

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 07.06.23
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

Aktualisiertes
WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 043/22
beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstücks



Amsterdamer Straße 127 in Köln-Riehl

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus
bebauten Grundstücks**

Amsterdamer Straße 127

in

Köln-Riehl

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 03.04.2023

zu:

795.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 29 Seiten und ist in 6-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	13
4.	Verkehrswert	13
5.	Allgemeine Hinweise	14
6.	Anlagen	15

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus Amsterdamer Straße 127 in 50735 Köln-Riehl
Nutzung:	Restaurant und Wohnungen vermietet, Kellergeschoss eigengenutzt
Beteiligte Behörden:	- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln
• Sachwert:	765.000 €
Bodenwert:	373.000 €
Gebäudewert:	397.000 €
Wert der Außenanlagen:	20.000 €
vorläufiger Sachwert:	790.000 €
• Ertragswert:	796.000 €
Wohnfläche insgesamt:	rd. 186 m²
Nutzfläche Restaurant:	rd. 135 m²
jährlicher Rohertrag:	38.136 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
• Vergleichswert:	793.000 €
Rohertragsfaktor:	22,5
• Verkehrswert:	795.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 22.11.2022 / 09.03.2023 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 043/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Amsterdamer Straße 127 in Köln-Riehl erstellt werden.

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

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

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

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

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 12.01.2023 und am 03.04.2023 vorgenommen. Die Wohnung im Obergeschoss vorn konnte auch am 03.04.2023 nicht besichtigt 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- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Nippes auf dem Blatt 27.941 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Nippes, Flur 87, Flurstück 2011/436,
Gebäude- und Freifläche, Amsterdamer Str. 127,
Größe 282 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das zu bewertende Flurstück in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Mischnutzung mit Wohnen“* nachgewiesen.

Amsterdamer Straße 127 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 20.01.2023 bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

An der nördlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze besteht durch die Mehrfamilienreihenhausbebauung und die Straßenfront Grenzbebauung. Grenzüberbauungen sind nach der amtlichen Liegenschaftskarte nicht erkennbar; sie könnten nur durch eine katasteramtliche Grenzvermessung festgestellt werden.

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

Das Gebäude Amsterdamer Straße 127 ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

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

In dem Wohn- und Geschäftshaus wird im Erdgeschoss von einem Pächter das indische Restaurant „*Maral Orienthaus*“ betrieben; die Einrichtung des Restaurants gehört dem Pächter. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet. Eine weitere im Erdgeschoss ausgebaute (leer stehende) Wohnung ist baurechtlich nicht genehmigt und kann wegen unzureichender Belichtung nicht als Wohnraum genutzt werden. Im KG wird eine ebenfalls baurechtlich nicht genehmigten und nicht genehmigungsfähige „*Behelfswohnung*“ eigengenutzt.

2.3 Planungs- und Baurecht

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

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter: Gemengelage).

Aufgrund der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich die Geschossflächenzahl zu rd. 1,7.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird durch die Amsterdamer Straße (Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und nur wenigen Parkmöglichkeiten sowie mit einer Straßenbahntrasse zwischen den beiden Fahrtrichtungen) erschlossen. Es ist nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem KAG für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im Stadtteil Riehl (rd. 12.000 Einwohner), der zum linksrheinischen Kölner Stadtbezirk Nippes (rd. 118.000 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.

Der Stadtteil Riehl, der begrenzt wird durch die Innere Kanalstraße, die Amsterdamer Straße, den Niehler Gürtel und den Rhein, ist ein beliebtes Wohngebiet mit vielen Grünflächen. Um den Zoo und den Botanischen Garten (Flora) findet man sehr gute Wohnlagen mit schönen Jugendstilbauten oder freistehenden Einfamilienhäusern in grüner Umgebung. Mit zunehmender Entfernung wird die Bebauung dichter und Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise ersetzen die freistehenden Wohnhäuser. An der Ausfallstraße Amsterdamer Straße befindet sich das gleichnamige Kinderkrankenhaus. Im Bereich der Stammheimer Straße findet man gute Einkaufsmöglichkeiten.

