	15311
Amtsgericht	Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Langenbrück
Flur	74
Flurstück 195	Gebäude- und Freifläche, Höxterstr. 10, 12
	Größe: 827 m ²

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im rechtsrheinischen Kölner Stadtbezirk Kalk, im Stadtteil Brück, auf der Westseite der Höxterstraße im Abschnitt zwischen Oeynhausener Straße und Kleinfeldchensweg. Die umliegende Bebauung wird geprägt durch überwiegend 1-geschossige Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser mit grenzständigen Garagen in offener Bauweise.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich innerhalb Brücks im Umkreis von 1-2 km. Kindergarten, Grundschule und eine weiterführende Schule sind innerhalb des Stadtteils Brück vorhanden.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Langenbrück, Flur 74, Flurstück 195 weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 19,50 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 42,50 m.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Köln (Umwelt- und Verbraucherschutzamt) vom 14.01.2021 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = rd. 0,26 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur
Grundstücksfläche)

GFZ = rd. 0,36 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur
Grundstücksfläche)

In der Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der Fluchtlinienplan 2301 (teilweise funktionslos) ist aufgestellt. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

B.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach schriftlichen Angaben der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Köln (Bauverwaltungsamt) vom 08.01.2021 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehendem Einfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus Teilunterkellerung², Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und darüber liegendem nicht ausgebautem Spitzboden³. Linksseitig und rechtsseitig ist jeweils an das Bewertungsobjekt eine Einzelgarage angebaut. Der linksseitigen Garage ist straßenseitig ein Carport vorgelagert.

Es besteht rückwärtig im Bereich des linken Gebäudeteils eine Gebäudeerweiterung durch einen Wintergarten. Für den nachträglichen Wintergartenanbau konnte eine Baugenehmigung nicht

¹ Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>, Abrufdatum: 29.09.2022

² Rd. 48 % der BGF sind unterkellert

³ Der Spitzboden ist im linken und rechten Gebäudeteil jeweils im Dachgeschoss angebunden über eine ausziehbare Bodentreppe aus Holz

nachgewiesen werden. Nach der aktuellen Bauordnung NRW § 62 Abs. 1 (g) sind Wintergärten bis 30 m² Bruttogrundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 verfahrensfreie Vorhaben, wenn Sie einen Mindestabstand von 3 Metern zur Nachbargrenze einhalten. Kontrollmaße in der Örtlichkeit zwischen der Außenfassade des Wintergartens und der zum Bewertungsgrundstück gewandten Wandfläche der vermutlich grenzständigen Bebauung ergaben Messwerte um ca. 2,90 m. Durch den Sachverständigen kann verbindlich nicht beurteilt werden, ob der Wintergarten sowie auch das Wohnhaus an sich, einen Abstand von 3,00 Metern zur Grundstücksgrenze einhalten. Hierzu ist die exakte Bestimmung Grundstücksgrenze erforderlich, welche die Anforderungen und Kompetenzen des Sachverständigen für das hier gegenständliche Verkehrswertgutachten überschreitet. Zur weiteren Beurteilung wären vermessungstechnische Leistungen eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs zu beauftragen und ggfls. eine Bauvoranfrage beim Bauaufsichtsamt zu stellen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass das Abstandsflächenrecht als „Zentimeterrecht“ bezeichnet wird; Unterschreitungen von Abständen können je nach Einzelfall kostenintensive Folgen mit sich führen.

Dennoch wäre es im vorliegenden Fall willkürlich den Wintergarten nicht verkehrswerterhöhend in die Wertermittlung einfließen zu lassen, da auch ein beliebiger Marktteilnehmer ungeachtet der Unwägbarkeiten diesem einen Wert zurechnen wird. Der Wintergarten wird pauschal als Zeitwert nebst den Sonderbauteilen erfasst.

Entsprechende Unwägbarkeiten sind ggfls. durch den Bietinteressenten bei Gebotsabgabe in der Zwangsversteigerung selbst zu kalkulieren. Das Gutachten steht zudem unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass nach verbindlicher Bestimmung der Grundstücksgrenze festgestellt wird, dass bewertungsgegenständliche bauliche Anlagen einen Abstand von 3,00 Metern zu dieser unterschreiten.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Bauantrag und Baubeschreibung für den Neubau „Wohnhaus mit 2 Wohnungen und 2 Garagen“ mit Genehmigungsvermerk zur Baugenehmigung zu 63/B38/00082/95
- › Baugenehmigung (Abbruch eines Wohngebäudes mit Garage) zu 63/B18/10842/1994 vom 10.02.1995
- › Baugenehmigung zu 63/B38/00082/95 vom 10.02.1995
- › Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus zu 63/B38/08875/1994 (handschriftlich berichtigt zu: 63/B38/00082/1995) vom 22.06.1995
- › Abgeschlossenheitsbescheinigung zu 63/T38/07835/1995 vom 12.09.1995
- › Ablehnungsbescheid zu 63/B18/09189/1995 (Vorhaben: Errichtung einer Grundstücksmauer) vom 28.11.1995 aus dem unter anderem hervorgeht: *„[...] Beurteilungsgrundlage Ihres Vorhabens ist § 34 BauGB in Verbindung mit dem Fluchtlinienplan 2301. Im Fluchtlinienplan ist eine private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzt. Sie planen jedoch eine 1,75-2,00 m hohe Einfriedung Ihres Grundstücks, was zur Folge hätte, dass die von Ihnen geplante*

Mauer die festgesetzte private Grünfläche verdecken würde. Darüber hinaus sind derart hohe Einfriedungen nicht ortsüblich [...]“

Durch den Sachverständigen kann im Rahmen des Gutachtens abschließend nicht geklärt werden, ob die realisierte Grundstückseinfriedung (straßenwärts) auch im Falle einer geringeren realisierten Höhe genehmigt wurde oder genehmigungsfähig ist. Eine Baugenehmigung für das Vorhaben der „Grundstücksmauer“ konnte innerhalb der Bauakte nicht nachgewiesen werden.

Darüber hinaus bestehen erhebliche Abweichungen in der Örtlichkeit gegenüber den Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk zu 63/B38/00082/95 vom 10.02.1995, die rein nachrichtlich dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt sind.

Die Änderungen und Abweichungen in der Örtlichkeit wurden aufgrund der erheblichen Abweichungen auf einem ergänzenden Blatt (je Geschossgrundriss) rein schematisch zur Darstellung der Raumanordnung überzeichnet. Es besteht zudem kein Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue insbesondere hinsichtlich maßlicher Genauigkeit und Bauteilanordnung.

