

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

---



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-  
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 28.05.2024  
HAUPTSTRASSE 69  
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20  
FAX : 0 22 38 / 96 51 222  
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de  
web: www.gutachter-borchardt.de

**Reg.- Nr. 24.007**

9. / 9 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 65 Seiten inkl. Anlagen.

## GUTACHTEN

---

**Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB**  
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag  
28.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Objekt:**

Abbruchreifes, freistehendes Einfamilienwohn-  
haus mit einer Einliegerwohnung und einer  
PKW - Doppelgarage  
Im Hasengarten 36

50996 Köln (Hahnwald)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache  
Xxxx Xxxx ./ .Xxxx Xxxx u.a.

**AZ: 092 K 062 / 23**

## 0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

---

Freistehendes, **abbruchreifes Einfamilienwohnhaus** mit einer Einliegerwohnung bestehend aus 2 kubischen Gebäudeteilen und einer angebauten PKW - Doppelgarage, das Haupthaus voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen sowie einem nicht unterkellerten, erdgeschossigen Anbau.

<b>Bodenwert</b>		€	<b>4.419.400.-</b>
Grundstücksgröße:	3.021 m <sup>2</sup>		
Abbruchkosten:		€	- 112.200.-
<b>(vorl.) Sachwert</b>		€	<b>-.-</b>
<b>Ertragswert</b>		€	<b>-.-</b>
<b>Verkehrswert / Marktwert</b>		€	<b>4.310.000.-</b>
(rd. € 1.427.- je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)			

Das zu bewertende Gebäude ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten und teilzerstörten Zustandes sowie eines hohen Schadensgrades wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und abbruchreif (§ 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3 i.V. mit § 43 ImmoWertV). Die geschätzten Abbruchkosten werden einer Erzielung des Bodenwertes entgegengebracht.

Der lagetypische Bodenwert steht in einem auffälligen Missverhältnis zum " Restwert " der baulichen Anlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>0.</b> Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
<b>1.</b> Vorbemerkung	4 - 5
<b>2.</b> Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6 - 7
<b>3.</b> Grundstücksbeschreibung	8 - 9
<b>4.</b> Allgemeine Angaben	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10 - 11
4.2 Ergänzende Angaben	12
<b>5.</b> Bebauung	13
<b>6.</b> Baubeschreibung	14 - 19
<b>7.</b> Bauzahlenberechnung	
7.1 Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	20
7.2 Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	21
7.3 Wohnflächenzusammenstellung	22
<b>8.</b> Grundbuchdaten	24 - 25
<b>9.</b> Wertermittlung	
9.1 Grundsätze und Verfahren	26 - 27
9.2 Bodenwert	28 - 31
9.3 Zusammenstellung	32 - 33
9.4 Verkehrswert / Marktwert	34
<b>10.</b> Anlagen	
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (21 Seiten, 41 Bilder)	35 - 55
10.2 Stadtplanausschnitt	56
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	57
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	58
10.5 Bauzeichnungen (7 Seiten)	59 - 65

## 1. Vorbemerkung

---

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 12.12.2023 (Posteingang 03.01.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 07.03.2024 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 28.03.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 13.03.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) XxxX XxxX,
- 2.) XxxX XxxX,
- 3.) der Sachverständige.

Die Antragsgegner bzw. deren Prozessbevollmächtigten nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 11.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.12.2023,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 02.02.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 06.02.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 09.02.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 02.02.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 02.02.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 06.02.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 02.02.2024,

- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) vom 16.01.1963 als Anlage zum Bauantrag der Stadt Köln (AZ: VIII - G - 7) vom 14.03. / 14.06.1963,
- 10.) Bauschein (AZ: VIII - G - 7) vom 14.06.1963, Rohbauabnahmeschein vom 28.11.1963, Gebrauchsabnahmeschein vom 04.05.1964, Schlussabnahmeschein vom 02.06.1964,
- 11.) Wohnflächenberechnung als Anlage zum Bauantrag vom 07.02.1963.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die zur Verfügung gestellten sowie recherchierten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung, einer PKW - Doppelgarage und einem (ehem.) Außenpool im Garten.

Beim Ortstermin ist ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungs- / -setzungsstau und ein Modernisierungsrückstau festgestellt worden. Im derzeitigen Zustand ist eine nachhaltige Vermietung / Nutzung nicht gegeben. Das Objekt ist zum Stichtag nicht bewohnbar / nicht nachhaltig nutzbar bzw. nicht vermietbar.

Das zu bewertende Objekt ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten und zerstörten Zustandes wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und abbruchreif und somit um ein Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3 i.V. mit § 43 ImmoWertV). Die geschätzten Abbruchkosten werden einer Erzielung des Bodenwertes entgegengebracht.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 16.02.2024 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden. Die in der Anlage befindlichen Bauzeichnungen wurden in Kopie entnommen.

Bei der Lagebetrachtung innerhalb des Objektes wird von einem Standort vor dem Gebäude (Straßenseite / Hauseingangstür) ausgegangen.

## 2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

---

Der Stadtteil Köln - Hahnwald liegt linksrheinisch Luftlinie gemessen ca. 6,5 km südlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Eine direkte Verbindung besteht durch die " Bonner Straße " / die Autobahn A 555.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Köln - Hahnwald gehört zum Stadtbezirk 2 (" Köln - Rodenkirchen ") mit 13 Stadtteilen und hat insgesamt rd. 112.834 Einwohner, davon Hahnwald mit rd. 2.022 Einwohnern.

Das mit einem abbruchreifen freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer angebauten PKW - Doppelgarage sowie einem Außenpool bebaut Grundstück liegt an der Westseite der Wohnanliegerstraße " Im Hasengarten " in einem reinen Wohngebiet.

Die direkte Nachbarschaft ist gehobenen, individuellen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (teils Wohnhausvillen) aufgelockert bebaut. Südlich der Stadtteilbebauung befindet sich die " Raffinerie Godorf " der " Deutschen Shell AG " und ein Umspannwerk. Östlich grenzt das Gewerbegebiet " Köln - Rodenkirchen ". Das Rheinufer verläuft ca. 2.700 m südöstlich.

Die Straße " Im Hasengarten " ist als Wohnanliegerstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 8,50 m breit, hat einseitig einen plattierten Bürgersteig und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenverkehrsraum und auf dem zu bewertenden Grundstück zur Verfügung.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Stadt-, Land- und Kreisstraßen sowie die " Industriestraße " mit Anschluss an die B 51 " Militärringstraße ". Der Autobahnanschluss " Köln - Rodenkirchen " zur Bundesautobahn A 555 mit Anschluss an das Autobahnkreuz " Köln - Süd " (A4 / A555) liegt ca. 650 m südwestlich.

Eine Busverbindung mit Anschluss an die Bahnhöfe " Godorf " und " Rodenkirchen " besteht in der nahen Straße " Unter den Birken ". Eine Straßenbahnverbindung mit Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof liegt ca. 1.100 m nordöstlich.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen.

Das Gelände ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt; keine wesentlich störenden Einflüsse. Zeitweise kann es zu Beeinträchtigungen / Immissionen durch den Verkehrslärm der Autobahntrasse der A 555 kommen bzw. durch Emissionen durch die angrenzende (Chemie-) Industrie.