Das Grundstück mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt auf der westlichen Seite der Amsterdamer Straße gegenüber der Einmündung der BarbarasträÙe in die Amsterdamer Straße, rd. 0,6 km nördlich des Kinderkrankenhauses und rd. 1 km nördlich der Inneren Kanalstraße. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich II- bis IV-geschossige, überwiegend ältere Mehrfamilienhäuser, tlw. mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, tlw. auch Bürohäuser. Die Autobahnanschlussstelle Köln-Ehrenfeld der A 57 ist über die Innere Kanalstraße in westlicher Richtung in einer Entfernung von rd. 4,5 km vom Bewertungsobjekt zu erreichen, das Autobahnkreuz A 3 / A 4 Köln-Ost erreicht man über die Innere Kanalstraße und die Zoobrücke in östlicher Richtung in rd. 6,5 km. Mehrere Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn, Busse) befinden sich in einem Umkreis von rd. 0,5 km. Die Entfernung zur Kölner Innenstadt (Dom, Hauptbahnhof) beträgt rd. 3 km. Die Lage des Bewertungsobjekts ist im Hinblick auf den Anschluss an das Verkehrsnetz als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft den Amsterdamer Straße als gute Wohnlage ein. Allerdings liegt nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 10) der durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des

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.

Bewertungsobjekts über 75 dB(A), das Jahresmittel L_{night} ² zur Nachtzeit beträgt hier 60 - 70 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 7), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 9.1 und 9.2) entnommen werden.

Das rd. 28 m tiefe und i.M. rd. 10 m breite, fast rechteckig geschnittene Grundstück ist bis auf die rd. 62 m² große, durch Mauern eingefriedigte Hoffläche (Betonplatten, tlw. überdacht durch eine Holzkonstruktion mit lichtdurchlässiger Bespannung, tlw. mit einem Zeltdach) bebaut.

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 Anzeichen vor.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 15.12.2022 liegen zu dem zu bewertenden Grundstück „*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 L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, I- bis II-geschossigen, teilunterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde ursprünglich nach Eigentümerangabe um 1910 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet und mehrfach erweitert, umgebaut und umgenutzt (Baugenehmigung 29.04.2003: Ausbau des Spitzbodens zu einem Hobbyraum; 2007 Nutzungsänderung Erdgeschoss von Imbiss in ein orientalisches Restaurant; Baugenehmigung 14.07.2010: Nutzungsänderung Gaststätte in Teestube mit Spielautomaten; Baugenehmigung 11.12.2014: Nutzungsänderung in Bistro-Kiosk). Seit der Erstellung des Gebäudes wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt: Hauseingangstüren, Fenster, sanitäre Anlagen, Heizung, Bodenbeläge u.a.). Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist bis auf das vor einigen Jahren renovierte Restaurant im Erdgeschoss und die nach Eigentümerangabe im Jahr 2015 sanierte (Bad, Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich; belegt durch eigentümerseits zur Verfügung gestellte Fotos, die eindeutig die Wohnung zeigen - s. Anlagen 12.10 und 12.11), von mir nicht besichtigte Wohnung im Obergeschoss vorn überwiegend als mäßig, tlw. als schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streichbedürftiger Außenputz, tlw. Außenputzschäden
- an vielen Stellen im Deckenbereich Feuchtigkeiterscheinungen
- tlw. instandsetzungsbedürftige sanitäre Einrichtungen
- tlw. instandsetzungsbedürftige bzw. unsachgemäß eingebaute Heizungsanlagen
- tlw. nicht funktionierende Wandheizkörper
- tlw. instandsetzungsbedürftige Elektrik
- tlw. instandsetzungsbedürftiges Treppengeländer
- tlw. Fliesenschäden
- tlw. streichbedürftiger Innenputz
- tlw. Risse im Innenputz
- Mauerdurchbruch im Kellergeschoss
- renovierungsbedürftiges Kellergeschoss

- Instandsetzungs- und Entrümpelungsbedarf in der nicht genehmigten Wohnung im EG und in der „*Behelfswohnung*“ im KG
- fehlendes Geländer am Treppenaufgang im Spitzboden
- fehlender Kellerraum zur Wohnung im DG vorn mit Spitzboden
- knarrende Fußböden in der Wohnung im DG vorn mit Spitzboden

Bestehende Feuchtigkeiterscheinungen im DG sind tlw. abgetrocknet. Nach einem Zustandsbericht eines Dachdeckers vom 25.05.2023 befinden sich die Dachflächen in einem schlechten Zustand; er empfiehlt daher eine Dachsanierung. Die Klingelanlage an der Haustür und das Codeschloss sind vor kurzem instandgesetzt worden.

