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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 11.10.23
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 093 K 070/22
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) des
Wohneigentums Nr. 1 des Aufteilungsplans
- Einfamilienhaus mit Garagenanbau -



Lönsstraße 31 in **Köln-Weiden**

verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an
Grundstücksflächen vor und hinter dem Wohnhaus

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

70/100 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur 3, Flurstück 1083,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
- Einfamilienhaus mit Garage -

Lönsstraße 31 in **Köln-Weiden**

und verbunden mit dem **Sondernutzungsrecht** an
Grundstücksflächen vor und hinter dem Wohnhaus
Lönsstraße 31

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 04.10.2023
zu:

840.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 22 Seiten und ist in 7-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0. Zusammenstellung 4
1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung 5
2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung 6
2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster 6
2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges 8
2.3 Planungs- und Baurecht 10
2.4 Erschließung 10
2.5 Lage 10
2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz 12
2.6.1 Grundstück 12
2.6.2 Gebäude 13
3. Wertermittlung 16

4. Verkehrswert 16

6. Allgemeine Hinweise 17
7. Anlagen 18

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt**: Wohneigentum Nr. 1
  - Einfamilienhaus mit Garagenanbau -
  Lönsstraße 31
  in
  50858 Köln
  verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen
  vor und hinter dem Wohnhaus
- **Nutzung:** vermietet
- **WEG-Verwalter:** nicht bestellt

- **Sachwert:** **836.000 €**

Bodenwert:	592.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	233.000 €
Wert der Außenanlagen:	19.000 €
vorläufiger Sachwert:	844.000 €

- **Ertragswert:** **842.000 €**

Wohnfläche:	rd. 159 m²
jährlicher Rohertrag:	24.096 €
Liegenschaftszinssatz:	1,60 %

- **Vergleichswert:** **825.000 €**

Gebäudefaktor:	5.365 €/m²

- **Verkehrswert:** **840.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 02.08.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 093 K 070/22 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert des Wohneigentums Nr. 1 des Aufteilungsplans - Einfamilienhaus mit Garagenanbau - Lönsstraße 31 in Köln-Weiden, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen vor und hinter dem Wohnhaus.

Außerdem soll bezüglich der im Grundbuch in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Belastung der Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG ermittelt werden.

Gemäß § 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. Auftragsgemäß 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
- die Anschrift des Verwalters der Eigentümergemeinschaft
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten mit entsprechendem Hinweis
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- die Höhe des Wohngeldes und ob darin Heizkosten enthalten sind

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 04.10.2023 vorgenommen. **Dabei konnten mehrere Räume in dem Einfamilienhaus und der Garagenanbau nicht besichtigt und aufgemessen werden.**

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-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Lövenich auf dem Blatt 15.666 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

„Miteigentumsanteil von 70/100 am Grundstück
Gemarkung Lövenich, Flur M, Flurstück 1083,
Hf, Lönsstraße 31, Größe 744 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoß mit Speicherraum im Dachgeschoß,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, den Kellerräumen K 1 und der Garage G 1.
Das Miteigentum ist beschränkt durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht, eingetragen in Blatt 15.667.
…
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 9. September 1981 …“

„Die Teilungserklärung ist geändert; eingetragen gemäß Bewilligungen vom 31. März 1982 und 1. Juli 1982 …“

Für das Bewertungsobjekt ist in der Teilungserklärung vom 09.09.1981 mit Ergänzungen bzw. Änderungen vom 31.03.1982 und 01.07.1982 (UR.Nrn. 2584/1981, 937/1982 und 1895/1982 der Notarin Dr. Maria Krauss-Flatten in Köln) das Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen vor und hinter dem Gebäude Lönsstraße 31 begründet worden: *„Die Nutzung der Freiflächen, welche auf dem beigefügten Lageplan mit (1) bezeichneten rot angelegten Grundstücksteil gelegen sind, steht nur dem Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 zu.“* (s. Lageplan zur Teilungserklärung - Anlage 10).