Gem. Umgebungslärmkarte in NRW befindet sich das zu bewertende Objekt im angrenzenden Bereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich  $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 64 dB(A)$ . Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf  $L_{den} / dB(A) > 50 dB(A) \leq 54 dB(A)$ .

Gem. den Hochwassergefahrenkarten für das Stadtgebiet Köln sind für das zu bewertende Objekt Überschwemmungstiefen bei einem mittleren Ereignis (Rheinwasserpegelstand 11,30 m) zwischen 2,00 m bis 4,00 m (bei Versagen / Überströmen der Schutzmaßnahmen), bei einem seltenen Ereignis (Rheinwasserpegelstand 11,90 m) zwischen 2,00 m bis 4,00 m und bei einem extremen Ereignis (Rheinwasserpegelstand 12,90 m)  $> 4,00 m$  zu verzeichnen.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, gute bis sehr gute und bevorzugte linksrheinische Kölner Vorort - Wohnlage zu bezeichnen.

### 3. Grundstücksbeschreibung

---

**Grundstücksform:**

etwa rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 34,00 m (" Im Hasengarten " ),

Grundstückstiefe = bis ca. 85,00 m.

**Topografie:**

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

**Erschließung:**

Die Straße " Im Hasengarten " ist als Wohnanliegerstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 8,50 m breit, hat einseitig einen plattierten Bürgersteig und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenverkehrsraum und auf dem zu bewertenden Grundstück zur Verfügung. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 06.02.2024 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

**Altlasten:**

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 09.02.2024 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Weiterhin kann im Rahmen des " verwilderten " Zustandes des Grundstücks **nicht** gänzlich ausgeschlossen werden, dass Gefährdungspotential für den Baugrund (Sondermüll, Sperrmüll, etc.) vorhanden ist.

#### **Immissionen:**

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Beeinträchtigungen / Immissionen durch den Verkehrslärm der Autobahntrasse der A 555 kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte in NRW befindet sich das zu bewertende Objekt im angrenzenden Bereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich  $L_{den} / dB(A) > 60 dB(A) \leq 64 dB(A)$ . Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf  $L_{den} / dB(A) > 50 dB(A) \leq 54 dB(A)$ .

## 4. Allgemeine Angaben

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

---

#### **Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche \*) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 02.02.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. BP 68380 / 03 vom 30.07.2001, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - reines Wohngebiet, eingeschossige, bei einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3, Ausweisung von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Bau GB beträgt das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke 2.000 m<sup>2</sup>. In den " reinen Wohngebieten " sind in Wohngebäude je 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 2 Wohnungen zulässig. Ab 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je 1.000 m<sup>2</sup> eine weitere Wohnung zulässig. Max. Gebäudehöhe (gemessen an der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Verkehrsfläche) für geneigte Dächer (Firsthöhe) 10,00 m und bei Flachdächern 6,50 m.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

#### **Art und Maß der vorhandenen Bebauung:**

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,16

" wertrelevante " GFZ = 0,23

#### **Denkmalschutz:**

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

\*) Abrufbar unter <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planenbauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>.

**Baulasten:**

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 02.02.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigenden Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Der Bodenwertermittlung wird der baulastfreie Bodenwert zugrunde gelegt.

## 4.2 Ergänzende Angaben

---

### **Wohnungsbindung:**

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 06.02.2024.

### **Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

### **Namen der Mieter / Pächter:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist das Objekt insgesamt leerstehend; es bestehen keine Mietverträge / -erträge. Lt. Auskunft der am Ortstermin Beteiligten ist das Objekt seit ca. 08 / 2022 leerstehend.

Das Gebäude ist in derzeitigem Zustand **nicht** bewohnbar / vermietbar. Die Funktionsfähigkeit des Wohngebäudes ist nicht mehr gegeben.

### **Unternehmen im Objekt:**

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

## 5. Bebauung

---

**Einfamilienwohnhaus** (abbruchreif), freistehend, bestehend aus 2 kubischen Gebäudeteilen und einer angebauten PKW - Doppelgarage, das Haupthaus voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen sowie einem nicht unterkellerten, erdgeschossigen Anbau

### **Kellergeschoss:**

Treppenhaus / Kellerflure, Heizungsraum / Hausanschlüsse, Öllagerkeller, 1 Kellerraum,

Einliegerwohnung: 2 Zimmer (mit Fenster zum Garten), Kellerbad.

### **Erdgeschoss:**

Hauseingang / Windfang, Diele / Treppenhaus, Küche, Gäste - WC, 3 Zimmer (davon das Wohnzimmer mit Zugang zum Garten), PKW - Doppelgarage, (ehem.) Außenpool.

### **Obergeschoss:**

Treppenhaus / Flur, WC - Anlage, 4 Zimmer, Bad, Balkon.

### **Besonders zu bewerten:**

- Hauseingang (massives Vordach als Kragplatte, mit Schiefer verkleidet),
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, massive Brüstung teils mit Trespaverkleidung o.ä., teils Metallgeländer (lackiert), bituminöse Abdichtung),
- offener Kamin (EG) mit Natursteinverkleidung,
- Terrassenüberdachung (Leichtmetallkonstruktion),
- PKW - Doppelgarage (Mauerwerksbau, gefugt, Anstrich (weiß), Bodenplatte, Holztore, bituminöse Abdichtung).

## 6. Baubeschreibung

---

### **Umfassungswände:**

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

### **Decke über Kellergeschoss:**

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Holzblockstufe, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

### **Decke über Erdgeschoss:**

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Holzblockstufe, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

### **Dach:**

Flachdach, baujahrestypische geringe Isolierung / Dämmung, innenliegende Entwässerung, Zinkteile, bituminöse Abdichtung.

### **Fassade:**

Hohlblocksteine mit Riemchenverkleidung (Anstrich), gefugt, im Deckenbereich mit horizontaler Natursteinverkleidung.

### **Fußböden:**

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, teils keramische sowie textile Beläge, sichtbare OSB - Platten, Erd- / Obergeschoss: Estrich auf Trennlage, überwiegend textile Beläge, teils keramische sowie PVC - Beläge, teils Natursteinbelag, Bad: keramische Beläge, Balkon: bituminöse Abdichtung.

### **Fenster:**

teils Holzfenster (überwiegend aus dem Baujahr) mit Isolierverglasung (thermisch nicht getrennt), teils Leichtmetallfenster (überwiegend aus dem Baujahr) mit Isolierverglasungen (thermisch nicht getrennt), im Erdgeschoss vergittert, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Rollläden, Stahlkellerfenster.

### **Türen:**

Holz - Haustür mit verglasten Seitenteilen, Klingel- und Gegensprechanlage, (Strukturglas), Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Holztüren mit Holzzarge, teils Ganzglastüren, Metallbeschläge, FH - Türe im Keller.

**Decken- und Wandverkleidungen:**

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen,

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzdecken (Nut- und Federbretter).

**Sanitärausstattung (exemplarisch):**

Bad (KG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (beige, ca. 1,50 m hoch gefliest), " Kölner Lüftung ", einfache Ausstattung, dem Baujahr (ca. 1963/64) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfachster Standard, nicht mehr zeitgemäß bzw. z.Zt. nicht mehr funktionsfähig.

WC - Anlage (EG): Stand - WC mit Spülkasten, kleines Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Natursteinbodenbelag (bunt), Wandfliesen (braun, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Baujahr (ca. 1963/64) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß bzw. z.Zt. nicht mehr funktionsfähig.