Nach dem örtlichen Aufmaß bzw. aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen ergeben sich folgende Wohn- und Nutzflächen (Wohn- und Nutzflächenberechnung bzw. Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 11.1 und 11.2):

- | | |
|--|------------------------|
| • Restaurant im Erdgeschoss: | rd. 135 m ² |
| • Wohnung im Obergeschoss vorn: | rd. 72 m ² |
| • Wohnung im Ober- und Dachgeschoss hinten: | rd. 28 m ² |
| • Wohnung im Dachgeschoss vorn mit Spitzboden: | rd. 86 m ² |
| | ----- |
| • Wohnfläche insgesamt: | rd. 186 m ² |

Die im Erdgeschoss ausgebaute Wohnung (rd. 30 m²) und die im Kellergeschoss ausgebaute „*Behelfswohnung*“ (rd. 80 m²) sind nicht genehmigt und baurechtlich auch nicht genehmigungsfähig (unzureichende Höhe, unzureichende Belichtung). Diese Wohnungen finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Die vorhandene Hofffläche in einer Größe von rd. 62 m² wird von dem Restaurant-Betreiber als Lagerfläche genutzt.

Die Bruttogrundfläche des Wohn- und Geschäftshauses ergibt sich aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 620 m² (Berechnung s. Anlage 4).

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 | = | 765.000 € |
| • Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 | = | 796.000 € |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.4 | = | 793.000 € |

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 4,1 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Amsterdamer Straße 127 in Köln-Riehl wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswertes ermittelt zu:

795.000 €

5. 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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohn- und Nutzflächenberechnung
bzw. Wohnflächenzusammenstellung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Luftbild Google Earth
8. Übersichtskarten
9. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
10. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
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 verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 07.06.2023

(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

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

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 Verkehrswertes
und des Beleihungswertes

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ³

Beidseitig angebautes, I- bis II-geschossiges, teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk, Innenwände tlw. in Ständerwerk
Außenwandflächen	Putz, straßenseitig im EG Wandfliesen
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, tlw. Flachdächer mit Bitumenabdeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Schornsteinkopf	Mauerwerk
Dachrinnen und Fallrohre	in Zinkblech bzw. Kunststoff
Hauseingangstüren	Kunststofftüren mit Isolierverglasung
Lagereingang	Kunststoffrolllade

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.
Die Wohnung im Obergeschoss vorn konnte nicht besichtigt werden, s. jedoch
eigentümerseits zur Verfügung gestellte Fotos in den Anlagen 12.10 und 12.11.

noch Anlage 3

Hoftür	Kunststofftür mit Isolierverglasung
Treppenhaus	Holztreppen mit Holzgeländern, Holztreppe mit Blechauflage zum KG, Böden mit Fliesen- bzw. Holzbelag, Wände verputzt, im EG Wandfliesen rd. 1,4 m hoch
Innentreppen	schmale Holzstiegen
Innentüren	Holz- bzw. Kunststofftüren, tlw. mit Lichtausschnitt, Kunststoffrolllade zwischen dem Kiosk und dem Gastraum
Bodenbeläge	Estrich bzw. Holzböden mit PVC-, Laminat-, Teppich- bzw. Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit innenliegenden Sprossen, im EG Kunststoffrollläden
Dachflächenfenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten bzw. Anstrich, Wandfliesen in den Bädern bzw. Dusch- bädern in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, Stuckverzierung an der Decke im Ein- gangsflur, Wandbemalungen im Restaurant
Elektrische Installation	in normaler, tlw. einfacher Ausführung

noch Anlage 3

Heizung	1 Gastherme für alle Wohnungen, 1 Gastherme für das Restaurant im EG, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Klimaanlage im Restaurant
Sanitäre Anlagen	je Wohnung ein Bad bzw. Duschbad mit Wanne bzw. Dusche, WC und Handwaschbecken, im Restaurant ein WC-Raum mit WC, Urinal und Handwaschbecken sowie eine Behindertentoilette mit behindertengerechtem WC und Handwaschbecken