Insbesondere ist auf folgende Abweichung hinzuweisen: Entsprechend den Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk (aber auch den Planunterlagen mit Vermerk zur Bescheinigung 63/T38/07835/1995 - Abgeschlossenheitsbescheinigung) bestehen zwei abgeschlossene Wohnungen mit separater Erschließung von außen und jeweils einem inneren Treppenraum. In der Örtlichkeit sind zwei Treppenträume angeordnet, allerdings besteht keine Abgeschlossenheit wie sie den Planunterlagen zu entnehmen ist – die Erschließung des Treppenraumes zu den linksseitigen Räumen im Dachgeschoss erfolgt nicht unmittelbar von außen über eine separate Hauseingangstür entsprechend der Baugenehmigung, sondern von der gemeinsamen Diele über das angrenzende Arbeitszimmer (gem. Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk bezeichnet als Arbeiten).

Die Bescheinigung über das Ergebnis der abschließenden Fertigstellung konnte nicht nachgewiesen werden.

Baujahr: um 1995

B.7.2

Aufteilung

Kellergeschoss

Hausanschlussraum, Heizungsraum, Waschküche, Flur, Kellerabstellraum

Erdgeschoss

Hauptwohnraum, Küche mit Abstellraum, Arbeitszimmer, Bar, separate Toilette, Diele, Flur (Flur als Durchgangsbereich im Treppenhaus zum Obergeschoss linksseitig). Dem Barbereich ist rückwärtig ein Anbau (Wintergarten) vorgelagert. Dem Hauptwohnraum ist in gleicher Richtung die Terrasse vorgelagert. Terrasse und Wintergarten orientieren sich zum Hausgarten in südwestli-

cher Richtung. Für den rückwärtigen, nachträglichen Wintergartenanbau konnte eine Baugenehmigung nicht nachgewiesen werden.

Das Dachgeschoss teilt sich in zwei Bereiche (rechter und linker Gebäudeteil) die jeweils über eine innere Treppe erschlossen werden. Aufteilung wie folgt:

Dachgeschoss rechtsseitig

3 Zimmer, Bad/WC mit Dusche, innenliegendes Duschbad/WC, Flur

Dachgeschoss linksseitig

Zimmer, Durchgangszimmer, Zimmer mit Kochnische, Bad/WC mit Dusche, Flur

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gem. WoFIV

nach Aufmaß

Mit Bauantrag zu 63/B38/00082/95 wurde die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses mit 245,40 m² ermittelt.

Die Gesamtwohnfläche wurde einschl. Wintergarten und unter Berücksichtigung Grundfläche der Terrasse zu 1/4 durch Aufmaß in der Örtlichkeit anlässlich des Ortstermins am 22.07.2022 ermittelt zu rd. 279 m². Die Wohnfläche im Erdgeschoss exkl. Wintergarten und Terrasse ermittelt sich zu rd. 130 m²; die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses damit zu rd. 243 m².

Erdgeschoss

Hauptwohnraum	56,18 m ²	
Küche	11,15 m ²	
Abstellraum	3,29 m ²	
Arbeitszimmer	11,64 m ²	
Bar	30,74 m ²	
sep. Toilette	2,61 m ²	
Diele	8,95 m ²	
Flur	5,41 m ²	
Wintergarten	20,40 m ²	
Terrasse (unter Anrechnung der Grundfläche zu ¼)	15,19 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss	165,56 m ²	rd. 166 m²
Wohnfläche Erdgeschoss (exkl. Wintergarten und Gfl. Terrasse zu 1/4)	129,97 m ²	rd. 130 m²

Obergeschoss rechtsseitig

Zimmer 1	22,43 m ²	
Zimmer 2	11,50 m ²	
Zimmer 3	10,60 m ²	
Bad/WC mit Dusche	9,11 m ²	
innenliegendes Duschbad/WC	4,88 m ²	
Flur	11,84 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss rechtsseitig	70,36 m ²	rd. 70 m ²

Obergeschoss linksseitig

Zimmer	9,75 m ²	
Durchgangszimmer	11,94 m ²	
Zimmer mit Kochnische	8,99 m ²	
Bad/WC mit Dusche	9,44 m ²	
Flur	3,25 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss linksseitig	43,37 m ²	rd. 43 m ²

Wohnflächen gesamt **rd. 279 m²**

Wohnflächen (exkl. Wintergarten und Grfl. der Terrasse zu ¼) - rein nachrichtlich rd. 243 m²

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“. Toleranzen in technischer Hinsicht von +/- 3% sind hinzunehmen.

B.7.4 Grundrissanordnung

Es bestehen erhebliche Abweichungen in der Örtlichkeit gegenüber den Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk zu 63/B38/00082/95 vom 10.02.1995, die rein nachrichtlich dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt sind.

Insbesondere ist auf folgende Abweichung hinzuweisen: Entsprechend den Planunterlagen mit

Baugenehmigungsvermerk (aber auch den Planunterlagen mit Vermerk zur Bescheinigung 63/T38/07835/1995 - Abgeschlossenheitsbescheinigung) bestehen zwei abgeschlossene Wohnungen mit separater Erschließung von außen und jeweils einem inneren Treppenraum. In der Örtlichkeit sind zwei Treppenräume angeordnet, allerdings besteht keine Abgeschlossenheit wie sie den Planunterlagen zu entnehmen ist – die Erschließung des Treppenraumes zu den linksseitigen Räumen im Dachgeschoss erfolgt nicht unmittelbar von außen über eine separate Hauseingangstür entsprechend der Baugenehmigung, sondern von der gemeinsamen Diele über das angrenzende Arbeitszimmer.

Es bestehen gefangene Zimmer innerhalb des Hauses.

So wird insbesondere

im Erdgeschoss

- › der Flur (Treppenhaus zum Dachgeschoss linksseitig) von der Diele über das Arbeitszimmer erschlossen.
- › der Barbereich (im Plan mit Baugenehmigungsvermerk bezeichnet als Schlafen II einschl. Bad II) sowie der rückwärtig anschließende Wintergarten von der Diele über das Arbeitszimmer und den Flur (Treppenhaus zum Dachgeschoss linksseitig) hintereinander erschlossen.

im Dachgeschoss (linksseitig)

- › das Durchgangszimmer und das Zimmer mit Kochnische hintereinander vom Treppenhaus über das Zimmer 1 erschlossen.

im Dachgeschoss (rechtsseitig)

- › das Bad/WC mit Dusche zugehörig zum Zimmer 1 (im Plan mit Baugenehmigungsvermerk bezeichnet als Bad 2 I und Eltern I) lediglich über dieses erschlossen.