Bad (OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause und Kunststoffabtrennung, Waschtisch (moosgrüne / beige Sanitärelemente), textiler Bodenbelag, Kleinmosaikwandfliesen (blau, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Baujahr (ca. 1963/64) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß bzw. z.Zt. nicht mehr funktionsfähig.

Bad (OG): Hänge Bidet mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause, Acryl - Duschtasse mit Glasabtrennung (weiße / graue Sanitärelemente), textiler Bodenbelag, Wandfliesen (kaminrot, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Baujahr (ca. 1963/64) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß bzw. z.Zt. nicht mehr funktionsfähig.

WC - Anlage (OG): Stand - WC mit Spülkasten (weiße Sanitärelemente), textiler Bodenbelag, Wandfliesen (kaminrot, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Baujahr (ca. 1963/64) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß bzw. z.Zt. nicht mehr funktionsfähig.

Die technische Funktionstüchtigkeit konnte durch den Unterzeichner nicht überprüft werden. Aufgrund des mäßigen baulichen Gesamtzustandes kann eine Beeinträchtigung / Funktionslosigkeit der Sanitärgegenstände nicht ausgeschlossen werden.

**Heizung / Warmwasserbereitung:**

Ölzentralheizung (" Buderus ") mit innenliegendem Stahltank (Baujahr ca. 1963/64); im Wohnzimmer als Bodenkonvektoren. Zum Stichtag " außer Betrieb ".

**Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:**

Anschlüsse sind vorhanden bzw. z.Zt. ohne Funktion.

**Kanalanschluss:**

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

**Besonderheiten / Bemerkungen:**

Der Innenausbau entsprach ehemals guten, baujahrestypischen Ansprüchen an eine Wohnnutzung. Beim Ortstermin ist ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungs- / -setzungsstau und hohem Modernisierungsrückstau sowie teils Einbruchsspuren festgestellt worden. Das Objekt verfügt zum Stichtag über keine funktionsfähige Heizungsanlage. Die Elektroinstallationen sind zeittypischer einfacher Standard und entsprechen dem Ausstattungsstandard des Baujahres. Die Sanitäranlagen befinden sich in einem vernachlässigten Bauzustand (fast zweijähriger Leerstand). Die Sanitäranlagen sind im aktuellen Zustand nicht nutzbar. Eine nachhaltige Vermietung ist nicht gegeben. Das Objekt ist z.Zt. nicht bewohnbar bzw. nicht vermietbar und wirtschaftlich abbruchreif. Angabengemäß steht das Objekt fast 2 Jahre leer.

**Baujahr:**

Ursprünglich ca. 1963/64 (Rohbauabnahmeschein vom 28.11.1963 / Schlussabnahmeschein vom 02.06.1964).

**Grundrisslösung:**

Befriedigend, großzügig, familiengerecht mit einem hohen Flurflächenanteil, Balkon / Terrasse mit Westausrichtung.

**Bauzustand:**

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren und für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren, für Geschäftshäuser von 60 Jahren angegeben. Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel  $AWMF = \frac{RND}{GND}$ ), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als mangelhaft zu bezeichnen. In dem vorliegenden Fall steht die bauliche Anlage aufgrund des baulichen mäßigen Zustandes (Baumängel und -schäden), dem Gebäudealter mitsamt seiner mangelhaften energetischen Gesamtkonzeption, der Art und Maß der baulichen (Aus-) Nutzung insgesamt in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert. Die aufstehenden Gebäudeteile sind aufgrund wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr vertretbarer Sanierungskosten abbruchreif (gem. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Hierbei sind die theoretischen Abbruchkosten, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen. Die Gebäude sind insgesamt nachhaltig nicht mehr vermietungsfähig, es erfolgt ein Wertansatz als Abbruch.

**Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:**

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten wären z.Zt. dringlich erforderlich; es erfolgt ein Wertansatz als Abbruch.

- starke Feuchtigkeitsausblühungen und -aussalzen an den Kellerwänden mit Schimmelpilzbildung und Wassereintritt,
- sichtbare Einbruchschäden,
- schadhafte Heizungsanlage,
- insgesamt veraltete, teilzerstörte Haustechnik,
- Deckenverkleidung im Wohnzimmer abgebrochen bzw. heruntergefallen,
- verwilderte Außenanlagen; nicht mehr funktionstüchtiger Außenpool,
- Pflanzbewuchs an der Fassade mit teils herausgebrochener Fassadenverkleidung,
- sichtbare und nicht behobene Feuchteschäden im Keller,
- Insgesamt erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau alle Gewerke und Bauteile umfassend.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf alle Gewerke. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion. Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Aufgrund des baulich mangelhaften Gesamtzustandes, des Alters, der daraus resultierenden Restnutzungsdauer und den vorgenannten Feststellungen wird im vorliegenden Fall die Bebauung als Abbruchkosten dem Bodenwert entgegen gesetzt.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

#### **Außenanlagen:**

Vorgarten mit Pflanz- und " altem " Baubewuchs, plattierte Zufahrt / Zugang zum Haus, überdachte Außenterrasse, Hausgarten mit Außenpool (z.Zt. außer Funktion), Grünanlagen mit Pflanz- und Baumbewuchs (insgesamt verwilderter Gesamtzustand der Außenanlagen), Einfriedungen, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

## 7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

### 7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) 16.01.1963 sowie Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 02.02.2024 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

---

#### **Einfamilienwohnhaus, freistehend**

KG:	8,75 x 14,50	=	126,88 m <sup>2</sup>
EG:	8,75 x 14,50 + 6,70 x 8,30	=	182,49 m <sup>2</sup>
OG:	8,75 x 14,50	=	126,88 m <sup>2</sup>
Brutto - Grundfläche (gesamt):			<b>436,25 m<sup>2</sup></b>

#### **PKW - Doppelgarage, angebaut**

EG:	6,00 x 6,00	=	36,00 m <sup>2</sup>
Brutto - Grundfläche (gesamt):			<b>36,00 m<sup>2</sup></b>

**7.2 Vorhandene GRZ, GFZ** (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)  
 Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) 16.01.1963 sowie Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 02.02.2024 ermittelt gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

---

**Einfamilienwohnhaus (freistehend) mit einer PKW - Doppelgarage**

Grundfläche:

$$182,49 \text{ m}^2 + 36,00 \text{ m}^2 = 218,49 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) \*):

$$182,49 \text{ m}^2 + 126,88 \text{ m}^2 = 309,37 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche

(Teilstück aus Flurstück 256 bis 40 m Grundstückstiefe; GFZ - relevant):

$$= 1.360,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 218,49 \text{ m}^2 / 1.360 \text{ m}^2 = \mathbf{0,16}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ " :} \quad 309,37 \text{ m}^2 / 1.360 \text{ m}^2 = \mathbf{0,23}$$


---

\*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.  
 Gem. § 16 Abs. 4, Satz 1 - 3 ImmoWertV i.V. mit § 5 Abs. , Satz 2 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

### 7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) 16.01.1963 sowie Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 02.02.2024 ermittelt bzw. der Flächenaufstellung vom 07.02.1963 als Anlage zum Bauantrag - nach Plausibilisierung - entnommen. Inkl. 3 % Putzabzug, da Rohbaumaße. Balkon / Terrasse zu ¼ Anteil.