In der Änderung der Teilungserklärung vom 31.03.1982 ist hinsichtlich des Wohnungseigentums Nr. 1 folgendes festgelegt: *„Der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 ist verpflichtet, alle Kosten und sonstigen Aufwendungen zu tragen, welche mit den Aufbauten verbunden sind, die sich auf dem Grundstücksteil befinden, der auf dem dieser Erklärung beigefügten Plan mit (1) bezeichnet und rot angelegt ist.“*

Im Kaufvertrag vom 31.03.1982 (UR.Nr. 935/1982 der o.g. Notarin), mit dem das zu bewertende Wohneigentum erstmals verkauft wurde, haben die Beteiligten folgendes vereinbart:
„Die Verkäuferin erklärt sich damit einverstanden, daß der jetzt vorhandene Öltank für das Bankgebäude auf Kosten der Käufer in die Grundstücksfläche verlegt wird, welche auf dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Plan mit 3 bezeichnet ist, ohne daß dadurch die eventuelle spätere Überdachung der Fläche 3 verhindert oder eine alsdann etwa bereits vorhandene Überdachung beschädigt wird. Die Käufer sind berechtigt, nach Beendigung des Mietverhältnisses Ahrendt auf ihre Kosten eine Einfriedigung zwischen den Flächen vorzunehmen, welche auf dem dieser Urkunde als Anlage beigefügten Plan mit 1 und 3 bezeichnet sind. … Die Käufer räumen dem jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lövenich Blatt 15.667 verzeichneten Teileigentums folgende Rechte an dem in dieser Urkunde verkauften Wohnungseigentum ein:

a) Der Heizöltank, welcher sich im Kellergeschoß des vorbezeichneten Wohnungseigentums befindet, ist stets unverändert zu belassen und steht zur Verwendung zur Verfügung, soweit nicht - wie oben vereinbart - die Käufer auf ihre Kosten eine Verlegung vornehmen.

b) Für das vorbezeichnete Teileigentum ist stets ein Fluchtweg offen zu halten, welche durch das verkaufte Wohnungseigentum führt. Dieser Fluchtweg ist solange zur Verfügung zu stellen, bis die jetzige behördliche Anordnung entfallen kann.

Diese Rechte werden unentgeltlich eingeräumt."

Hierzu s. Ausführungen unter den Ziffern 2.2 und 5.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1083 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch sowie der aktuellen Flurbezeichnung *„3"* und der aktuellen Nutzungsart *„Mischnutzung mit Wohnen"* nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Wohneigentums ist Lönsstraße 31.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2:
„Dienstbarkeit (Heizöltankbenutzungsregelung; Fluchtwegrecht) für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 15.667 verzeichneten Teileigentums; Bezugnahme auf Bewilligung vom 31.03.1982, …"

lfd. Nr. 6:
„Die Zwangsversteigerung 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 der lfd. Nr. 2 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.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 06.10.2023 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt (Flurstück 1083).

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 21.08.2023 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters ist die Garage auf dem Nachbargrundstück Lönsstraße 29 a geringfügig (zwischen 4 und 11 cm und in einer Länge von 14 m = rd. 1 m²) auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt überbaut. Ein zu berücksichtigender Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt ergibt sich dadurch nicht.

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.

Ein WEG-Verwalter ist für das Bewertungsobjekt nicht bestellt.

In dem Haus Lönsstraße 31, in dem einzelne Zimmer vermietet sind, ist offensichtlich kein wertrelevantes mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben; es konnten allerdings nicht alle Räume besichtigt werden.

2.3 Planungs- und Baurecht

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

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauBG, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 Abs. 1 BauGB.

2.4 Erschließung

Der (nördliche) Grundstücksbereich mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Lönsstraße (asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Das Grundstück ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Weiden (rd. 18.000 Einwohner), der zum linksrheinischen

Kölner Stadtbezirk Lindenthal (rd. 153.000 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.

Die Bebauung in Weiden ist sehr heterogen: Hier liegen Bungalows, hochwertige Mehrfamilienhäuser und schlichte Siedlungsbauten in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, hin und wieder unterbrochen von Einfamilienhäusern und sogar von hochgeschossigen Gebäuden und Terrassenhäusern. Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind in Weiden in ausreichendem Umfang vorhanden. Ein großes Einkaufszentrum an der Aachener Straße (Rheincenter) versorgt die Einwohner von Weiden mit allem, was man zum Leben braucht, und zieht zusätzlich Bewohner umliegender Stadtteile an. Weiden ist durch Stadtbahn- und Buslinien sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Kölner Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen ist rd. 8 km entfernt.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt gegenüber dem Rheincenter in Alt-Weiden auf der südlichen Seite der Lönsstraße und der nördlichen Seite der Aachener Straße, über die man in östlicher Richtung in das Kölner Stadtzentrum gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich überwiegend II- bis III-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, tlw. auch gemischte Bebauung. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Aachener Straße.

