

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 07.10.2024

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. 24.030



## GUTACHTEN

---

### Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

06.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

#### Objekt:

Eingebautes Zweifamilienwohnhaus (Reihen-  
mittelhaus) mit einer gebäudeintegrierten PKW -  
Garage

Jungbluthgasse 26

50858 Köln (Junkersdorf)

#### Auftraggeber:

Amtsgericht Köln

Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache ./ . XXXX XXXX

**AZ: 092 K 065 / 23**

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

---

Eingebautes **Zweifamilienwohnhaus**, insgesamt unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss, sowie einer gebäudeintegrierten PKW - Garage.

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Bodenwert</b>   |                        | <b>€ 475.900.-</b>     |
| Grundstücksgröße:  | 206 m <sup>2</sup>     |                        |
| Bodenwert je m <sup>2</sup> (ebf):                                     | € 2.310.-              |                        |
| <br><b>Sachwert</b>  |                        | <br><b>€ 793.700.-</b> |
| <br><b>Ertragswert</b>   |                        | <br><b>€ 784.600.-</b> |
| Wohnfläche WoFIV:  | rd. 158 m <sup>2</sup> |                        |
| PKW - Garage:  | 1 Stck.                |                        |
| Jährlich marktüblich<br>erzielbarer Rohertrag:                         | € 22.548.-             |                        |
| Rohertragsfaktor:  | 34,80                  |                        |
| Liegenschaftszins:   | 1,70 %                 |                        |
| Baumängel und -schäden:  | € -.-                  |                        |
| <br><b>Verkehrswert / Marktwert</b>                                    |                        |                        |
| (rd. € 5.032.- je m <sup>2</sup> Wohnfläche<br>inkl. der PKW - Garage) |                        | <br><b>€ 795.000.-</b> |

| <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 - 18      |
| <b>7.</b>                 | Bauzahlenberechnung  |              |
| 7.1                       | Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)                              | 19           |
| 7.2                       | Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl /<br>Geschossflächenzahl) | 20           |
| 7.3                       | Wohnflächenzusammenstellung                                      | 21 - 22      |
| <b>8.</b>                 | Grundbuchdaten   | 23           |
| <b>9.</b>                 | Wertermittlung   |              |
| 9.1                       | Grundsätze und Verfahren   | 24 - 25      |
| 9.2                       | Bodenwert  | 26 - 27      |
| 9.3                       | Sachwert   | 28 - 29      |
| 9.4                       | Ertragswert  | 30 - 31      |
| 9.5                       | Vergleichswerte (nachrichtlich)                                  | 32           |
| 9.6                       | Zusammenstellung   | 33           |
| 9.7                       | Verkehrswert / Marktwert   | 34           |
| <b>10.</b>                | Anlagen  |              |
| 10.1                      | Bildseiten / Bildübersicht (14 Seiten, 27 Bilder)                | 35 - 49      |
| 10.2                      | Stadtplanausschnitt  | 50           |
| 10.3                      | Auszug aus der Deutschen Grundkarte                              | 51           |
| 10.4                      | Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte                 | 52           |
| 10.5                      | Bauzeichnungen (7 Seiten)  | 53 - 59      |

## 1. Vorbemerkung

---

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 18.01.2024 (Posteingang 22.01.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorge-nannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 06.05.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 15.04.2024 eine Teilbesichtigung durch den Sachverständigen und der Mieterin der Maisonettewohnung im Erd- und Obergeschoss stattgefunden. Ein Zugang zu der Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist nicht erfolgt.

Am 06.06.2024 hat nach erneuter schriftlicher Terminladung vom 16.05.2024 eine erneute Ortsbesichtigung (inkl. der Dachgeschosswohnung) stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) XXX XXX (Hausverwaltung),
- 2.) Mieter / -in der Wohnung im DG,
- 3.) der Sachverständige und  
Mitarbeiter Herr Lars Borchardt.

Der Gläubiger sowie deren Verfahrensbevollmächtigte nahmen an den Orts-terminen 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 13.11.2023,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 05.03.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 08.04.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 11.03.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 05.03.2024,

- 6.) Online - Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 05.03.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 06.03.2024,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 05.03.2024,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) vom 01.08.1980 als Anlage zum Bauantrag der Stadt Köln vom 03.06.1981,
- 10.) Bauantrag AZ: 2 / 5950 / 78 vom 04.07.1978, Baugenehmigung, Baubeschreibung und Bauzahlenberechnung als Anlage zum Bauantrag vom 31.07.1980,
- 11.) Schriftliche Auskunft vom 19.05.2024 der Hausverwaltung bzw. Angabe der Netto - Kaltmieten.