#### Einfamilienwohnhaus, freistehend

##### Erdgeschoss

Windfang:	=	2,39 m <sup>2</sup>
Diele:	=	32,12 m <sup>2</sup>
Garderobe:	=	5,21 m <sup>2</sup>
Eingangsflur:	=	7,91 m <sup>2</sup>
Gäste - WC:	=	2,15 m <sup>2</sup>
Küche:	=	13,57 m <sup>2</sup>
Spind:	=	1,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	47,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	13,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	19,35 m <sup>2</sup>
Terrasse:	(zu ¼ Anteil) =	5,19 m <sup>2</sup>
		150,38 m <sup>2</sup>

##### Obergeschoss

Diele / Flur:	=	10,74 m <sup>2</sup>
Spind:	=	0,57 m <sup>2</sup>
Bad:	=	5,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	20,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	17,52 m <sup>2</sup>
WC - Anlage:	=	1,39 m <sup>2</sup>
WC - Vorraum:	=	1,89 m <sup>2</sup>
Bad:	=	7,07 m <sup>2</sup>
Ankleide:	=	11,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	=	21,80 m <sup>2</sup>
Balkon:	(zu ¼ Anteil) =	2,85 m <sup>2</sup>
		100,93 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche:		<b>251,31 m<sup>2</sup></b>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche (nachrichtlich) mit rd. 251 m<sup>2</sup> angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert, siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit bzw. werden der Flächenaufstellung vom 07.02.1963 als Anlage zum Bauantrag - nach Plausibilisierung - entnommen.

## 8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 11.12.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

---

### Bestandsverzeichnis

<b>Amtsgericht</b>	Köln
<b>Grundbuch von</b>	Rondorf - Land
<b>Blatt</b>	25341
<b>Gemarkung</b>	Rondorf - Land
<b>Flur</b>	15
• <b>Flurstück</b>	256
<b>Widmung</b>	Gebäude- und Freifläche, Hahnwald, Im Hasengarten 36
<b>Größe</b>	3.021 m <sup>2</sup>
<b>Abt. I / Eigentümer / -in</b>	2.1 Xxxx Xxxx, geboren am XX.XX.XXXX, 2.2 Xxxx Xxxx, geboren am XX.XX.XXXX, 2.3 Xxxx Xxxx, geboren am XX.XX.XXXX, 2.4 Xxxx Xxxx, geboren am XX.XX.XXXX, 2.5 Xxxx Xxxx, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
<b>Abt. II</b>	• lfd. - Nr. 1 <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 62 / 23). Eingetragen am 02.11.2023.</i>

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert des Wohnhauses nicht beeinflusst (wertneutral).

**Sonstige Privatrechtliche****Rechte und Pflichten:**

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

## **9. Wertermittlung**

### **9.1 Grundsätze und Verfahren**

---

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der **Verkehrswert** / Marktwert (6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

## 9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2024 (stichtagsrelevant), weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 1.420.- je m<sup>2</sup> aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Hahnwald, für die Bodenrichtwertzone Nr. 207004, " Merillweg ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup>.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m <sup>2</sup> per 01.01.2024 (ebf)	€	1.420.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht. € 1.420.- je m <sup>2</sup> x 1,00	€	1.420.-
Anpassung / Minderung aufgrund der abweichenden baurechtlichen (Mindest-) Grundstücksgröße (2.000 m <sup>2</sup> / 1.500 m <sup>2</sup> ) im Vergleich zu den Richtwertkriterien. € 1.420.- je m <sup>2</sup> x 65 / 74 *)	€	1.247.- rd.
Anpassung / Steigerung aufgrund der Art der Bebauung / der Aufteilung nach Wohnungseigentum gem. baurechtlicher Vorgaben. € 1.247.- je m <sup>2</sup> x 1,20 **)	€	1.496.- rd.
	€	1.496.-
Übertrag:	€	1.496.-

\*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe. Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 295,28 - 30,25 \times \log_n \text{ der Grundstücksfläche}$$

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> von WZ = 74 und für eine Grundstücksgröße von rd. 1.360 m<sup>2</sup> von WZ = 77.

\*) Nach dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,6 (± 0,5); d.h. eine Spanne von 1,1 bis 2,1 im linksrheinischen Stadtgebiet zur Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für WE - Grundstücke anzuwenden. Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE - Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnanlagen.

Übertrag:	€	1.496.-
abgerundet	€	1.495.-

- **(Erstes) Vorderland**

ca. 2.000 m<sup>2</sup> Vorderland  
(Teilstück aus Flurstück 256),  
á € 1.495.-

€ 2.990.000.-

€ 2.990.000.-

- **(Zweites) Vorderland**

Anpassung / Steigerung aufgrund der  
abweichenden baurechtlichen Grund-  
stücksgröße bei Flächen > 2.000 m<sup>2</sup>  
(1.021 m<sup>2</sup> / 1.500 m<sup>2</sup>) im Vergleich zu den  
Richtwertkriterien.

€ 1.420.- je m<sup>2</sup> x 86 / 74 \*) € 1.650.- rd.

Anpassung / Minderung aufgrund der  
(Micro-) Lage des Hinterliegergrund-  
stücks; abzgl. - 15 %

€ 1.650.- je m<sup>2</sup> x 0,85 € 1.403.-

€ 1.403.-

abgerundet

€ 1.400.-

ca. 1.021 m<sup>2</sup> zweites Vorderland  
(Teilstück aus Flurstück 256 > 2.000 m<sup>2</sup>)  
á € 1.400.-

€ 1.429.400.- rd.

€ 1.429.400.-

**Bodenwert, gesamt (ebf) \*\*)**

€ **4.419.400.-**

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

\*) Aufgrund der gem. Bebauungsplan BP 68380 / 03 vom 30.07.2001 geltenden baurechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der (Minde-)Grundstücksgrößen und einer im "Innenbereich" möglichen Bebauung - wie auch in der bereits bestehenden Umgebung bereits mehrfach erfolgt - erfolgt eine Aufteilung in ein sog. "erstes" sowie in ein "zweites" (bebaubares) Vorderland nach Maßgaben des vor zitierten Bebauungsplans. Aufgrund der "Hinterliegerlage" in zweiter Reihe wird ein Abschlag von rd. - 15 % für angemessen erachtet.

Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 1.021 m<sup>2</sup> von WZ = 86 und für eine Grundstücksgröße von rd. 1.500 m<sup>2</sup> von WZ = 74.

\*\*) **Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

### Ermittlung der Abbruchkosten

Beim Ortstermin ist ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungs- / -setzungsrückstau und ein Modernisierungsrückstau festgestellt worden. Im derzeitigen Zustand ist eine nachhaltige Vermietung / Nutzung nicht gegeben. Das Objekt ist zum Stichtag nicht bewohnbar / nicht nachhaltig nutzbar bzw. nicht vermietbar.

Das zu bewertende Objekt ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten und zerstörten Zustandes wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und steht in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zum Bodenwert und ist daher abbruchreif (gem. § 16 ImmoWertV) und somit um ein Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3 i.V. mit § 43 ImmoWertV). Bei vergleichbaren Gebäuden sind die Abbruchkosten, die einer Erzielung des zu realisierenden Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen.