B.7.5 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Wohngebäude

Fundamente und Bodenplatte	Beton/Stahlbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton/ Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Außenfronten	Kratzputz mit Außenanstrich
Decken	<i>über Kellergeschoss und Erdgeschoss</i> Stahlbeton
Treppen	<i>Kellertreppe und Geschosstreppe (rechter Gebäudeteil)</i> Stahlbetontreppenläufe mit Antrittspfofen aus Edelstahl. Geländerhandlauf aus Edelstahl, Geländerbrüstungen aus Ganzglas anschließend an den Antrittspfofen im Erdgeschoss. Stoß- und Auftritte mit Natursteinplattenbelag aus Cararra-Marmor. <i>Geschosstreppe (linker Gebäudeteil)</i> Fertigteiltreppe mit Antrittspfofen aus Acryl im Erdgeschoss. Geländerhandlauf und Geländerbrüstungen aus Acryl anschließend an den Antrittspfofen im Erdgeschoss. Auftritte mit schwarzem Granit ohne Stoßtritte.
Dach	Krüppelwalmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden. Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen. Dachentwässerung Regenrinnen und Fallrohre in Zink.
Hauseingangstüranlage	Aluminiumrahmentür mit zwei feststehenden Teilen, isolierverglast mit aufgesetzten Sprossen. Türanlage mit Zweifachverriegelung und Zusatzschloss.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen. Die Fensteran-

lagen des Wohngebäudes entsprechen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1990er Jahren. Bei der Isolierverglasung des Wintergartens konnte nach stichprobenweiser Überprüfung eine Baujahrmarkierung aus dem Jahr 2012 nachgewiesen werden. Die Fensteranlagen sind überwiegend mit Rollladenabschlüssen ausgestattet. Im Dachgeschoss an den freien Giebelseiten einbruchshemmend vergittert. Im Dachgeschoss rückwärtig und im Bereich des Spitzbodens straßenwärts sind jeweils 3 liegende Dachflächenfenster angeordnet.

gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt über eine Brennwerttherme (Brötje Heizung). Die Wärmeabgabe erfolgt über Plattenheizkörper. <i>Elektroinstallationen</i> entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes. Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, Schließkontakten und Glasbruchmeldern. Die Funktionsfähigkeit der Alarmanlage konnte nicht überprüft werden. Nach Angaben des Vertreters der Mieterin ist die Alarmanlage reparaturbedürftig.
---------------------------------	---

dominierende Ausstattungsmerkmale Erdgeschoss

Oberböden	mit unterschiedlichen Beschaffenheitsmerkmalen. Teils schwarzer Granit, teils Carrara-Marmor. Küche mit keramischen Bodenfliesen mit vereinzelten Rissbildungen.
Wand- und Deckenbehandlungen	Wandflächen mit unterschiedlichen Beschaffenheitsmerkmalen. Teils tapeziert, teils verkleidet mit Lack-Hochglanzpaneelen mit Einlegern aus Messing. Wandflächen in Teilbereichen Stucco Veneziano. Deckenuntersichten malermäßig gespachtelt und gestrichen. Teils abgesetzter Deckenstuck mit Einbauleuchten.
Innentüren	als individuelle Schreinereinbauten (vgl. Gutachten des Sachverständigenbüros Berlingen vom 07.09.2022)
sanitäre Einrichtungen	Sep. Toilette mit natürlicher Belüftung über Fensteranlage. Die Ausbauten entsprechen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1990er Jahren.

dominierende Ausstattungsmerkmale Dachgeschoss (rechter Gebäudeteil)

Oberböden	synthetisch-textile Bodenbeläge teils mit Gebrauchsspuren
Wand- und Deckenbehandlungen	Deckenuntersichten malermäßig gespachtelt und gestrichen; Wandflächen tapeziert. Vereinzelte Verspiegelungen im Flurbereich an Wandflächen und Deckenuntersichten.
Innentüren	eschweiße Türblätter in Futter und Bekleidungen als Standard-Innentüren
sanitäre Einrichtungen	Bad/WC mit Dusche, natürlich belüftet über Fensteranlage. Zusätzliches Duschbad/WC, innenliegend und entlüftet über einen Rohrventilator. Die Ausbauten entsprechen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1990er Jahren.

dominierende Ausstattungsmerkmale Dachgeschoss (linker Gebäudeteil)

Oberböden	synthetisch-textile Bodenbeläge teils mit Gebrauchsspuren
Wand- und Deckenbehandlungen	Deckenuntersichten malermäßig gespachtelt und gestrichen; Wandflächen tapeziert.
Innentüren	eschweiße Türblätter in Futter und Bekleidungen als Standard-Innentüren
sanitäre Einrichtungen	Bad/WC mit Dusche, natürlich belüftet über Fensteranlage. Die Ausbauten entsprechen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1990er Jahren.

besondere Einbauten als wesentliche Bestandteile und Zubehör

Das Sachverständigenbüro Berlingen GbR wurde mit Schreiben vom 28.01.2022 vom Amtsgericht Köln beauftragt, dem Bewertungsobjekt zugehörige besondere Einbauten und Zubehör zu bewerten. Teilnehmer am Ortstermin, dem 22.07.2022 waren neben dem Vertreter der Mieterin das Sachverständigenbüro Berlingen GbR mit Herrn Prof. Johannes Berlingen, Frau Dipl.- Kffr. (FH) Birgit Berlingen und Herrn Tischlermeister Michael Kals sowie das Sachverständigenbüro Seitz mit Herrn Dipl.- Ing. Thomas Henkel, Herrn Jonathan Seitz (M. Sc. RWTH) und der Unterzeichner.

Die durch den Sondersachverständigen durchgeführte Bewertung umfasst folgende Gegenstände unter Berücksichtigung eines pauschalen Montagekostenansatzes:

A. Eingangsbereich EG

- 1) Wandverkleidung mit integrierter Schiebetüre
- 2) eine Ganzglasanlage zum Wohnzimmer
- 3) ein Tablar mit Glasauflage
- 4) eine Heizungsverkleidung

B. Arbeitszimmer EG

- 5) Wandvertäfelung umlaufend mit eingehängten Möbeln, Tablarträgern, Verkleidung Fensternische und Heizkörper, Schreibtisch
- 6) ein Türfutter mit Glastüre
- 7) ein Türdurchgang
- 8) ein Einbauschränk
- 9) ein Türdurchgang zur Bar

C. Bar

- 10) Baranlage mit Möbeln und Wanderverkleidungen
- 11) Kühlelement

D. Schlafzimmer DG

- 12) ein Kleiderschrank über Eck

E. Sonstiges / andere Räume EG

- 13) ein Tablar im Esszimmer
- 14) ein Tablar im Wohnzimmer
- 15) eine Tür von Büro zu Diele
- 16) eine Tür von Diele zu Gäste WC
- 17) ein Zimmertürelement von Küche zu Esszimmer
- 18) eine Tür und Futter im Vorratsraum

Detaillierte Beschreibungen zu den erfassten Positionen ergeben sich aus dem Anhang I „Aufstellung und Schätzung des Zeitwertes der Gegenstände“ des Gutachtens des

Sondersachverständigen Berlingen. Dem Anhang II „Fotos der Gegenstände“ sind entsprechend Lichtbilder zu entnehmen, dessen Anfertigung dem Sondersachverständigen durch den Vertreter der Mieterin gestattet wurde. Das vollumfängliche Gutachten des Sondersachverständigen kann im Anlagenteil dieses Gutachtens (auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln) eingesehen werden; die hier aufgeführten Inhalte haben nachrichtlichen Charakter.