Das zu bewertende Objekt (Maisonettwohnung im EG / DG sowie die " Einliegerwohnung " im DG) wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Abweichend zu den vorliegenden Bauzeichnungen wurde für die Maisonettwohnung im EG / OG eine weitere interne Treppe baulich realisiert. 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 25.03.2024 hat durch den Unterzeichner eine Akteneinsicht im Bauarchiv der Stadt Köln stattgefunden. Die Bauzeichnungen als Anlage zum Gutachten wurden in Kopie entnommen.

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

## 2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

---

Der Stadtteil Köln - Junkersdorf liegt ca. 7 km Luftlinie gemessen südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Der Stadtbezirk 3 (Köln - Lindenthal) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 153.500 Einwohner, davon Junkersdorf ca. 15.250 Einwohnern.

Das mit einem eingebauten Zweifamilienwohnaus mit einer gebäudeintegrierten PKW - Garage, als Teil einer Reihenhausbauung mit 5 Häusern, bebaute Grundstück liegt an der Westseite einer als Sackgasse endenden Wohnstraße / Stichstraße im westlichen Stadtteilbereich (östlich der Autobahn A 1).

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit an- und eingebauten, sowie teils freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern offen bebaut. Der Friedhof in Junkersdorf befindet sich ca. 500 m südöstlich zum Bewertungsobjekt.

Das Kreuz Köln - West der Bundesautobahnen A 1 und A 4 - liegt ca. 600 m südwestlich, südlich der A 4 befindet sich das Gewerbegebiet " Köln - Marsdorf ". Das " Rhein Energiestadion " und der Stadtwald befinden sich ca. 1.500 m in östlicher Richtung.

Gute Einkaufsmöglichkeiten (" Rhein - Center Köln - Weiden " und das " Gewerbegebiet " Köln - Marsdorf "), Behörden, Schulen, Sportanlagen, die deutsche Sporthochschule und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Nahbereich bzw. den Nachbarstadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 264 (" Dürener Straße "), die B 55 (" Aachener Straße ") und über den Kölner Autobahnring (Anschlussstelle " Köln - Lövenich " bzw. " Frechen ") in ca. 500 m Entfernung.

Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung in ca. 700 m Entfernung in der " Aachener Straße "; eine Bushaltestelle besteht im " Holunderweg " in ca. 250 m Entfernung.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere linksrheinische Kölner Wohnlage mit guter Anbindung an den Innenstadtbereich zu bezeichnen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt 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  $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 54 dB(A)$ .

### 3. Grundstücksbeschreibung

---

**Grundstücksform:**

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 5,80 m (" Jungbluthgasse " ),

Grundstückstiefe = bis ca. 35,50 m.

**Topografie:**

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Vorderseitig ist das Grundstück abgeböschert zur gebäudeintegrierten PKW - Garage; rückseitig liegt das Grundstück auf Straßenniveau.

**Erschließung:**

Die " Jungbluthgasse " ist als Stadtstraße / Durchfahrtsstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 10,00 m breit; die Straße hat einseitig einen asphaltierten Bürgersteig und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird über eine als Sackgasse endende Stichstraße von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über ein öffentlich gewidmetes städtisches Grundstück (Flurstück 1888).

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 08.04.2024 unterliegt das Grundstück gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) noch der Erschließungsbeitragspflicht.

*" Der Ausbau der Erschließungsanlage ist abgeschlossen. Die Aufwandsermittlung ist jedoch noch nicht abgeschlossen, so dass hier nicht bekannt ist, welche Kosten für den Ausbau entstanden sind. Die Angabe eines Schätzwertes ist daher möglich. Für das Grundstück wurde im Jahr 1981 eine Vorauszahlung auf den Erschließungsbeitrag für die technische Teileinrichtung in Höhe von 4.600.- DM (= 2.351,94 EUR) gezahlt. Diese Vorausleistung wird auf den endgültig zu zahlenden Erschließungsbeitrag angerechnet, wenn der Vorausleistende das Grundstück nach Inkrafttreten des BauGB, am 01.07.1987, veräußert hat. Hat jedoch der erstmalige Eigentumswechsel vor dem 01.07.1987 stattgefunden, ist eine schriftliche Erklärung des Vorausleistenden einzuholen, ob die gezahlte Vorausleistung dem neuen Eigentümer anzurechnen oder an den Vorausleistenden selbst zu erstatten ist. Diese Frage wird bei der endgültigen Veranlagung geklärt. "*

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 11.03.2024 (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.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem 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.