Die geschätzten Freilegungs- / Abbruch- / Rückbaukosten werden wie folgt überschläglich ermittelt (ohne detaillierte Ausschreibung):

Die Gebäude abbrechen (inkl. der Fundamente), einschließlich Trennung, Verladen, Abtransport und Deponieren, ggf. unter Berücksichtigung von Materialerlösen, mit Maschineneinsatz (Grundstück zugänglich):

Freilegung / Verbringungs- und Deponierungskosten:

Wohnhaus:	436 m <sup>2</sup> á €	140.-	€	61.000.-	rd.
PKW - Doppelgarage:		pauschal€		11.000.-	rd.
Außenpool:		pauschal€		10.000.-	rd.

Unvorhergesehenes, Nebenkosten (Genehmigungen), ggf. Sondermüllgebühren, Schuttentsorgung, etc.

ca. 15 % der Abbruchkosten:	€	12.300.-	rd.
	€	94.300.-	
zzgl. 19 % USt.	€	17.900.-	rd.
Abbruchkosten	€	112.200.-	

**Zusammenstellung**

Bodenwert (ebf)	€	4.419.400.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV - - Wertminderung für die Freilegung des Grundstücks / Abbruchkosten	€	- 112.200.-
<b>Bodenwert (ebf)</b>	<b>€</b>	<b>4.307.200.-</b>

### 9.3 Zusammenstellung

---

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

*" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln "* (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

*" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt "* (§ 35 - 39 ImmoWertV).

<b>(vorl.) Sachwert</b>	<b>€</b>	-
(...) Bodenwert *)	€	4.307.200.-

*" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) "* (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

<b>Ertragswert</b>	<b>€</b>	-.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel bzw. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Abbruchkosten in Höhe von € 112.000.-) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

\*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

Die gem. § 8 Abs. 3, Satz 3, Nr. 3, §§ 40 und 43 ImmoWertV zu berücksichtigende alsbaldige Freilegung eines Grundstücks, betrifft allgemein die Fälle, in denen die bauliche Nutzung in einem deutlichen Missverhältnis zum Bodenwert steht.

Die Freilegung eines Grundstücks kann sowohl technisch als auch wirtschaftlich indiziert sein. In diesem Fall resultiert eine " technisch " indizierte Freilegung aus der Tatsache, dass die baulichen Anlagen baulich nicht mehr nutzbar sind. In diesem Fall, kann sich auch kein entsprechender Gebäudeertrags- oder / und Gebäudesachwert ergeben.

" Wirtschaftlich " ist die Freilegung indiziert, wenn die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Gleichwohl muss die Bebauung in beiden Fällen nicht " automatisch " wertmindernd berücksichtigt werden.

In dem vorliegenden Fall ist das Einfamilienwohnhaus aufgrund des baulich stark vernachlässigten und teilzerstörten Zustandes wirtschaftlich **nicht** mehr sanierungsfähig und steht ebenfalls aufgrund der Art und dem Maß der baulichen (Aus-) Nutzung in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert. Bei der Bebauung handelt es sich um eine ehemals lage- und baujahrtypische Stellung des Baukörpers und Grundstücksnutzung, jedoch unwirtschaftlich (im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken) aufgrund der Grundstücksgröße und der baurechtlich zulässigen (Aus-) Nutzung. Die geschätzten Abbruchkosten werden einer Erzielung des Bodenwertes, insbesondere des rückwärtigen Grundstückteibereiches (Hinterland) entgegengebracht.

### 9.3 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:  
*" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre "*.

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz. Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Bodenwert auf:

€ 4.310.000.-

(in Worten: Viermillionendreihundertzwanzigtausend Euro)

(...) entspricht einem Wert von rd. rd. € 1.427.- je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (rd. 3.021 m<sup>2</sup>).

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 28.05.2024

  
 Dipl.-Ing. Frank R. Borchardt  
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -

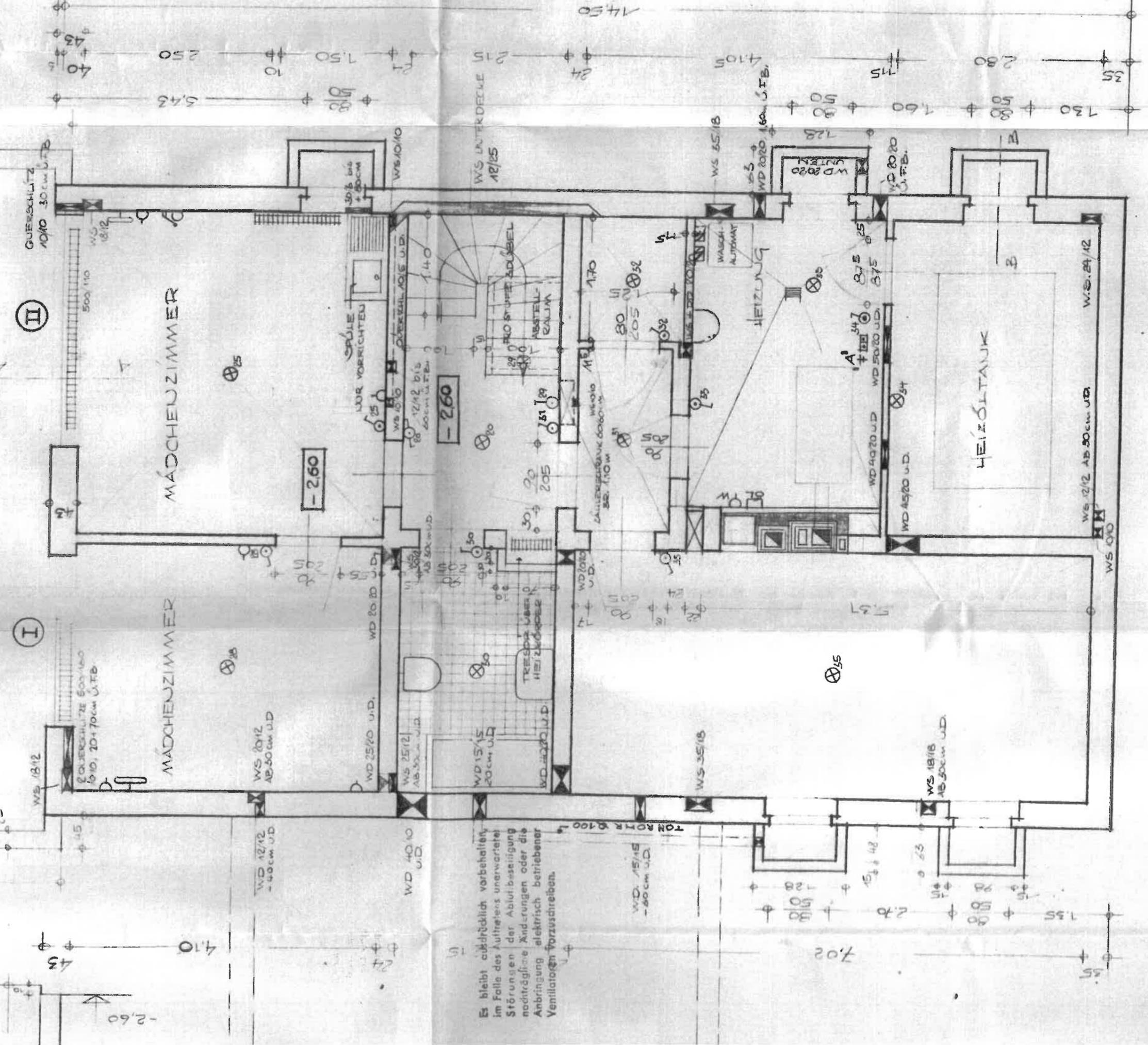
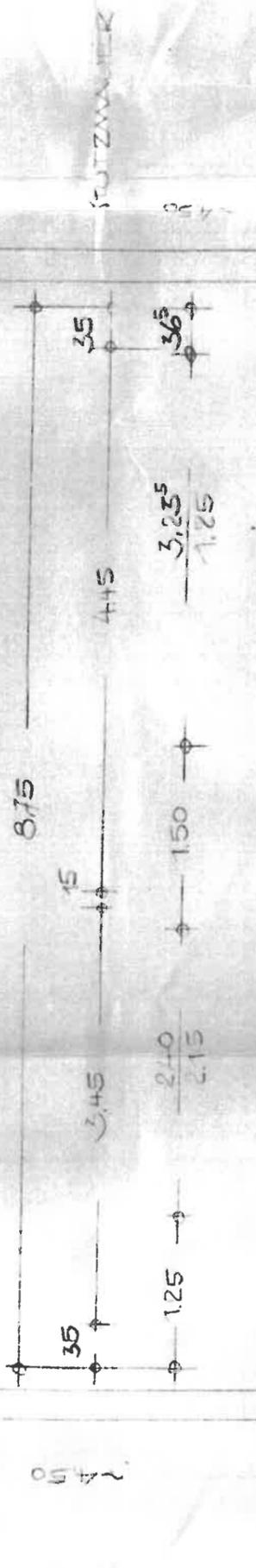