Im Ergebnis schätzt der Sondersachverständige Prof. Johannes Berlingen die im Anhang I im Einzelnen aufgelisteten Gegenstände der besonderen Einbauten als wesentliche Bestandteile und des Zubehöres zusammen zum Tage des Ortstermins auf gerundet 151.600,00 € netto, ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Umsatzsteuer. Einschließlich der Mehrwertsteuer zum derzeit gültigen Steuersatz von 19% ergibt sich somit ein Zeitwert von 180.400,00 €.

Der Sachverständige Berlingen weist in seinem Gutachten weiterhin auf folgenden Sachverhalt hin:

„Sehr ungewöhnlich ist, dass in einem Einfamilienhaus in Köln-Brück in der gegebenen Lage Einbauten der vorgefundenen Qualität vorhanden sind. Die technische Ausführung der Gegenstände ist überwiegend höherwertiger als in den meisten (bisher vom Sachverständigen besichtigten) führenden Luxushotels in Deutschland. Ausstattungen in technisch vergleichbarer Ausführung finden sich nach diesseitigem Kenntnisstand sonst vorwiegend in repräsentativen Villen, öffentlichen Gebäuden, in denen beispielsweise Staatsgäste empfangen werden, oder in sehr großen und entsprechend kostspielig ausgestatteten Hochseeyachten. Außerdem entspricht die Ausstattung aufgrund des repräsentativen Charakters, verstärkt durch die Verwendung von Hochglanz lackierten hellen und schwarzen Möbelfronten, Acrylsäulen, und anderen Details nicht den in Wohnhäusern in Vorortlagen sonst zu beobachtenden Einrichtungsstilen.“

Für die Grundstücksbewertung an sich ist somit festzuhalten, dass die hier vorliegenden besonderen Einbauten als wesentliche Bestandteile und des Zubehörs atypisch sind für vergleichbare Objekte in diesem Teilmarkt.

Die Überlegung, entsprechend hochwertige Einbauten weiterhin im Objekt zu nutzen, kann für den potenziellen Ersterher bzw. Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren von besonderer Bedeutung sein. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass nur ein relativ kleiner Kreis von potenziellen Interessenten in diesem Teilmarkt in Frage kommt, der den individuellen Vorstellungen des Voreigentümers folgt und dem vergleichsweise hohen Wertanteil (rd. 14% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts) die entsprechende Akzeptanz beimisst. Der Sachverständige weist ferner darauf hin, dass der Verkehrswert der Immobilie schlussendlich nur im Schätzwege ermittelt werden kann.

Wintergarten

Der Wintergarten wurde errichtet als Aluminiumrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung und wird beheizt über die zentrale Heizungsanlage; installiert ist ein Plattenheizkörper zur Wärmeabgabe. Der Wintergarten kann im Bereich der Dachflächen verschattet werden über eine Markisenanlage, die Glasflächen können in Teilbereichen aufgefahren werden. Eine detaillierte Funktionsprüfung der technischen Anlagen durch den Sachverständigen erfolgte nicht.

Garagen

Die Einzelgaragen entsprechen einer konventionellen Massivbauweise mit Kratzputz und Außenanstrich, Flachdächern und Schwingtorabschlüssen. Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Flachdachabdichtungen nicht beurteilt werden, die Funktionsfähigkeit der Schwingtore konnte nicht überprüft werden.

- › Die Abmessungen der Garage links betragen ca.: Breite: 2,60 m; Tiefe: 4,95 m
- › Die Abmessungen der Garage rechts betragen ca.: Breite: 3,40 m; Tiefe: 7,00 m

Durchfahrtsbreiten und Durchfahrts Höhen können mangels Überprüfung der Schwingtoranlagen nicht verbindlich benannt werden. Grob überschlägig betragen diese für

- › die Garage links ca.: Breite: 2,10 m; Höhe: 1,95 m
- › die Garage rechts ca.: Breite: 2,35 m; Höhe: 1,95 m

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die straßenwärtige Dachgaube
- › die Dachüberstände
- › die einbruchshemmenden Vergitterung im Bereich der freien Giebel links und rechts
- › die mit Betonwerksteinen ausgebaute Grundstücksfreiflächen, einschl. rückwärtiger Terrasse
- › die Gelenkarmmarkise im Terrassenbereich ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit
- › die Außenbeleuchtung
- › der Wintergarten
- › die straßenwärtige mit großformatigen zementgebundenen Platten ausgebaute Freifläche einschl. der Pflanzonen
- › die straßenwärtige Grenzsockelmauer einschl. zwei Toranlagen
- › die rückwärtigen anteileiligen Grenzeinrichtungen
- › die Außenwasserzapfstellen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage bestehend aus Rasen, Strauch- und Baumbestand

Anmerkungen

Ein Gerätehaus in Holzblockbauweise auf dem rückwärtigen linken Grundstücksteil bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da sich entsprechende Aufbauten im Bereich der Außenanlagen nicht verkehrswerterhöhend auswirken.

Nach ungeprüften Angaben des Mieters ist eine Zisterne (Sammlung des Regenwassers) zur Gartenbewässerung vorhanden. Die Zisterne konnte nicht in Augenschein genommen werden.

B.7.6 Baulicher Zustand

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- › Im Sockelbereich des Buntsteinputzes konnten vereinzelte Rissbildungen festgestellt werden.
- › Die keramischen Bodenfliesen in der Küche weisen vereinzelte Rissbildungen auf.
- › Nach Angaben des Mieters wurde das Bewertungsobjekt im Kellergeschoss bei einem Starkregenereignis im Jahr 2022 über den Kanal geflutet. Im Sockelbereich der Wände konnten stellenweise Verfleckungen festgestellt werden, die die Angabe des Vertreters der Mieterin plausibel erscheinen lassen. Anlässlich des Ortstermins konnte durch die anwesenden Personen keine Geruchsbelastung innerhalb der Kellerräume festgestellt werden - dennoch sei an dieser Stelle der Hinweis gegeben, dass mikrobiologische Verunreinigungen innerhalb der Bausubstanz (Konstruktionsschichten) auch zu einem späteren Zeitpunkt zu Geruchsbeeinträchtigungen führen können. Die Behebung des Mangels erfordert je nach Einzelfall erhebliche Investitionen, die auch den Austausch des Bodenaufbaus und Desinfizierungsmaßnahmen umfassen können. Zur weiteren Beurteilung wären Bauteilöffnungen und Raumluftmessungen erforderlich, die jenseits der zu ergreifenden Maßnahmen des Sachverständigen für dieses Verkehrswertgutachten liegen. Das Gutachten steht somit unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass sich aus dem Flutungsereignis im Untergeschoss (auch zu späterem Zeitpunkt) Beeinträchtigungen ergeben oder Investitionsmaßnahmen erforderlich werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁴ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

⁴ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C**Verkehrswert**

einschließlich Zeitwert der besonderen Einbauten als
wesentliche Bestandteile und des Zubehörs in Höhe von
180.400,00 € brutto⁵

zum Wertermittlungstichtag 22.07.2022 auf

1.460.000,00 €

in Worten: **eine Million vierhundertsechzigtausend Euro**

Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen und unter Einhaltung des § 6 (Abstandsflächen) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen errichtet wurden.