Der Plötz-Immobilienführer stuft die Lönsstraße in Weiden als sehr gute Wohnlage ein, was sich wohl überwiegend auf den nach Norden abknickenden Bereich der Lönsstraße bezieht. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 8) liegt

der mittlere, durch Straßenverkehr auf der Aachener Straße und Schienenverkehr (Straßenbahn) verursachte jährliche Lärmpegel L_{den}[1] im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}[2] zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 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 Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 7) und dem beigefügten Luftbild von Google-Earth (Anlage 9) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. mit einer Mauer eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohnhaus Lönsstraße 31 als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang, Zufahrt zum Garagenanbau bzw. Stellplatzfläche für 3 - 4 Pkw,
- hinter dem Wohnhaus Lönsstraße 31 als durch weitere Bebauung auf dem Grundstück und durch Mauern bzw. einen Holzzaun geschlossener, mit Betonsteinpflaster befestigter Innenhof (Sitzecke mit einigen Sträuchern und einem hohen Baum) mit einem (in Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten überdeckten) Zugang (Treppe mit schmiedeeisernem Tor unten)

---

[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.

vom Windfang des Wohnhauses und mit einer Außentreppe (Metalltreppe mit Holztrittstufen) zum Wohnraum im EG sowie

- vor dem Gebäude Aachener Straße 1190 (Teileigentum Nr. 2) als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zu dem Gebäude Aachener Straße 1190 bzw. Pkw-Stellplatzfläche.

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 21.08.2023 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„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 Flurstück 1083 ist mit dem freistehenden, überwiegend II-geschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus Lönsstraße 31 mit einem I-geschossigen, nicht unterkellerten Garagenanbau sowie mit dem einseitig angebauten, I-geschossigen Gebäude Aachener Straße 1190 (z.Zt. Sportwettbüro) bebaut. **Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 17.08. 2023 existiert zum Haus Lönsstraße 31 keine Bauakte.** Das Haus Lönsstraße 31, dessen Baujahr nicht in Erfahrung gebracht werden konnte, ist im Liegenschaftskataster erstmalig im Jahr 1968 nachgewiesen, wurde nach der Bauart zu urteilen (Holztreppe, bis auf die Kellergeschossdecke nur Holzdecken) in den 1950er Jahren in konventioneller, massiver Bauweise errichtet, später erweitert (im Umfang des Balkons im Obergeschoss, in Gebäudebreite) und modernisiert (Sparverblender, Bäder, Heizung).

Nach dem Nachweis des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte, der auf einer Gebäudeeinmessung aus dem Jahr 1995 beruht, aber auch nach dem Lageplan zur Teilungserklärung gehört der nach Süden aus-

gerichtete Balkon auf der I-geschossigen Gebäudeerweiterung nur im Umfang der Gebäudeerweiterung zum Bewertungsobjekt, während er in der Örtlichkeit bis zur östlichen Grenze, also auch noch über dem hinteren Teil des Gebäudes Aachener Straße 1190 ausgebaut ist. Unter dem Teil des Balkons zwischen dem Erdgeschossanbau und dem nördlichen Teil des Gebäudes Aachener Straße 1190, der zur Sondernutzungsrechtsfläche gehört, befindet sich ein kleiner offener Raum mit einem Handwaschbecken.