#### Urheberschutz

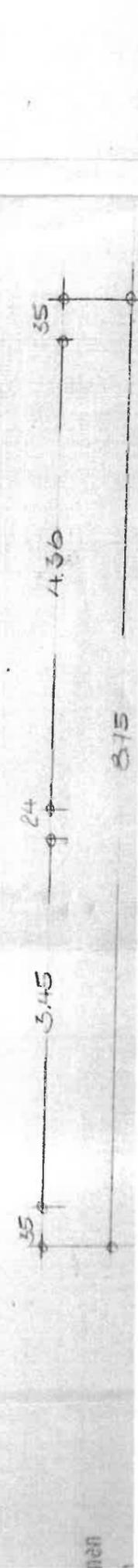
Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

<b>Bildansicht</b>	<b>Bild - Nr.</b>
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht / Hauseingang	1 - 2
• Hausansichten	3 - 8
• Blick in den Garten	9 - 10
• Kellertreppe	11
• Flur / Kellerraum	12 - 13
• Kellerbad	14
• Kellerzimmer	15 - 16
• Elektro - Sicherungskasten	17
• Heizverrohrung (KG)	18
• Eingangsdiele (EG)	19
• Zimmer	20
• Hausanschluss (KG)	21
• Zimmeransichten	22 - 24
• Küche	25
• Bad / Gäste - WC	26 - 28
• Geschosstreppe	29
• Zimmeransichten	30 - 31
• Bad	32 - 34
• Einbruchspuren Safe (OG)	35
• 2 -tes Bad	36 - 38
• Zimmer (OG)	39
• Balkon (OG)	40

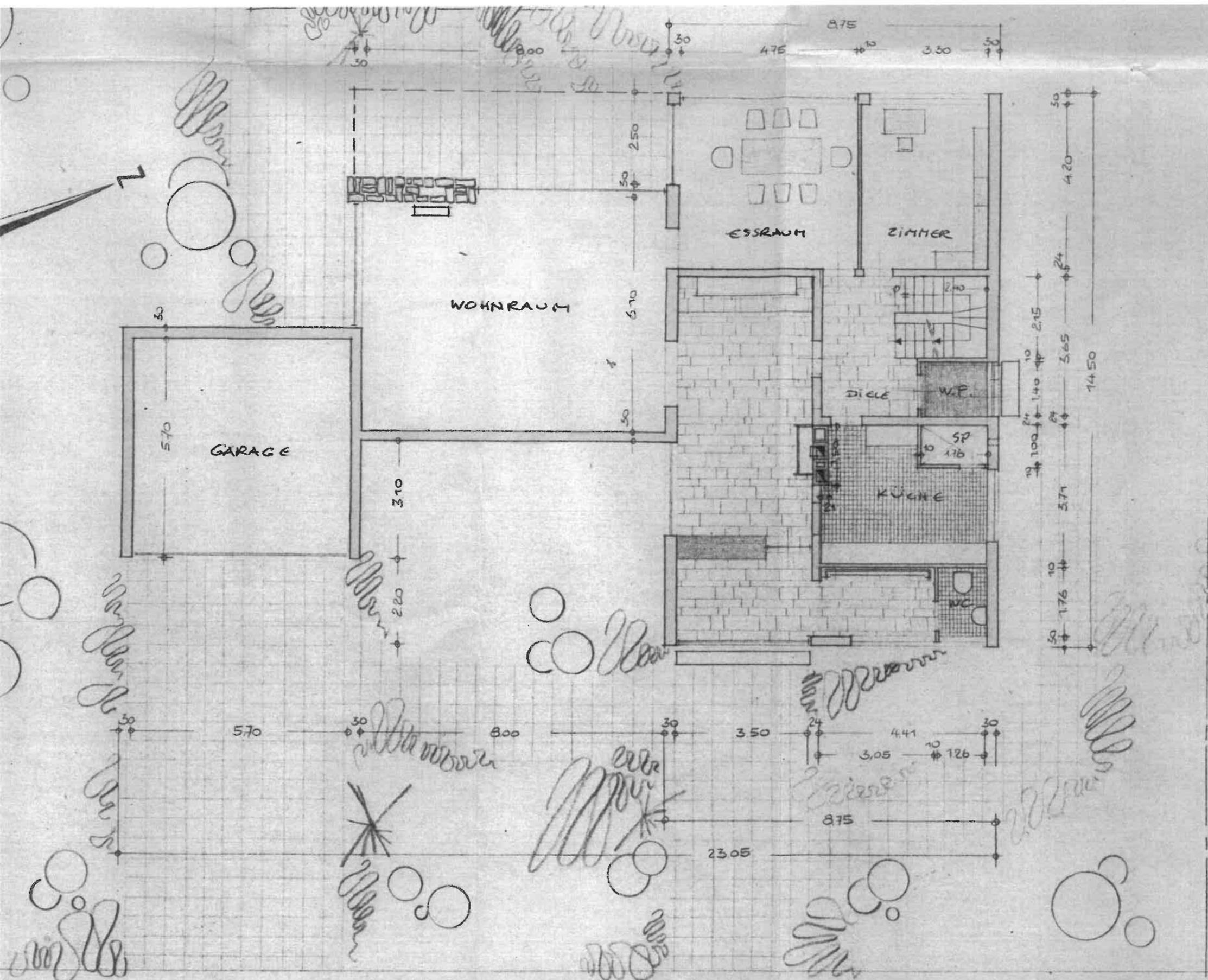
SCHNITT STUZZAWE



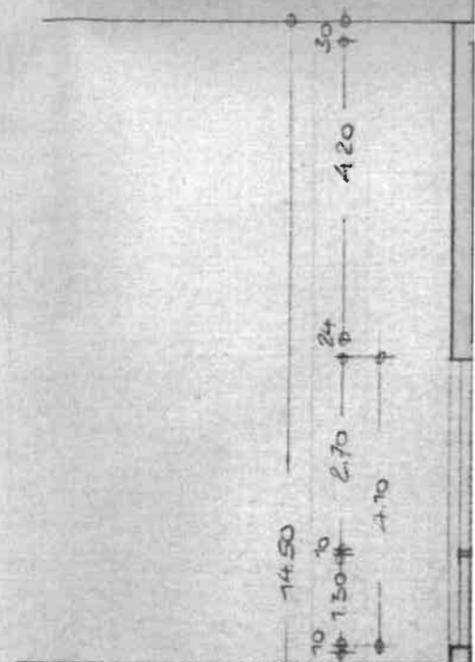
I - A



Es bleibt ausdrücklich vorbehalten,  
 im Falle des Auftretens unerwarteter  
 Störungen der Abluftreinigung  
 nachträgliche Änderungen oder die  
 Anbringung elektrisch betriebener  
 Ventilatoren vorzuschieben.