⁵ Entsprechend dem Gutachten des Sachverständigenbüros Berlingen GbR vom 07.09.2022

D Anmerkungen

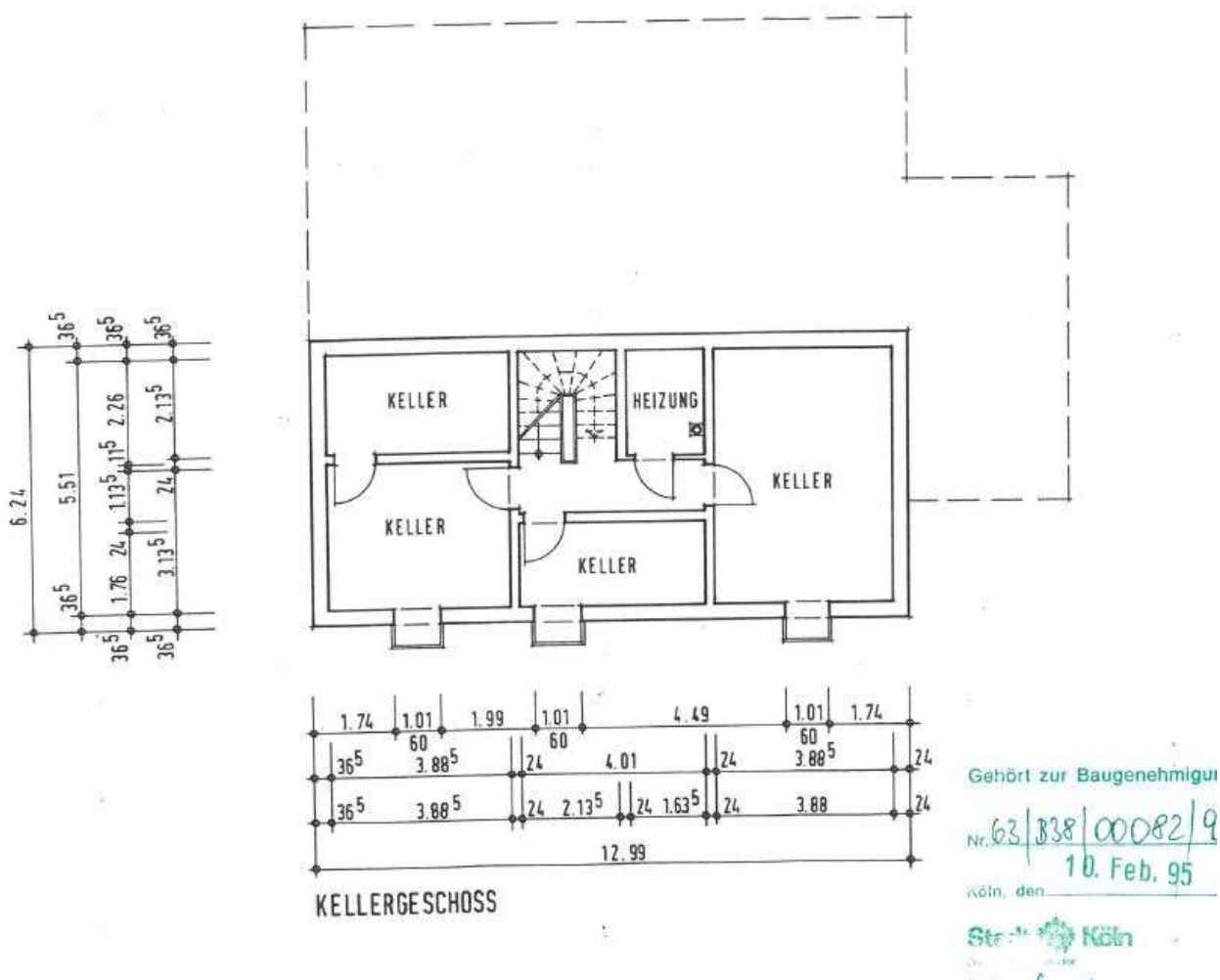
D.1 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Mieterin des Bewertungsobjektes ist Frau H. G. Nach Angaben des Vertreters der Mieterin, Herrn M. G. anlässlich des 2. Ortstermins (22.07.2022) zur Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens, beträgt die monatliche Nettokaltmiete 2.500,00 € – abweichend vom Vortrag von Herrn M. G. anlässlich des 1. Ortstermins am 26.07.2021, an dem die monatliche Nettokaltmiete mit 2.000,00 € angegeben wurde.

In den bestehenden Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden, sodass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind.

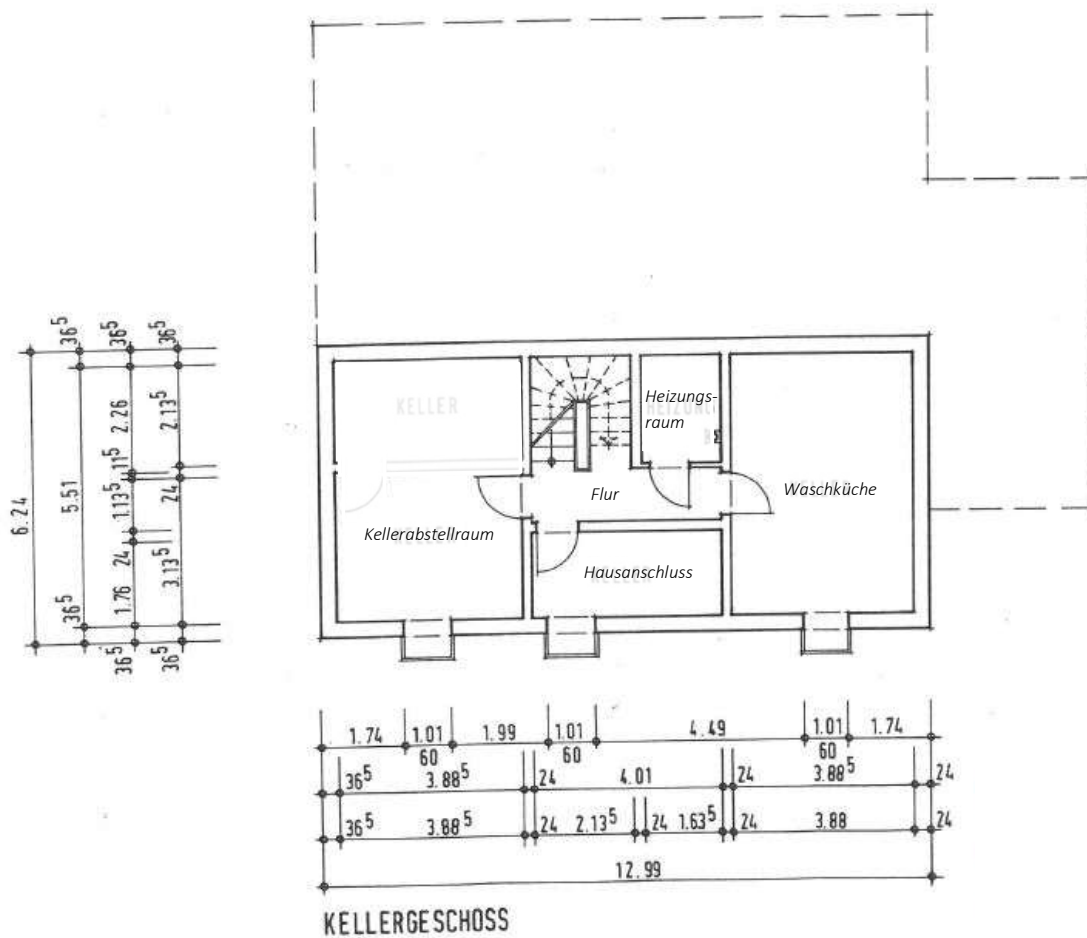
Bewohner des Objektes sind Eheleute M. G. (Vertreter der Mieterin) und H. G. (Mieterin) mit Tochter.