Am 13.05.1981 hat die Stadt Köln für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes Lönsstraße 31 ist mäßig. Bei der Ortsbesichtigung, bei der mehrere Räume und der Garagenanbau verschlossen waren, wurden am bzw. im Gebäude folgende Schäden festgestellt:

- erhebliche Schäden im Duschbad im EG (Durchbruch der Holzdecke, Feuchtigkeitsschäden, Duschbad so nicht nutzbar)
- fehlendes Fenster in der Küche
- fehlender Abschluss der Wandfliesen im Bereich der Wanne im Bad im OG
- erneuerungsbedürftige Heizungsanlage (nach Mieterangabe nicht mehr in Betrieb)
- lichte Türhöhe im WC-Raum im DG nur rd. 1,8 m
- erneuerungsbedürftige Sanitäreinrichtungen im WC-Raum im DG
- tlw. instandsetzungs- bzw. erneuerungsbedürftige Innentüren
- tlw. streichbedürftige Fenster

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem tlw. durchgeführten örtlichen Aufmaß bzw. den Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan [3] zu rd. 159 m² (Grundrisse s. Anlage 11):

[3] Kursiv gedruckte Zimmer konnten nicht besichtigt und aufgemessen werden; der Windfang gehört gemäß der Darstellung in der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan nicht zum Sondereigentum, sondern zum Gemeinschaftseigentum.

Erdgeschoss:

- Flur 6 m²
- Küche 11 m²
- *Esszimmer 19 m²*
- *Wohnzimmer 30 m²*
- Duschbad 7 m²

Obergeschoss:

- *Schlafzimmer 30 m²*
- *Schlafzimmer 13 m²*
- Bad 8 m²
- Flur 3 m²
- *Balkon (zu ¼)* [4] *6 m²*

Dachgeschoss:

- WC-Raum 1 m²
- *Zimmer 25 m²*

Der Garagenanbau ist innen nach dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters rd. 5 m breit und rd. 10 m tief; er besitzt (gemäß Luftbild - s. Anlage 9) wohl eine Dachterrasse, die vom Balkon des Wohnhauses über eine Treppe zugänglich ist.

Die Bruttogrundflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach den Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan für das Einfamilienhaus zu rd. 357 m² und für den Garagenanbau zu rd. 59 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an der Hoffläche hinter dem Haus Lönsstraße 31 und an der Fläche vor dem Haus Lönsstraße 31 (s. unter Ziffer 2.6.1 und Lageplan zur Teilungserklärung - Anlage 10).

---

[4] nur bis zum Treppenabgang zum Garagendach gerechnet

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: **836.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.2.3: **842.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **825.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,7 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des Wohneigentums Nr. 1 des Aufteilungsplans - Einfamilienhaus mit Garagenanbau - Lönsstraße 31 in Köln-Weiden wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts und des Ertragswerts ermittelt zu:

840.000 €

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 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. Berechnung der Bruttogrundflächen
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
9. Luftbildaufnahme Google Earth
10. Lageplan zur Teilungserklärung
11. Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan
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 11.10.2023

(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 – 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

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

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung [5]

Freistehendes, überwiegend II-geschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Garagenanbau

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassade	Sparverblender, geringfügig Rauputz
Decken	Beton- bzw. Holzbalkendecken
Dach	Satteldach (rd. 45°) in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Schornsteinkopf	Schieferverkleidung
Dachgaube	in Holzkonstruktion mit Schiefer-verkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag zum KG und EG, ansonsten Holztreppen mit Holzgeländern
Hauseingangstür	Holztür, außen mit Metallauflage
Hoftür	Holzkassettentür
Gartentür im Wohnzimmer	Holztür mit Drahtglaslichtausschnitt

[5] Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; tlw. konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden (Wohnräume, Garage)

noch Anlage 3

Hauseingangsüberdachung	Betonplatte auf Pfeilern mit Sparverblendern
Hauseingangstreppe	Beton mit Natursteinbelag
Kellerausgangstreppe	Beton, Metallstabgeländer
Heizung	Gasheizung (defekt), Warmwasserbereitung (z.Zt.) elektrisch, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, im KG noch 4 Kunststofftanks
Türen	Holz- bzw. Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Sprossentüren, tlw. Holzfüllungstüren
Fenster, Balkontür	in Holz mit Isolierverglasung, tlw. Kunststoffrollläden, im Windfang Glasbausteine, ein Fenster mit schmiedeeisernem Außengitter
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Fußböden	Estrich bzw. Holzböden, tlw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, tlw. Sichtmauerwerk in der Küche, in den Sanitärräumen Wandfliesen und tlw. Mosaikfliesen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche, Decken tlw. abgehängt und mit integrierter Beleuchtung

noch Anlage 3

Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	- EG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken; Waschmaschinenanschluss - OG: Bad mit Wanne, WC, Bidet und Doppelwaschtisch - DG: WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
Balkon	Betonwabenbrüstung, Markise
Garagenanbau	Mauerwerk, Sparverblender, Flachdach, Holzdeckenschwingtor, Metalltür