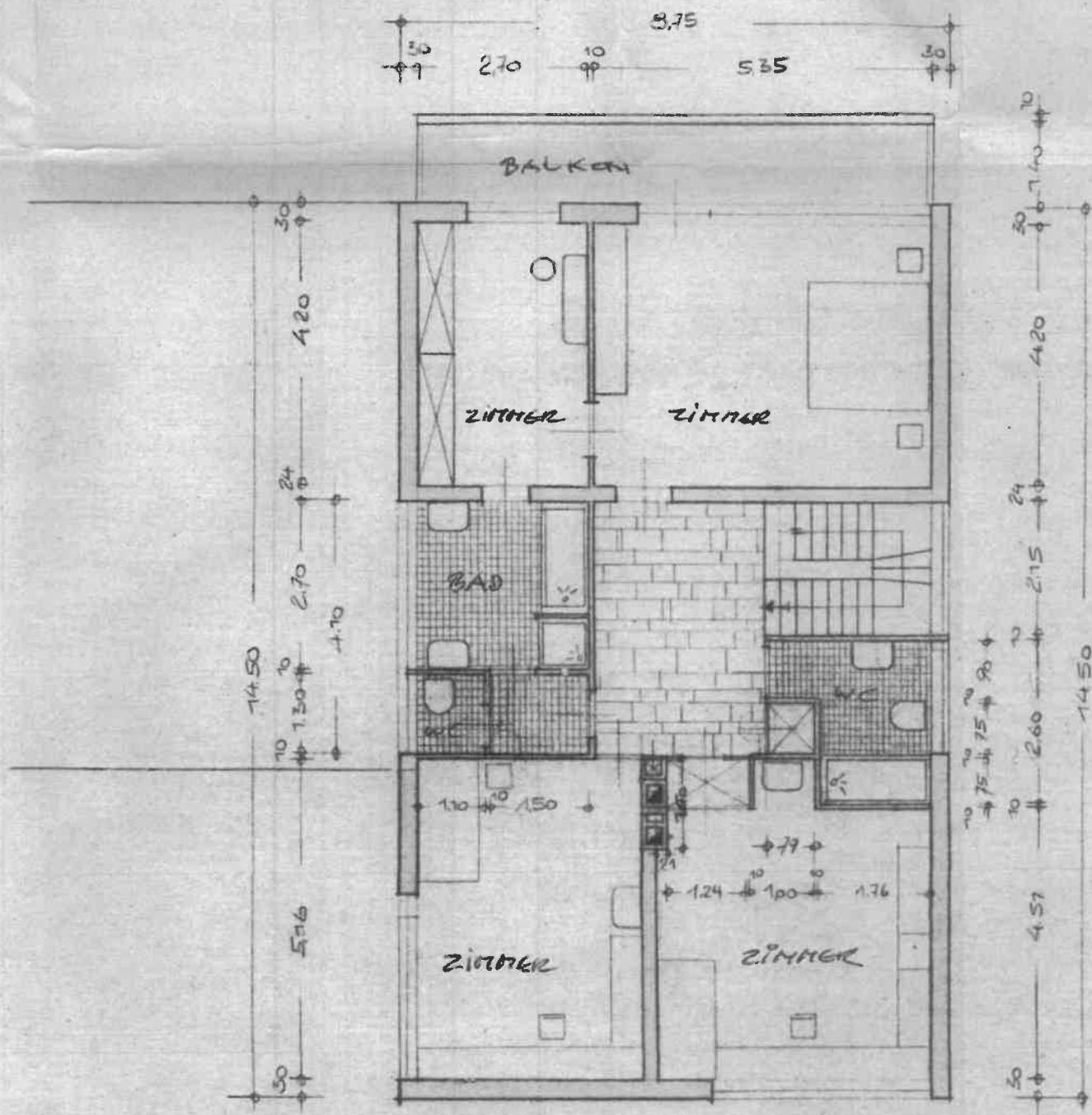
ERDGESCHOSS



OBERGE

DER BAUHERR:

*B. Säufert*

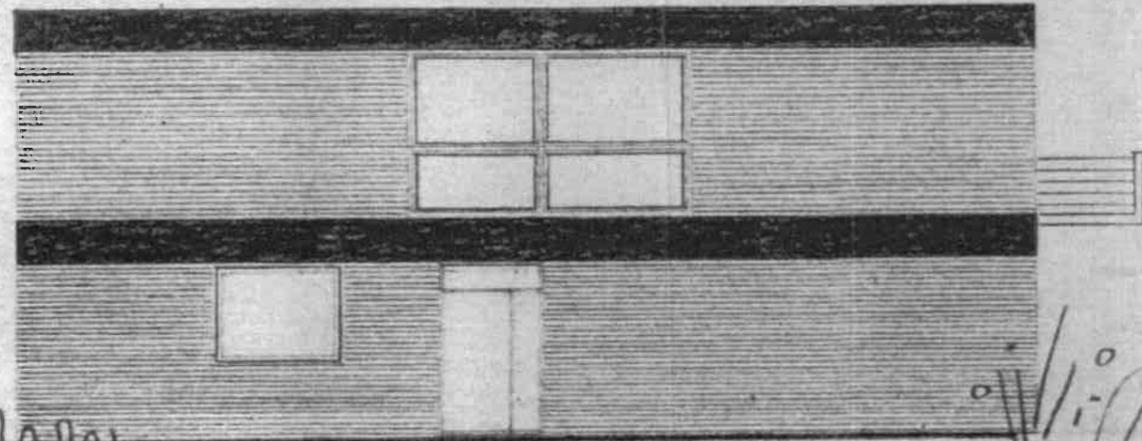


### Bauzeichnung

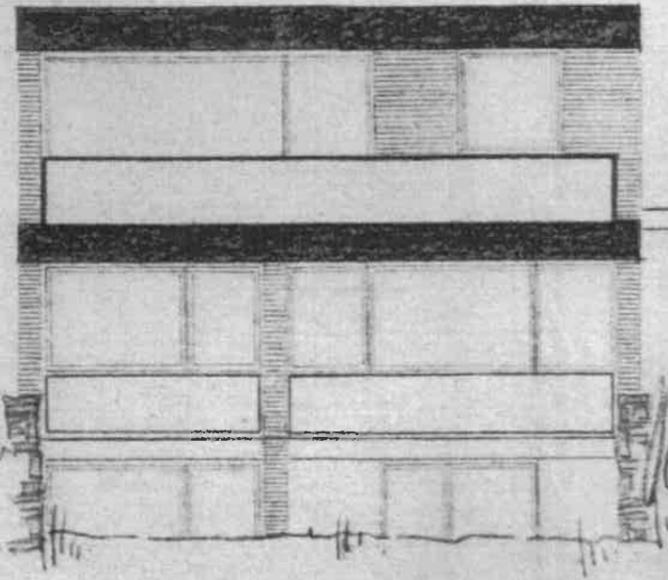
Diese(n) \_\_\_\_\_  
 gehört zu der mit Bauschein  
 vom 14.6.63 Aktz. VIII-62 durch  
 die Gemeinde Rodenkirchen (Bez. Köln) als  
 Baugenehmigungsbehörde erteilten  
 Baugenehmigung *Hei.*