D.2 Grundrisse



Grundrissanordnung des Kellergeschosses (Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk)

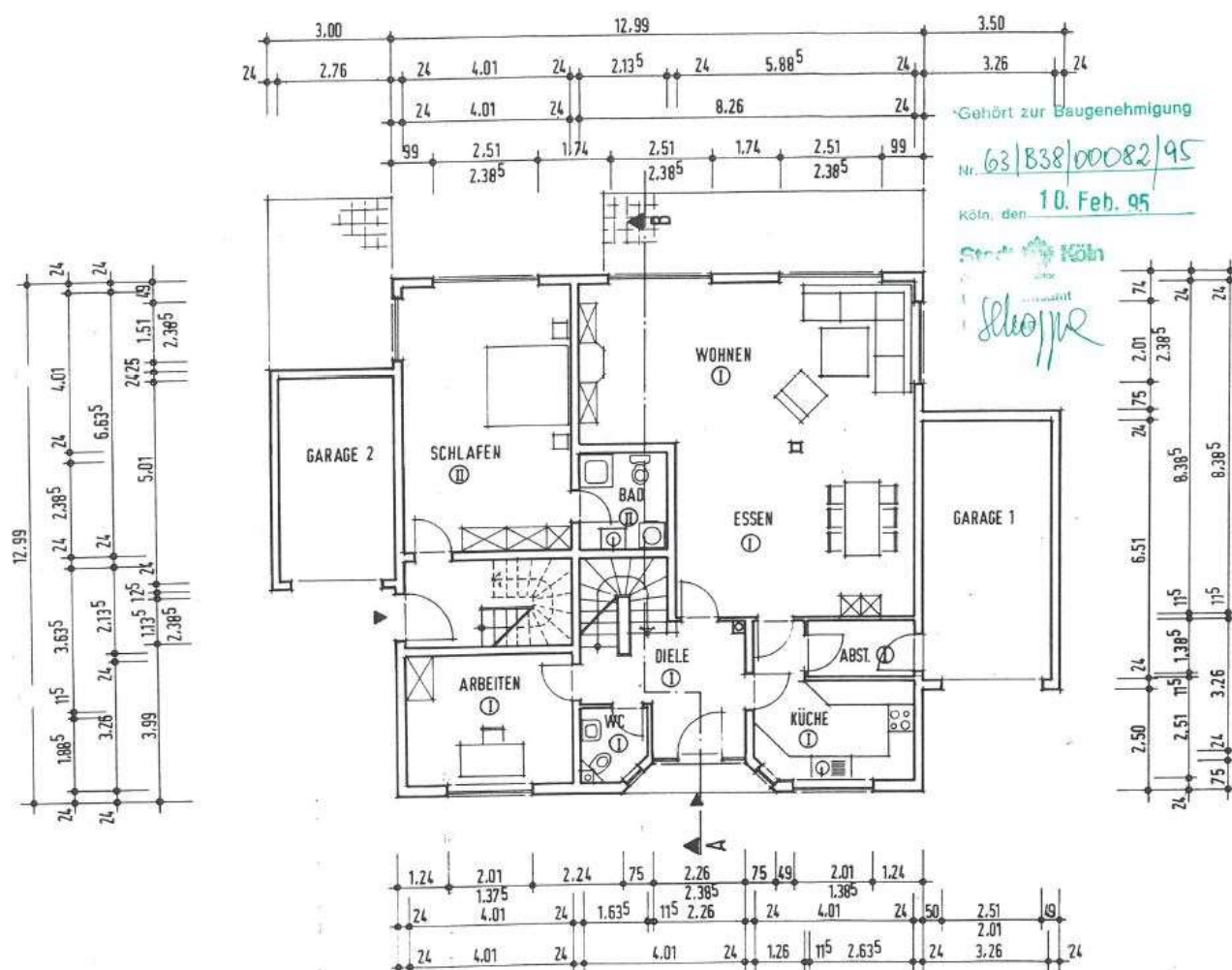
Hinweis: Es bestehen Abweichungen in der Örtlichkeit gegenüber den auf diesem Blatt dargestellten Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk zu 63/B38/00082/95 vom 10.02.1995. Änderungen und Abweichungen bezüglich der Raumanordnung sind in schematischer Qualität (ohne Anspruch auf Detailgenauigkeit und Vollständigkeit) der folgenden Seite zu entnehmen.



Grundrissanordnung des Kellergeschosses (schematisch überzeichnet)

Hinweis: Die Plandarstellungen mit Baugenehmigungsvermerk wurden auf diesem Blatt grob überzeichnet ausschließlich mit dem Ziel die vorgefundene realisierte Raumanordnung schematisch darzustellen.