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.11) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

$$\text{KG: } 10,10 * 10,10 + 2,60 * 1,30 + 4,10 * 8,90 = 141,88 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 10,10 * 20,30 - 1,45 * 6,00 + 4,75 * 5,20 = 221,03 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: } 10,10 * 10,10 + 2,60 * 1,30 + 4,10 * 5,60 = 128,35 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 10,10 * 10,10 + 2,60 * 1,30 + 4,10 * 5,60 = 128,35 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe} = \text{-----} 619,61 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{620 \text{ m}^2}$$

Anlage 5

Wohn- und Nutzflächenberechnung ⁴ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung bzw. Wohnflächenzusammenstellung ⁵ aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

a) Restaurant im Erdgeschoss ⁶:

Kiosk	$5,09 * 4,31 + 2,97 * 0,40$	=	23,13 m ²
Bistro (Gastraum)	$7,21 * 4,47 + 5,79 * 8,40$		
	$+ (3,02 + 1,12) * 0,45$	=	82,73 m ²
Lagerraum I	$2,51 * 4,30 + 1,50 * 0,37$		
	$- 1,95 * 0,75$	=	9,89 m ²
Lagerraum II	$1,42 * 4,85$	=	6,89 m ²
WC-Vorraum	$2,43 * 1,50$	=	3,65 m ²
Behinderten-WC	$2,72 * 2,40 - 0,23 * 0,76$	=	6,35 m ²
WC-Raum	$0,82 * 2,41$	=	1,98 m ²

Summe		=	134,62 m ²
		=	rd. 135 m²

Hofffläche zum Restaurant:

$$1,22 * 1,55 + 5,08 * 7,67 + 4,30 * 4,96 = 62,18 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } \mathbf{62 \text{ m}^2}$$

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

⁵ Die Wohnung im Obergeschoss vorn konnte nicht aufgemessen werden

⁶ ohne Hofffläche

noch Anlage 5

b) Wohnung im Obergeschoss vorn:

Wohnzimmer	=	29,69 m ²
Schlafzimmer	=	16,34 m ²
Küche	=	10,51 m ²
Bad	=	11,54 m ²
Flur	=	3,64 m ²

Summe	=	71,72 m ²
	=	rd. 72 m²

c) Wohnung im Ober- und Dachgeschoss hinten:

Obergeschoss:

Wohnküche	$1,12 * 2,09 + 2,88 * 3,43$	
	$- 0,90 * 1,35$	= 11,00 m ²
Duschbad	$1,21 * 1,96$	= 2,37 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	$3,26 * 5,07 - 0,75 * 0,35$	
	$- 0,95 * 1,85$	= 14,51 m ²

Summe		= 27,88 m ²
		= rd. 28 m²

noch Anlage 5

d) Wohnung im Dachgeschoss vorn mit Spitzboden ⁷

Dachgeschoss:

Wohnzimmer	$6,95 * 4,35 - 0,26 * 0,41$ $- 4,57 * (0,84/2 + 0,18)$ $- 0,25 * (0,84/2 + 0,18)$	=	27,23 m ²
Schlafzimmer	$3,65 * 3,77$	=	13,76 m ²
Küche	$2,39 * 4,36$ $- 1,32 * (0,84/2 + 0,18)$	=	9,63 m ²
Bad	$2,51 * (3,05 - 1,02/2)$	=	6,38 m ²
Flur	$1,02 * 5,79 - 0,44 * 0,38$	=	5,74 m ²

Spitzboden:

Hobbyraum	$9,55 * 2,60 - 1,17 * 0,65$ $- 0,10 * 1,11$ $- 0,71 * (0,54 + 0,48/2)$	=	23,40 m ²