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.7) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundflächen aufgrund Berechnung nach dem Zahlennachweis im Liegenschaftskataster

(Fortführungsrisse vom 07.-09.10.1968 und 18.09.1995)

a) Einfamilienhaus

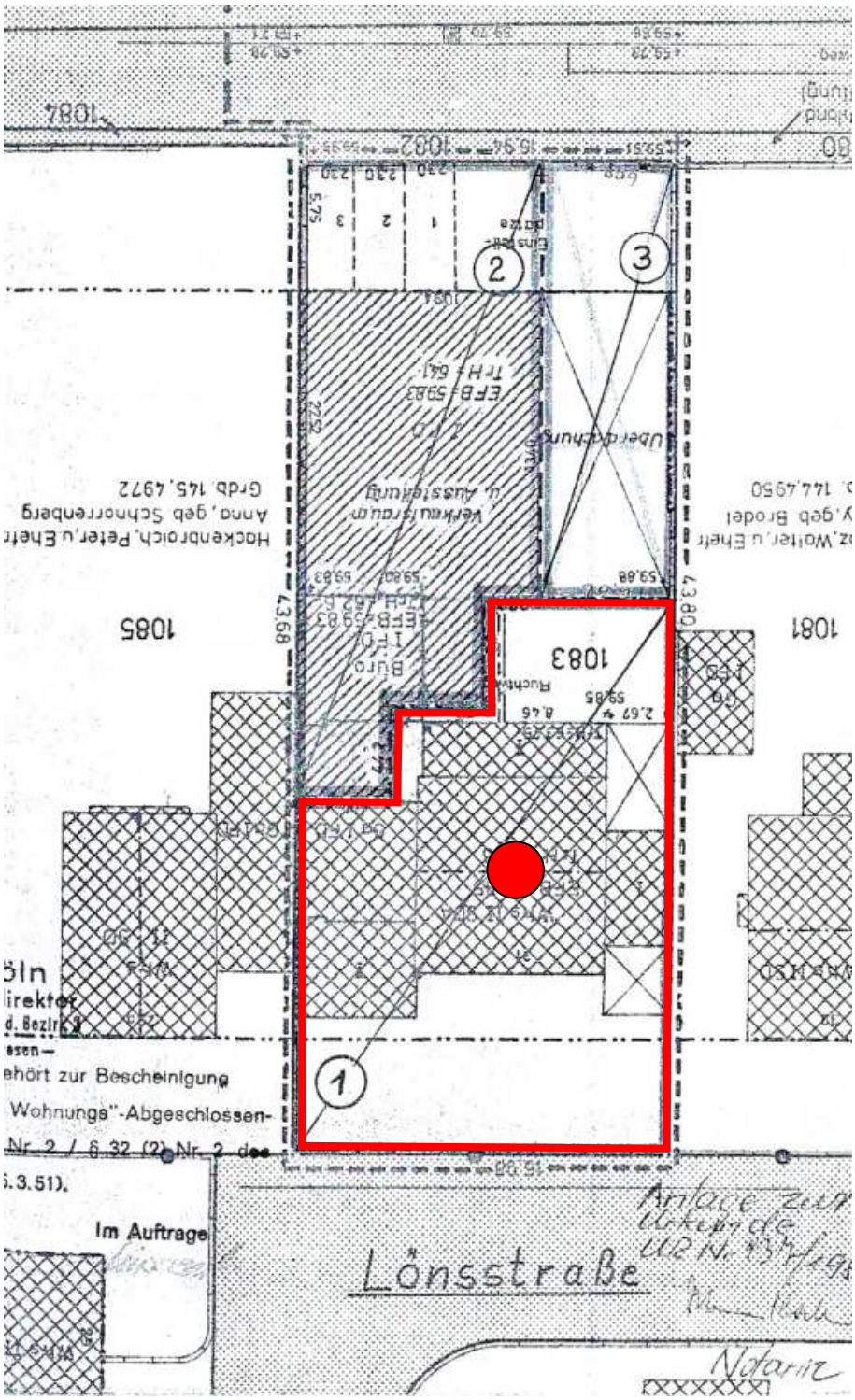
KG: 8,56 * 11,00	=	93,90 m²
EG: 8,70 * (1.M. 8,73 + 2,40) + 2,78 * 5,16	=	111,18 m²
OG: 8,70 * i.M. 8,73	=	75,95 m²
DG: 8,70 * i.M. 8,73	=	75,95 m²