**Immissionen:**

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar. Zeitweise kann es zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der westlich verlaufenden A4 kommen. Das Objekt liegt genau in Höhe des " Tunnelendes " der Überkoffierung des Autobahnkreuzes.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt 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  $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 54 dB(A)$ .

## 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 05.03.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

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

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 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) = 0,39

" wertrelevante " GFZ = 1,08

#### **Denkmalschutz:**

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

\*) Abruflbar 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 05.03.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken begünstigenden Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde 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 06.03.2024.

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

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

### **Namen der Mieter / Pächter:**

Lt. Angaben der am Ortstermin beteiligten Personen, bestehen z.Zt. nachfolgende Mietverträge / -erträge. Einzelne Mietverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor.

Wohneinheit (als Maisonettwohnung) im EG / OG mit rd. 108 m<sup>2</sup> WF:

Mieter / -in:           XXX XXX  
Mietbeginn:           n. bekannt  
Nettokaltmiete:       z.Zt. €/mtl. 1.296,00  
Nebenkosten:       n. bekannt  
Kautions:             n. bekannt.

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Wohneinheit (als Maisonettwohnung) im DG mit rd. 51 m<sup>2</sup> WF:

Mieter / -in:           XXX XXX  
Mietbeginn:           n. bekannt  
Nettokaltmiete:       z.Zt. €/mtl. 612,00  
Nebenkosten:       n. bekannt  
Kautions:             n. bekannt.

Besondere mietvertraglichen Vereinbarungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

### **Unternehmen im Objekt:**

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

## 5. Bebauung

---

**Zweifamilienwohnhaus**, eingebaut,

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie einer gebäudeintegrierten PKW - Garage im Kellergeschoss, enthaltend:

### **Kellergeschoss:**

Treppenhaus / Kellerflure, Vorratskeller / Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Hobbyraum, Hausanschlüsse, gebäudeintegrierte PKW - Garage.

### **Erdgeschoss:**

Treppenhaus / Hauseingang,

Maisonettwohnung mit: Diele, Gäste - WC, Küche, Wohn- / Esszimmer, interne Erschließung (zum OG), Terrasse.

### **Obergeschoss:**

Treppenhaus / Flur,

zur Maisonettwohnung mit: Flur, Bad, Duschbad, 3 Zimmern, Abstellraum interne Erschließung (zum EG), Loggia, Balkon.

### **Dachgeschoss:**

Treppenhaus / Flur,

Einliegerwohnung mit: Diele, Bad, 2 Zimmern, Küche, Abstellräume, Balkon, Loggia.

### **Besonders zu bewerten:**

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf),
- offener Kamin (EG),
- Balkone (Stahlbetonkragplatte, Betonbrüstungen, keramischer Belag).

## 6. Baubeschreibung

---

### **Umfassungswände:**

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

### **Decke über Kellergeschoss:**

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

### **Decke über Erdgeschoss:**

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug; interne Holz - Spindeltreppe mit Holzstufen und Holzgeländer (zwischen EG / OG der Maisonettwohnung).

### **Decken über Obergeschoss:**

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

### **Dach:**

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische geringe Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, verschieferte Ortgangsparren.

### **Fassade:**

Ziegel - Vorsatzschale mit baujahrestypischer Kerndämmung, Giebeldreieck verschiefert.

### **Fußböden:**

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Wohnung: schwimmender Estrich als Heizestrich, überwiegend keramische Beläge, teils Laminat (DG), Bäder: keramische Beläge, Balkon: keramische Beläge.

### **Fenster:**

Holzfenster mit Isolierverglasungen (04/82), als Schiebetüranlage zu den Balkonen, Dreh- / Drehkippschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, PVC - Rollläden, Dachflächenfenster, Stahlkellerfenster.

**Türen:**

Holz - Hauseingangstüre mit Glasausschnitt, feststehendem Seitenteil, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Holz - Wohnungseingangstüren, innerhalb der Wohnungen: Holztüren und Holzzargen teils mit Anstrich / teils furniert, teils mit Glasausschnitten, Metallbeschläge, Holz - Schiebetüranlagen zu den Balkonen / Terrasse, elektrisches Sektionaltor der PKW - Garage.