Summe		=	86,14 m ²
		=	rd. 86 m²

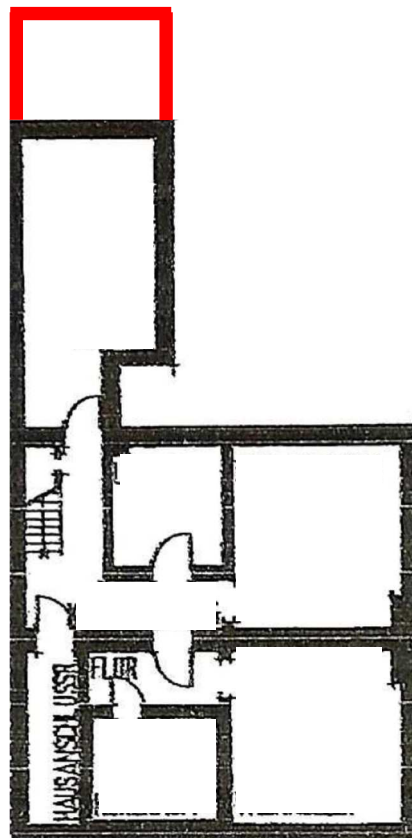
Wohnfläche insgesamt = rd. **186 m²**

⁷ Nachmessung am 03.04.2023

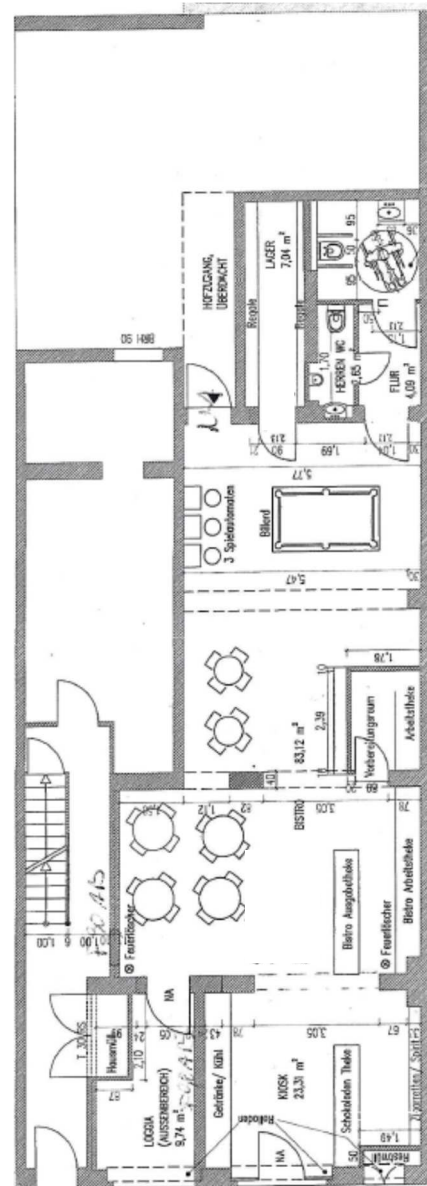
Bauzeichnungen

Anlage 11.1

- tatsächlicher Grundriss tlw. abweichend -



Kellergeschoss

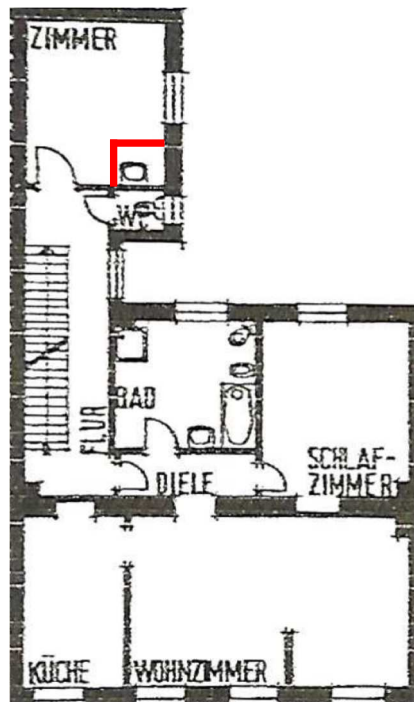


Erdgeschoss

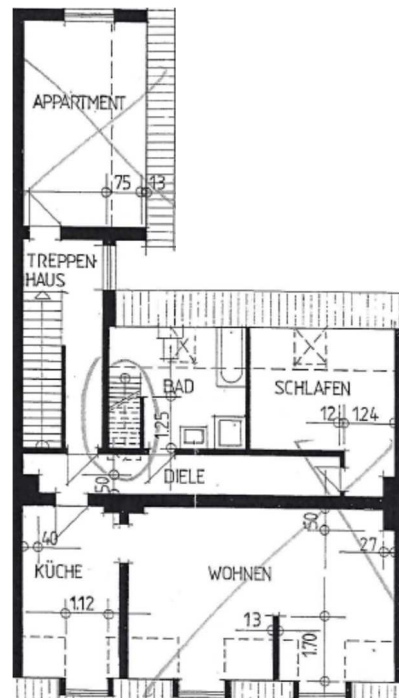
Bauzeichnungen

Anlage 11.2

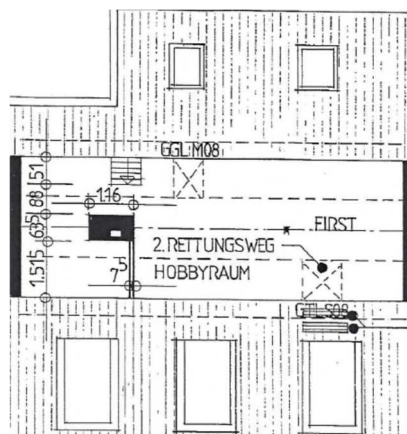
- tatsächlicher Grundriss tlw. abweichend -



Obergeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Amsterdamer Straße



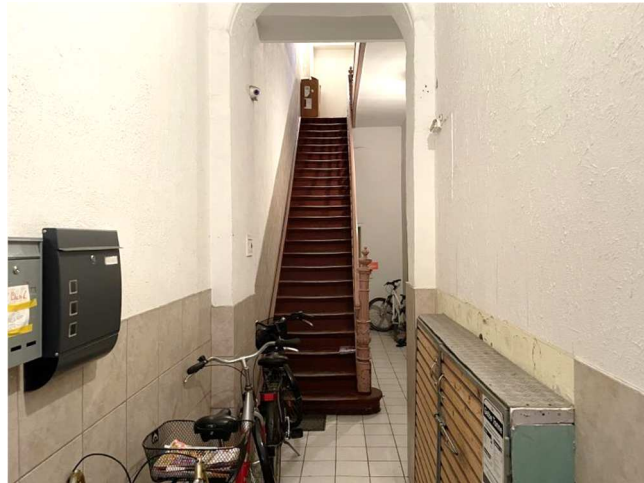