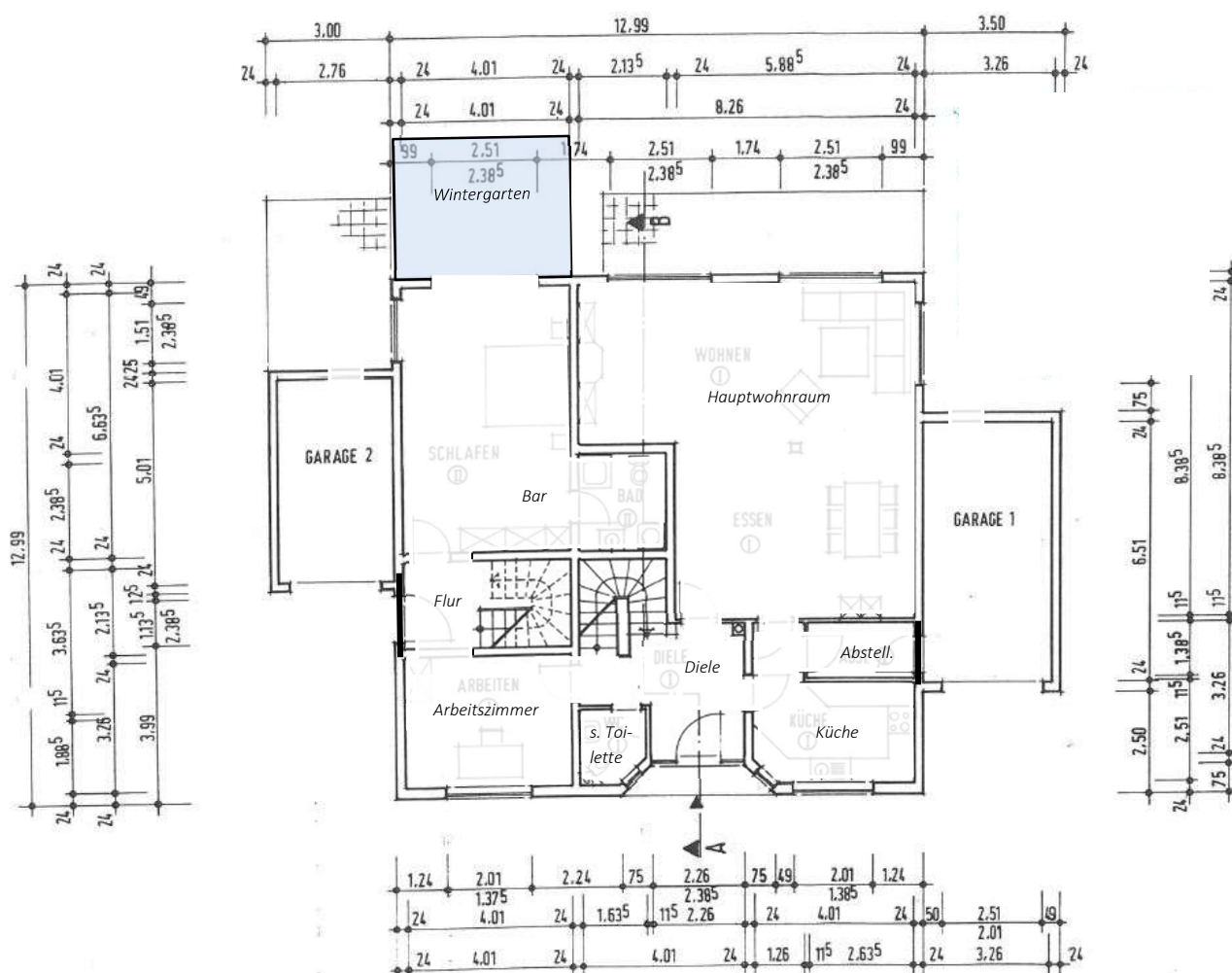
Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue insbesondere hinsichtlich maßlicher Genauigkeit und Bauteilanordnung.



Grundrissanordnung des Erdgeschosses (Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk)

Hinweis: Es bestehen erhebliche Abweichungen in der Örtlichkeit gegenüber den auf diesem Blatt dargestellten Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk zu 63/B38/00082/95 vom 10.02.1995. Änderungen und Abweichungen bezüglich der Raumanordnung sind in schematischer Qualität (ohne Anspruch auf Detailgenauigkeit und Vollständigkeit) der folgenden Seite zu entnehmen.

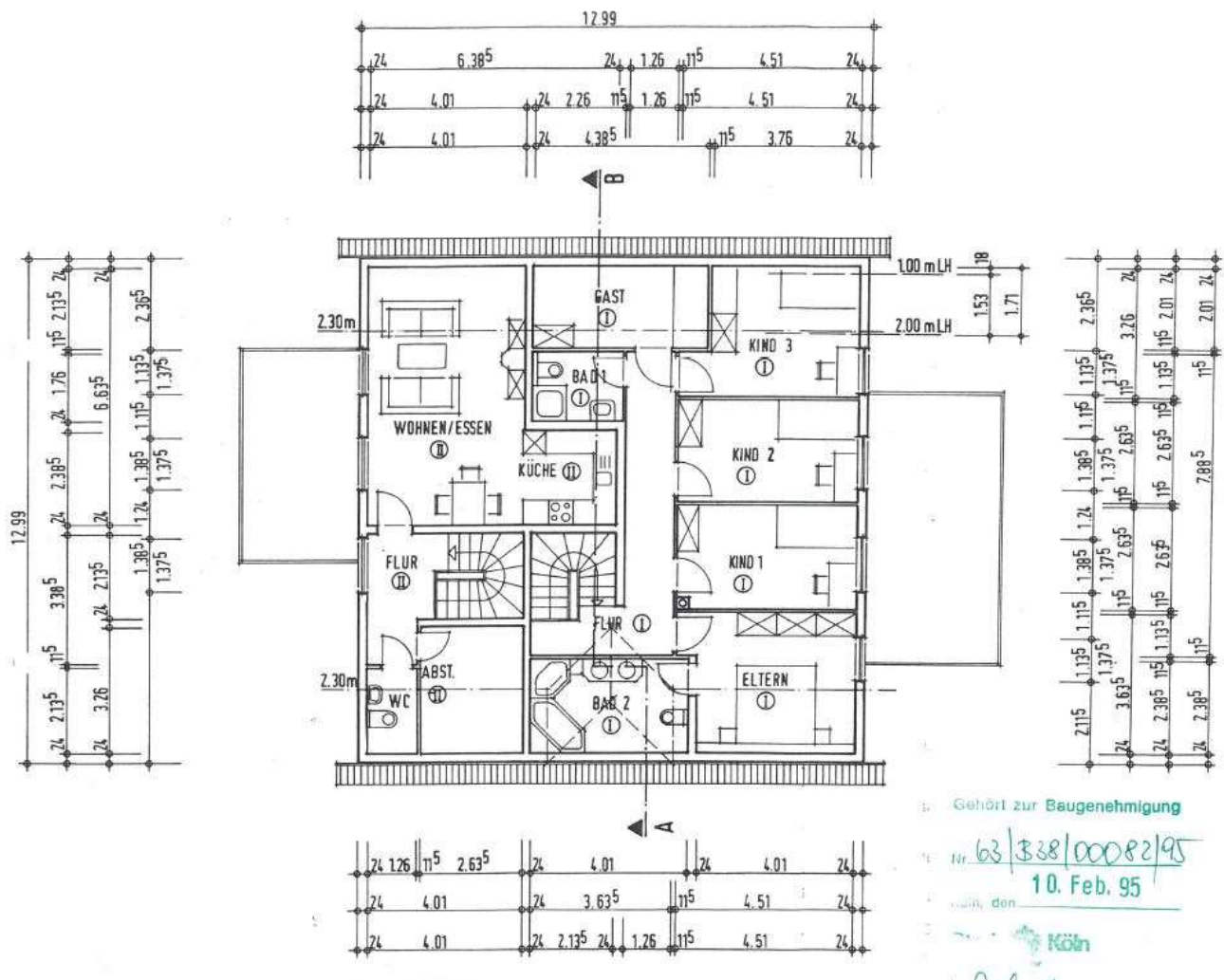
Insbesondere ist auf folgende Abweichung hinzuweisen: Entsprechend den Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk (aber auch den Planunterlagen mit Vermerk zur Bescheinigung 63/T38/07835/1995 - Abgeschlossenheitsbescheinigung) bestehen zwei abgeschlossene Wohnungen mit separater Erschließung von außen und jeweils einem inneren Treppenraum. In der Örtlichkeit sind zwei Treppenräume angeordnet, allerdings besteht keine Abgeschlossenheit wie sie den Planunterlagen zu entnehmen ist – die Erschließung des Treppenraumes zu den linksseitigen Räumen im Dachgeschoss erfolgt nicht unmittelbar von außen über eine separate Hauseingangstür entsprechend der Baugenehmigung, sondern von der gemeinsamen Diele über das angrenzende Arbeitszimmer (gem. Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk bezeichnet als Arbeiten).