**Decken- und Wandverkleidungen:**

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

**Sanitärausstattung (exemplarisch):**

Gäste - WC (EG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (terrakotta, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem jeweiligen Teilmodernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Bad (OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause, Acryl - Duschtasse mit Kunststoffabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (terrakotta, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, ca. 2,20 m hoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem jeweiligen Teilmodernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Bad (DG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem jeweiligen Teilmodernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

**Heizung / Warmwasserbereitung:**

Ölzentralheizung (" Buderus Logano Plus ", Brennwertkessel, Baujahr ca. 2007) als Fußbodenheizung, innenliegende PVC - Tanks, mit dezentraler Warmwasserbereitung über Elektro - Durchlauferhitzer.

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

Anschlüsse sind vorhanden.

**Kanalanschluss:**

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

**Besonderheiten / Bemerkungen:**

Innerhalb der Maisonettwohnung im EG / OG wurde eine interne Erschließung baulich realisiert.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäreanlagen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres bzw. der jeweiligen Teilmodernisierungsphase.

**Baujahr:**

Geschätzt ca. 1981 / 82 (Bauantrag aus 1978, Baugenehmigung ca. 1980), im Wesentlichen Instandgehalten, kleinere Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung.

**Grundrisslösung:**

Gut bis befriedigend, familiengerecht, Maisonettwohnung für einen 3 bis 4- Personen Haushalt geeignet, wirtschaftlich günstig geschnitten, (innenliegende Bäder), Garten / 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 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. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt mit Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung.

Allgemein befriedigend, normal; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetzzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 39 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

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

Keine wesentlichen Baumängel und -schäden, die über die normale Altersentwertung hinausgehen, feststellbar, Instandsetzungsarbeiten sind nicht erforderlich; jedoch besteht ein feststellbarer geringer Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau.

Ein Wertminderungsbetrag wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 ImmoWertV) enthalten.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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. Raumluftechnische 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:**

Gepflasterte Garagenabfahrt und Zuweg zum Hauseingang, Hausgarten mit Terrasse, Einfriedung, 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) vom 01.08.1980 als Anlage zum Bauantrag sowie Flurkarte i.M. 1 : 1000 vom 05.03.2024 ermittelt. Maße teils digital abgegriffen.

---

#### Zweifamilienwohnhaus, eingebaut (Reihenmittelhaus)

|                                |              |   |                             |
|--------------------------------|--------------|---|-----------------------------|
| KG:                            | 5,80 x 12,79 | = | 74,18 m <sup>2</sup>        |
| EG:                            | 5,80 x 13,99 | = | 81,14 m <sup>2</sup>        |
| OG:                            | 5,80 x 13,99 | = | 81,14 m <sup>2</sup>        |
| DG: *)                         | 5,80 x 13,99 | = | 81,14 m <sup>2</sup>        |
| Brutto - Grundfläche (gesamt): |              |   | <b>317,60 m<sup>2</sup></b> |

\*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

## 7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 (verkleinert) vom 01.08.1980 als Anlage zum Bauantrag sowie Flurkarte i.M.1 : 1000 vom 05.03.2024 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 digital abgegriffen.

---

### Zweifamilienwohnhaus, eingebaut (Reihenmittelhaus)

Grundfläche:

$$81,14 \text{ m}^2 = 81,14 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) \*):

$$81,14 \text{ m}^2 \times 2,75 = 223,14 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche (Flurstück 1891):} = 206,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 81,14 \text{ m}^2 / 206 \text{ m}^2 = \mathbf{0,39}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 223,14 \text{ m}^2 / 206 \text{ m}^2 = \mathbf{1,08}$$


---

\*) 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) vom 01.08.1980 als Anlage zum Bauantrag bzw. lt. Bauzahlenberechnung - nach Plausibilisierung - entnommen. Terrasse / Balkone zu ¼ - Anteil.