Amsterdamer Straße 123 - 131



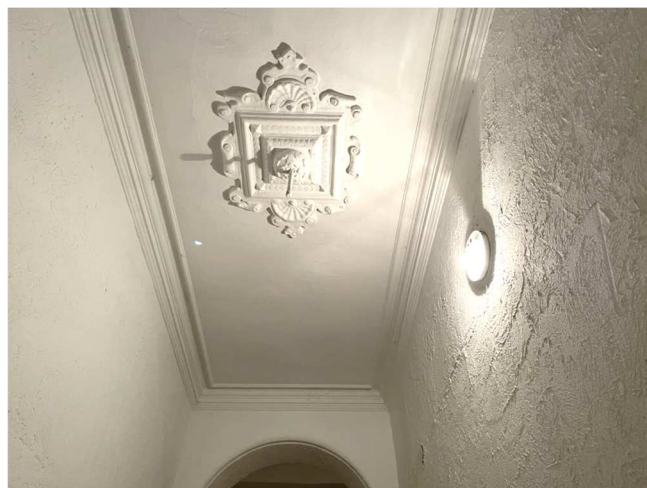
Wohn- und Geschäftshaus Amsterdamer Straße 127

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Treppenhaus



Treppenhaus



Feuchtigkeitsercheinungen im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Restaurant im Erdgeschoss - Kiosk



Restaurant im Erdgeschoss



Restaurant im Erdgeschoss - Gastraum

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Restaurant im Erdgeschoss - Küche



Behinderten-WC im Restaurant im Erdgeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Restaurant im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.5