Grundrissanordnung des Erdgeschosses (schematisch überzeichnet)

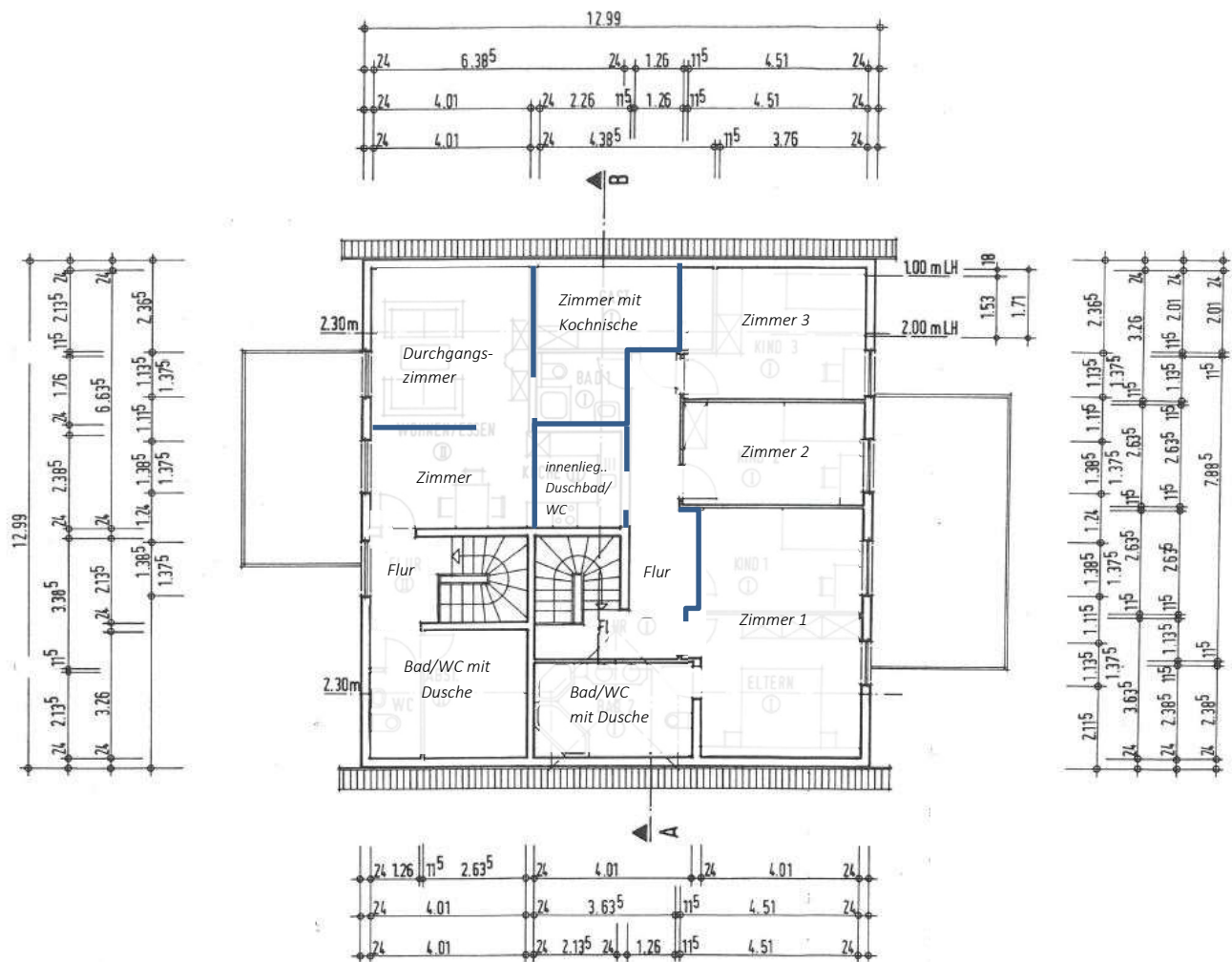
Hinweis: Die Plandarstellungen mit Baugenehmigungsvermerk wurden auf diesem Blatt grob überzeichnet mit dem Ziel die vorgefundene realisierte Raumanordnung schematisch darzustellen.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue insbesondere hinsichtlich maßlicher Genauigkeit und Bauteilanordnung.



Grundrissanordnung des Dachgeschosses (Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk)

Hinweis: Es bestehen erhebliche Abweichungen in der Örtlichkeit gegenüber den auf diesem Blatt dargestellten Planunterlagen mit Baugenehmigungsvermerk zu 63/B38/00082/95 vom 10.02.1995. Änderungen und Abweichungen bezüglich der Raumanordnung sind in schematischer Qualität (ohne Anspruch auf Detailgenauigkeit und Vollständigkeit) der folgenden Seite zu entnehmen.



Grundrissanordnung des Dachgeschosses (schematisch überzeichnet)

Hinweis: Die Plandarstellungen mit Baugenehmigungsvermerk wurden auf diesem Blatt grob überzeichnet mit dem Ziel die vorgefundene realisierte Raumanordnung schematisch darzustellen.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue insbesondere hinsichtlich maßlicher Genauigkeit und Bauteilanordnung.