#### Zweifamilienwohnhaus, eingebaut (Reihenmittelhaus)

##### Erdgeschoss

|                             |   |                      |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Diele:                      | = | 3,66 m <sup>2</sup>  |
| Gäste - WC:                 | = | 1,74 m <sup>2</sup>  |
| Küche:                      | = | 7,41 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen /<br>Essen:          | = | 37,74 m <sup>2</sup> |
|                             |   | <hr/>                |
|                             |   | 50,55 m <sup>2</sup> |
| 50,55 m <sup>2</sup> x 0,97 | = | 49,03 m <sup>2</sup> |
| Terrasse:                   | = | 2,02 m <sup>2</sup>  |
|                             |   | <hr/>                |
|                             |   | 51,05 m <sup>2</sup> |
|                             |   | <hr/>                |

##### Obergeschoss

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| Flur:                                     | = | 6,60 m <sup>2</sup>         |
| Abstellraum:                              | = | 1,38 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer:                                   | = | 10,65 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer:                                   | = | 10,86 m <sup>2</sup>        |
| Duschbad:                                 | = | 2,44 m <sup>2</sup>         |
| Bad:                                      | = | 4,57 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer:                                   | = | 19,17 m <sup>2</sup>        |
|   |   | <hr/>                       |
|   |   | 55,67 m <sup>2</sup>        |
| 55,67 m <sup>2</sup> x 0,97               | = | 54,00 m <sup>2</sup>        |
| Loggia:                                   | = | 1,71 m <sup>2</sup>         |
| Balkon:                                   | = | 0,37 m <sup>2</sup>         |
|   |   | <hr/>                       |
|   |   | 56,08 m <sup>2</sup>        |
|   |   | <hr/>                       |
| <b>Gesamt (Maisonettwohnung EG + OG):</b> |   | <b>107,13 m<sup>2</sup></b> |
|   |   | <hr/> <hr/>                 |

**Dachgeschoss (Einliegerwohnung)**

|              |                             |                        |
|--------------|-----------------------------|------------------------|
| Flur:        | =                           | 4,37 m <sup>2</sup>    |
| Abstellraum: | =                           | 1,36 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer:      | =                           | 25,28 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer:      | =                           | 10,87 m <sup>2</sup>   |
| Bad:         | =                           | 4,00 m <sup>2</sup>    |
| Küche:       | =                           | 4,43 m <sup>2</sup>    |
|              |                             | 50,31 m <sup>2</sup>   |
|              | 50,31 m <sup>2</sup> x 0,97 | = 48,80 m <sup>2</sup> |
| Loggia:      | =                           | 1,71 m <sup>2</sup>    |
| Balkon:      | =                           | 0,37 m <sup>2</sup>    |
|              |                             | 50,88 m <sup>2</sup>   |

**Zusammenstellung der Wohnfläche****Zweifamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)****Maisonettwohnung**

|              |   |                      |                       |
|--------------|---|----------------------|-----------------------|
| Erdgeschoss  | : | 51,05 m <sup>2</sup> |                       |
| Obergeschoss | : | 56,08 m <sup>2</sup> |                       |
|              |   |                      | 107,13 m <sup>2</sup> |

**Einliegerwohnung**

|              |   |                      |                             |
|--------------|---|----------------------|-----------------------------|
| Dachgeschoss | : | 50,88 m <sup>2</sup> | 50,88 m <sup>2</sup>        |
|              |   |                      |                             |
| Gesamt:      |   |                      | <b>158,01 m<sup>2</sup></b> |

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit insgesamt rd. 158 m<sup>2</sup> angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) bzw. wurde der Flächenberechnung als Anlage zum Bauantrag - nach Plausibilisierung - entnommen.

## 8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 22.03.2013; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