Hofffläche



Hofffläche



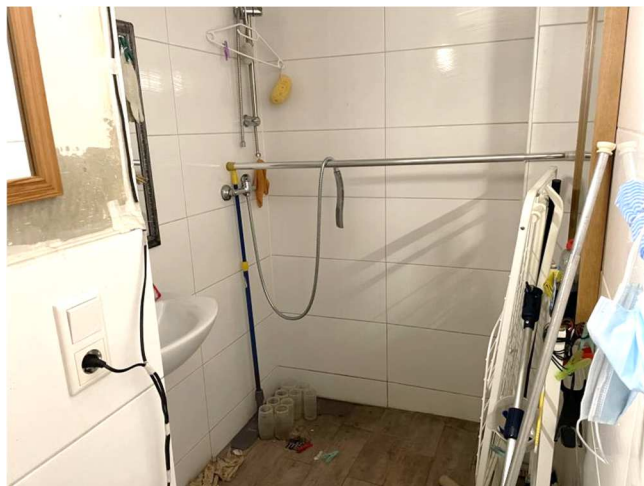
Blick auf die Hofffläche

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.6



Zimmer im Erdgeschoss (keine Wohnung)



Duschbad im Erdgeschoss (keine Wohnung)



Duschbad im Erdgeschoss (keine Wohnung)

Fotografische Aufnahmen

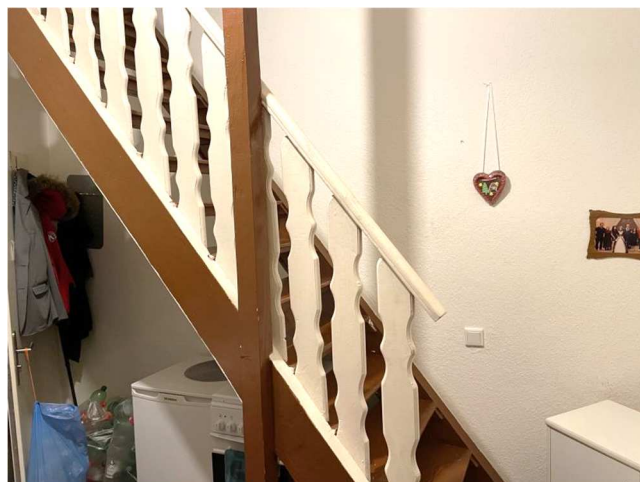
Anlage 12.7



Wohnung im Obergeschoss hinten



Wohnung im Obergeschoss hinten



Wohnung im Obergeschoss hinten

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.8



Feuchtigkeitserscheinungen im Dachgeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Dachgeschoss



Raum im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

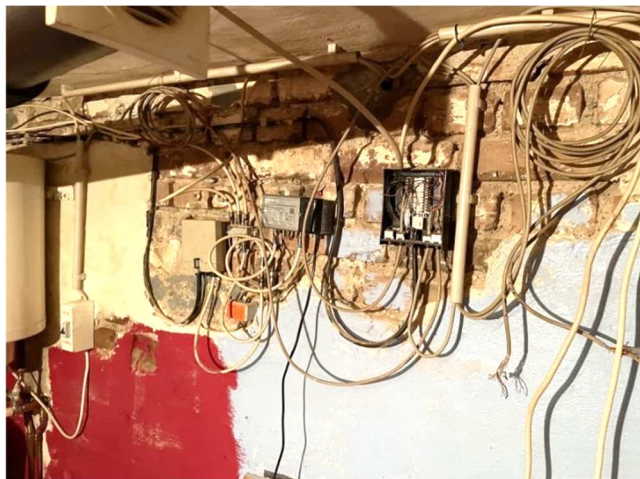
Anlage 12.9



Bad im Kellergeschoss



Raum im Kellergeschoss



Raum im Kellergeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.10



Wohnung im Obergeschoss vorn (2015)



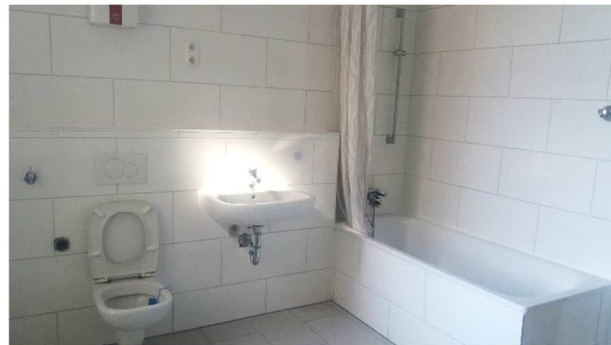
Wohnung im Obergeschoss vorn (2015)

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.11



Wohnung im Obergeschoss vorn (2015)



Wohnung im Obergeschoss vorn (2015)



Wohnung im Obergeschoss vorn (2015)