Summe	=	356,98 m²
	=	rd. **357 m²**

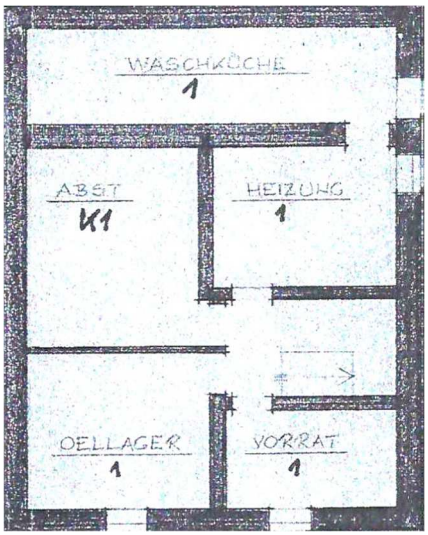
b) Garagenanbau

5,28 * i.M. 10,40 + 1,55 * 2,48 + 0,35 * 1,71	=	59,35 m²
	=	rd. **59 m²**

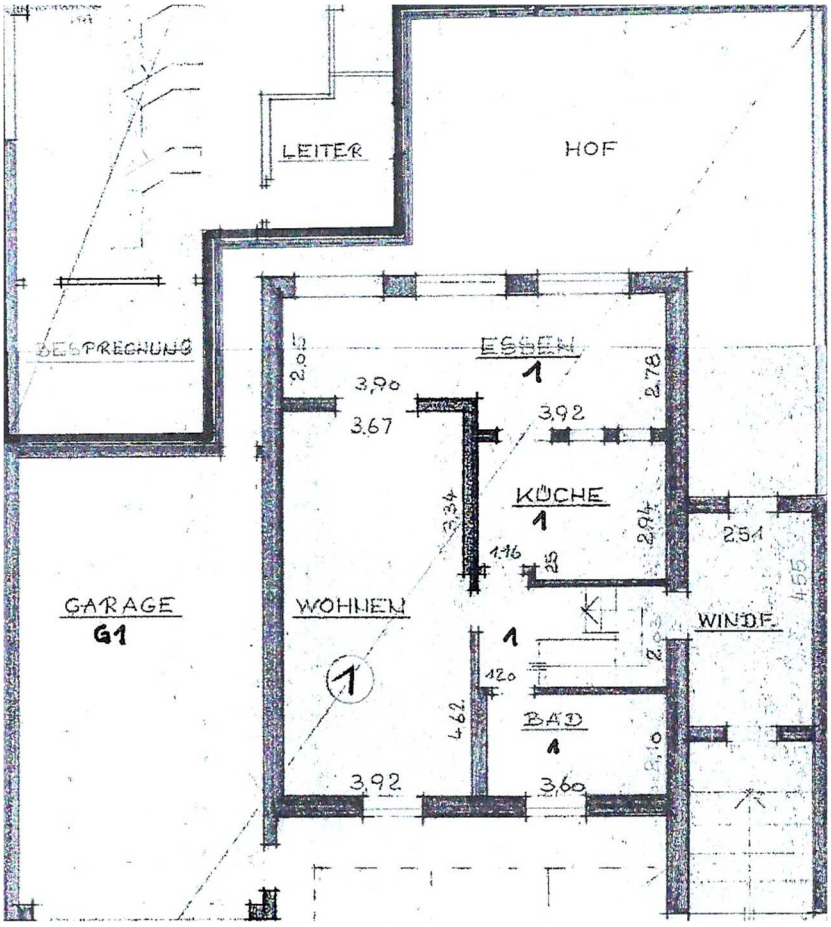
Lageplan zur Teilungserklärung **Anlage 10**



Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan **Anlage 11.1**

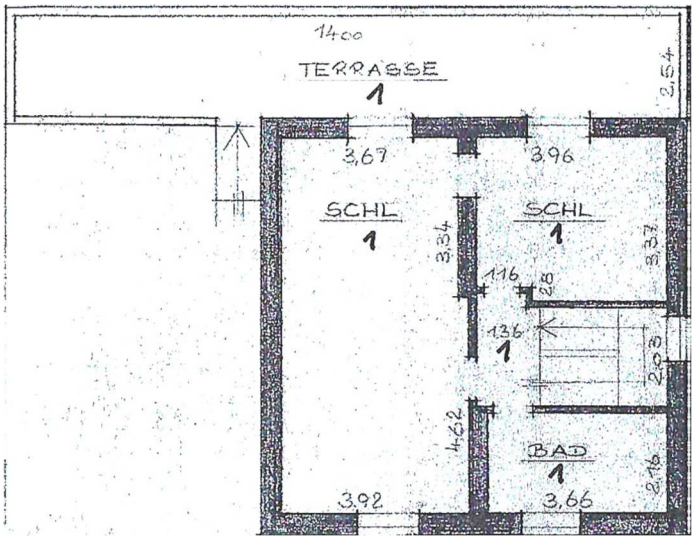


Kellergeschoss

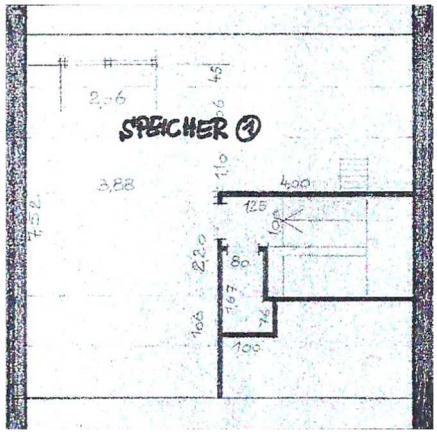


Erdgeschoss

Grundrisszeichnungen zum Aufteilungsplan **Anlage 11.2**



Obergeschoss



Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.1**



Lönsstraße 31 - Südostansicht



Einfamilienhaus Lönsstraße 31 mit Garagenanbau



Zuwegung zum Hauseingang

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.2**



Rückwärtige Ansicht



Kellerausgangstreppe



Weg zwischen Wohneinheit Nr. 1 und Teileigentum Nr. 2

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.3**



Hoffläche mit Eingang zum Wohnhaus



Hoffläche



Hoffläche mit Blick auf das Teileigentum Nr. 2

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.4**



Hauseingangstür



Blick von der Hoffläche durch den Windfang auf die Lönsstraße



Treppe im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.5**



Küche im Erdgeschoss



Tür im Erdgeschoss



Duschbad im Erdgeschoss

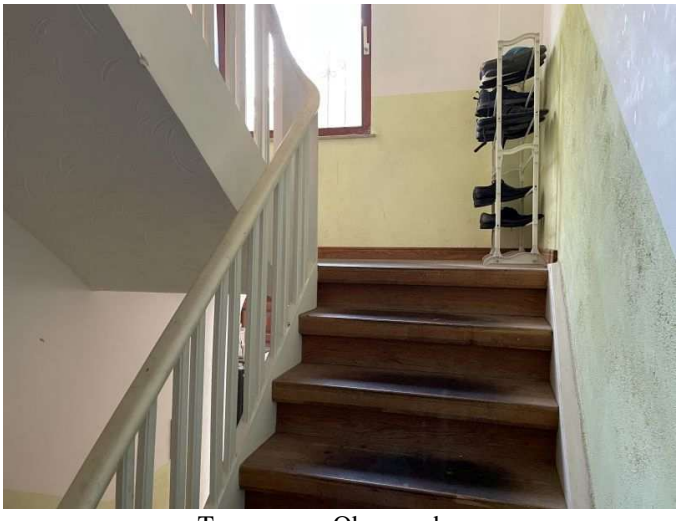
Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.6**



Duschbad im Erdgeschoss



Duschbad im Erdgeschoss



Treppe zum Obergeschoss

Fotografische Aufnahmen **Anlage 12.7**



Bad im Obergeschoss



WC-Raum im Dachgeschoss



Heizungsanlage im Kellergeschoss