### Bestandsverzeichnis

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Amtsgericht</b>              | Köln   |
| <b>Grundbuch von Blatt</b>      | Lövenich<br>27137  |
| <b>Gemarkung</b>                | Lövenich   |
| <b>Flur</b>                     | 19   |
| • <b>Flurstück, lfd. Nr. 17</b> | 1891   |
| <b>Widmung</b>                  | Gebäude- und Freifläche,<br>Jungbluthgasse 26.   |
| <b>Größe</b>                    | 206 m <sup>2</sup>   |
| <b>Abt. I / Eigentümer</b>      | 1.) XXX XXX,<br>geboren am XX.XX.XXXX,<br>XXX, XXX.  |
| <b>Abt. II</b>                  | • lfd. - Nr. 1 - 4 <i>Nicht das bewertungsgegenständliche Grundstück betreffend,</i>                                       |
|                                 | • lfd. - Nr. 5 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 065 / 23). Eingetragen am 13.11.2023.</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 Wertermittlungstichtag 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 Teil 3, §§ 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 (Abschnitt 3, § 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, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 1.760.- je m<sup>2</sup> aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Junkersdorf, für die Bodenrichtwertzone Nr. 306021, " Holunderweg ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksgröße von 600 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<br>(Zone) je m <sup>2</sup> per 01.01.2024   | € | 1.760.-     |
| Eine Anpassung aufgrund der Lage des<br>Bewertungsgrundstücks innerhalb der<br>Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.   |   |             |
| € 1.760.- je m <sup>2</sup> x 1,00   | € | 1.760.-     |
| Anpassung / Zuschlag aufgrund der ab-<br>weichenden Grundstücksgröße gegen-<br>über den Kriterien innerhalb der Richt-<br>wertzone (206 m <sup>2</sup> / 600 m <sup>2</sup> *) |   |             |
| €/m <sup>2</sup> 1.760.- x 134 / 102   | € | 2.312.- rd. |
|  | € | 2.312.-     |
| abgerundet / Übertrag:   | € | 2.310.-     |

\*) 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 206 m<sup>2</sup> von WZ = 134 und für eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> von WZ = 102.

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| Übertrag:   | € | 2.310.-          |
| <hr/>   |   |                  |
| 206 m <sup>2</sup> Vorderland (Flurstück 1891),<br>(bis ca. 30 m Grundstückstiefe)<br>á € 2.310.- | € | 475.900.- rd.    |
| -- m <sup>2</sup> erstes Hinterland,<br>(über ca. 30 m bis 60 m Grundstückstiefe)<br>á € -.-      | € | -.-              |
| <hr/>   |   |                  |
|   | € | 475.900.-        |
| <b>Bodenwert (ebf) *)</b>   | € | <b>475.900.-</b> |
| <hr/> <hr/>   |   |                  |

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 158 m<sup>2</sup> einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. der PKW - Garage) von rd. €/m<sup>2</sup> 3.012.-.

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

\*) **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.

### 9.3 Sachwert

#### Eingebautes Zweifamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit einer gebäudeintegrierten PKW - Garage.

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Baujahr:                        | geschätzt ca. 1981 / 82, gering mod. / teils saniert.                              |
| NHK - Typ 2010:                 | 3.11 (Einfamilienwohnhaus; RMH)  |
| Normalherstellungskosten:       | 604.- €/m <sup>2</sup> bis 1.160.- €/m <sup>2</sup><br>(inkl. 17 % Baunebenkosten) |
| gewichteter Kostenkennwert:     | 707.- €/m <sup>2</sup>   |
| Bauindex, Basis 2015:           | 181,2 (Wohngebäude, Februar 2024 / 1. Quartal)                                     |
| Regionalfaktor                  | 1,00 (gem. GMB in Köln 2024)   |
| Herstellungskosten am Stichtag: | rd. 1.281.- €/m <sup>2</sup> *)  |
| Brutto - Grundfläche (BGF):     | 317 m <sup>2</sup>   |

Wohnhaus: 317 m<sup>2</sup> á € 1.281.- € 406.100.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Balkone, Kamin, Kelleraußentreppe), pauschal

|   |           |
|---|-----------|
| € | 28.600.-  |
| € | 434.700.- |

Restnutzungsdauer (RND) 39 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)  
- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

|   |        |
|---|--------|
| x | 0,4875 |
|---|--------|

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen  
- gem. § 36 ImmoWertV -

|   |           |
|---|-----------|
| € | 211.900.- |
|---|-----------|

Außenanlagen, Zeitwert  
- wie unter 6.) beschrieben -

|   |          |
|---|----------|
| € | 10.600.- |
|---|----------|

Bodenwert (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -

|   |           |
|---|-----------|
| € | 475.900.- |
|---|-----------|

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

|   |           |
|---|-----------|
| € | 698.400.- |
|---|-----------|

\*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.  
Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen der gebäudeintegrierten PKW - Garage mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,35) wie folgt:  
€/m<sup>2</sup> 707.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,812 (Index) = €/m<sup>2</sup> 1.281,08 = rd. €/m<sup>2</sup> 1.281.-.

Aufgrund der Größenordnung werden lt. stichtagsrelevantem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bei einem auf ein Normgrundstück angepassten Bodenwertniveau von €/m<sup>2</sup> 2.000.- bis €/m<sup>2</sup> 2.250.- Anpassungsfaktoren von + 0,20 bis + 0,30 ausgewiesen (aufgrund der beschriebenen Lage gewählt: + 0,26).

Durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Teilbereich Reihemittelhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet werden bei einem vorläufigen Sachwert von € 650.000.- von ca. - 8 % (SWF = 0,92) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 700.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. - 12 % (SWF = 0,88) ausgewiesen und sachverständig in Summe mit rd. € 97.800.- (entspr. rd. 14 %) objektspezifisch angesetzt

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| (Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:  | € | 698.400.-        |
| Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF)<br>- gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -   | € | 97.800.-         |
|   |   | <hr/>            |
| Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert   | € | 796.200.-        |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -  |   |                  |
| - Wertminderung wegen Baumängel / -schäden,<br>Imponderabilien, pauschal  | € | .-               |
| - Sonstige Wertminderungen  |   |                  |
| Anpassung / Minderung aufgrund offener<br>Erschließungsbeiträge, siehe GA S. 8: abzgl.<br>geschätzt: rd. 12.- €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche *) |   |                  |
| 206 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 12,00 = € 2.472.-   | € | - 2.500.- rd.    |
| - Sonstige Wertminderungen  | € | .-               |
|   |   | <hr/>            |
| <b>(Marktangepasster) Sachwert</b><br>(Zweifamilienwohnhaus mit einer gebäudeintegrierten<br>PKW - Garage)  | € | <b>793.700.-</b> |
|   |   | <hr/> <hr/>      |

\*) Die Erschließungsbeiträge wurden in Höhe eines Schätzwertes in Ansatz gebracht. Der endgültige Beitrag kann erheblich davon abweichen. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden die überschlägig ermittelten Erschließungskosten gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.V. mit § 8 Abs. 8.1 - 8.3 ImmoWertA als "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" pauschal im Sachwert- und Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht.

## 9.4 Ertragswert

### Eingebautes Zweifamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit einer gebäudeintegrierten PKW - Garage.

|             |   |
|-------------|---|
| Baujahr:    | geschätzt ca. 1981 / 82, gering mod. / teils saniert.                             |
| Wohnfläche: | rd. 107 m <sup>2</sup> , rd. 51 m <sup>2</sup> (gesamt = rd. 158 m <sup>2</sup> ) |

#### Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete \*)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig zwischen 1976 bis 1989), in mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 40 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 7,50 bis €/m<sup>2</sup> 10,60, für Wohnungen um 60 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 7,30 bis €/m<sup>2</sup> 10,10, für Wohnungen um 80 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 7,40 bis €/m<sup>2</sup> 10,00, für Wohnungen um 100 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 7,00 bis €/m<sup>2</sup> 9,80, für Wohnungen um 120 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 7,00 bis €/m<sup>2</sup> 10,00 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " werden durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um €/m<sup>2</sup> 13,40 ausgewiesen. Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m<sup>2</sup> 17,00 ausgewiesen.

Das Objekt ist voll vermietet (Netto - Kaltmiete: € 1.908,00 mtl.). Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen:

|  |   |             |   |             |
|--|---|-------------|---|-------------|
| Wohnfläche (EG / OG):                          | 107 m <sup>2</sup>  | á € 11,00 = | € | 1.177.-     |
| Wohnfläche (DG):                               | 51 m <sup>2</sup>   | á € 12,00 = | € | 612.-       |
| PKW - Garage:                                  | 1 Stck.   | á € 90,00 = | € | 90.-        |
| monatlich:                                     |   |             | € | 1.879.-     |
| jährlicher Rohertrag:                          |   |             | € | 22.548.-    |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten:              |   |             |   |             |
|  | 13,75 €/m <sup>2</sup> Instandhaltungskosten<br>(bei rd. 158 m <sup>2</sup> Wohnfläche) |             | € | 2.173.- rd. |
|  | 104,00 € je PKW - Garage  |             | € | 104.-       |
|  | 351,00 € Verwaltung je Einheit  |             | € | 702.-       |
|  | 46,00 € Verwaltung je PKW - Garage  |             | € | 46.-        |
|  | 2,00 % Mietausfallwagnis  |             | € | 451.- rd.   |
| (übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 15,42 %) |   |             | € | - 3.476.-   |
| Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:   |   |             | € | 19.072.-    |

\*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV als Abzug berücksichtigt.