**Bauaufsicht**  
 Rodenkirchen, den  
 BAU

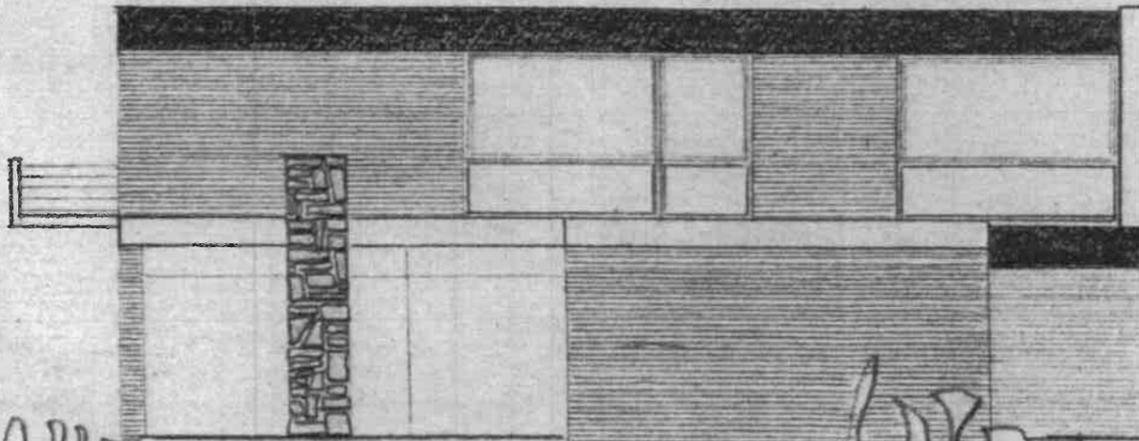
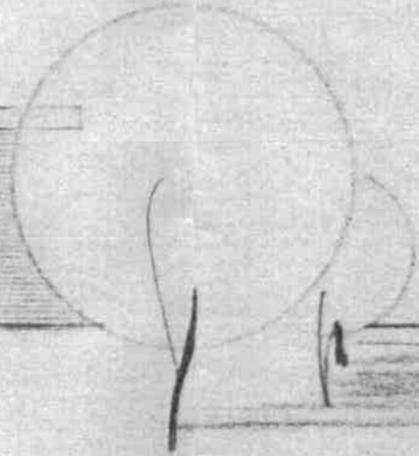
OBERGESCHOSS



NORDANSICHT



RÜCKANSICHT



**Bauzeichnung**  
 Diese(r) ...  
 gehört zu der mit Bauschein  
 vom 14.6.63 Aktz. 110-6-7 durch  
 die Gemeinde Rodenkirchen (Bez. Köln) als  
 Baugenehmigungsbehörde erteilten  
 Baugenehmigung

*Mra* \_\_\_\_\_ *ba* *ba*

WESTANSICHT.

Bauaufsichtlich geprüft  
 Rodenkirchen, den 6. Juni 1963  
*Handwritten signature*  
 BAURAT

DER BAUFÜHRER:

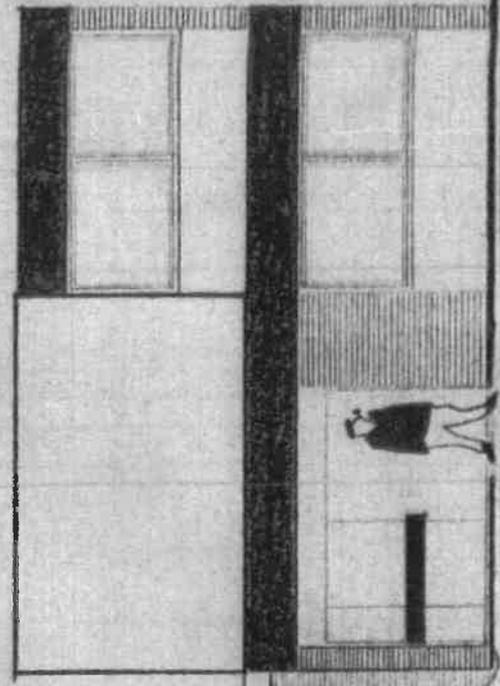
*Handwritten signature*

KÖLN, DEN 16. 1. 1963  
 DER ARCHITEKT:

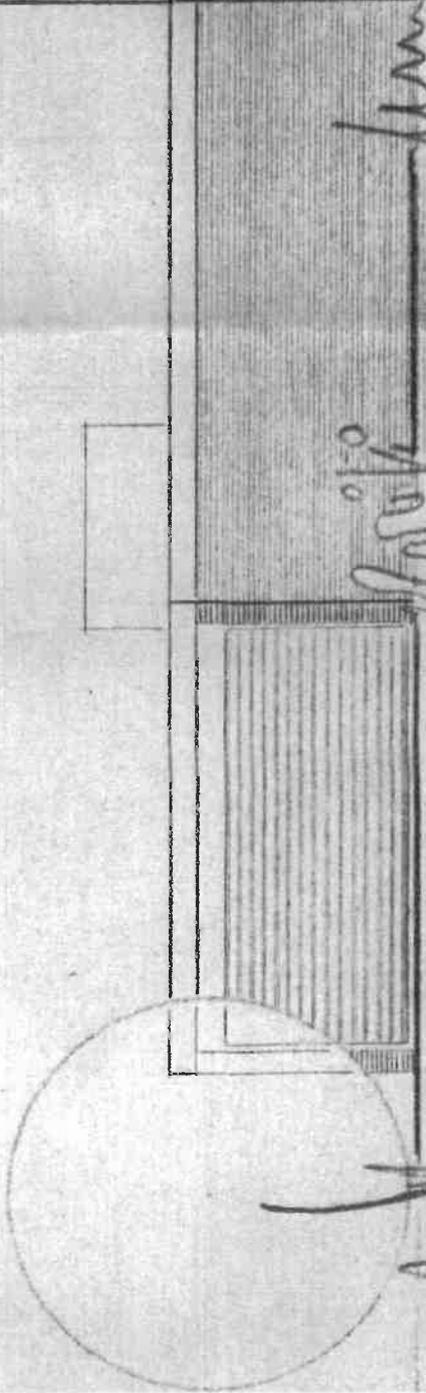
*Handwritten signature*  
**WOLFGANG LAHAYE**  
 ARCHITEKT  
 KÖLN-MERHEIM  
 Hohenayburgstraße 98 · Telefon 68407

HEN - BAHERRS DR. GERRITZEN

No. 1



glo



Spöke

Wm

STRAßENANSEICHT

NEUBAU EINES WOHNHAUSES IM TAUN