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:   | € | 19.072.-         |
| abzüglich:   |   |                  |
| 1,70 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)  |   |                  |
| rd. € 475.900.- x 0,0170   | € | - 8.090.- rd.    |
|  |   | <hr/>            |
| Jahresreinertrag der baulichen Anlage:   | € | 10.982.-         |
| Gesamtnutzungsdauer  |   | 80 Jahre         |
| Restnutzungsdauer  |   | 39 Jahre         |
| Barwertfaktor - gem. § 20 ImmoWertV -  |   | 28,34            |
| Ertragswert der baulichen Anlage:  |   |                  |
| € 10.982.- x 28,34   | € | 311.200.- rd.    |
| Bodenwert (ebf)  | € | 475.900.-        |
| (Vorläufiger) Ertragswert  | € | 787.100.-        |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>- gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, Baumängel / -schäden,<br>Imponderabilien, pauschal -                 | € | .-               |
| Anpassung / Minderung aufgrund offener<br>Erschließungsbeiträge, siehe GA S. 8: abzgl.<br>geschätzt: rd. 12.- €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche **) |   |                  |
| 206 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 12,00 = € 2.472.-  | € | - 2.500.-        |
|  |   | <hr/>            |
|  | € | 784.600.-        |
| <b>Ertragswert</b><br>(Zweifamilienwohnhaus mit einer gebäudeintegrierten<br>PKW - Garage)   | € | <b>784.600.-</b> |
|  |   | <hr/> <hr/>      |

\*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2024, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,80), Wohneigentum durchschnittlich 1,90 % (± 1,00), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,60 % (± 1,10), für Mietwohnhäuser 2,60 % (± 1,10), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 2,90 % (± 0,90), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,10 % (± 0,90), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,30 % (± 1,20) und für Sonstige Gewerbegrundstücke (5,60 %) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Für Objekte in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,70 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (vermietetes Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung, rd. 158 m<sup>2</sup> WF, mittleres Wohngebiet, RND = 39 Jahre) anzusetzen ist.

\*\*) Die Erschließungsbeiträge wurden in Höhe eines Schätzwertes in Ansatz gebracht. Der endgültige Beitrag kann erheblich davon abweichen. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden die überschlägig ermittelten Erschließungskosten gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.V. mit § 8 Abs. 8.1 - 8.3 ImmoWertA als "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" pauschal im Sachwert- und Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht.

## 9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichsverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Wohnhauses. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Einfamilienhäuser im Nachbarbereich liegt nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, sind für den Stadtbezirk 3 (" Köln - Lindenthal ") nachfolgende Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Reihenmittelhäuser im Weiterverkauf aus beurkundeten Verträgen ermittelt worden.

Als Vergleichspreise in € werden **nachrichtlich** folgende Werte je m<sup>2</sup> **Wohnfläche** genannt:

| Kaufpreis in €/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Anzahl | Mittelwert<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Minimum<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Maximum<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|---|--------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| sehr gute Lage                              | 17     | 7.549.-                           | 4.332.-                        | 11.600.-                       |
| gute Lage                                   | 68     | 6.307.-                           | 2.581.-                        | 11.111.-                       |
| mittlere Lage                               | 23     | 4.777.-                           | 2.308.-                        | 7.955.-                        |
| einfache Lage                               | --     | --                                | --                             | --                             |

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2024, werden für den Stadtbezirk 3 (" Köln - Lindenthal ") für Junkersdorf für Reihenhäuser / Reihendendhäuser / Doppelhaushälften **nachrichtlich** folgende Werte je m<sup>2</sup> **Wohnfläche** genannt:

| Baujahr     | Anzahl | Mittlerer Kaufpreis in €<br>(Spanne)     | Mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup><br>(Spanne) | Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup><br>(Spanne) | Mittlerer Kaufpreis in €<br>(Spanne) |
|-------------|--------|--|---|---|--------------------------------------|
| 1879 - 1964 | 8      | 1.909.375.-<br>(680.000.- - 4.200.000.-) | 401<br>(159 - 923)                                      | 257<br>(100 - 517)                                | 7.314.-<br>(4.332.- - 12.000.-)      |

## 9.6 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>Sachwert</b>                | <b>€</b> | <b>793.700.-</b> |
|                                |          | <hr/>            |
| (...) enthaltener Bodenwert *) | €        | 475.900.-        |

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

|                    |          |                  |
|--------------------|----------|------------------|
| <b>Ertragswert</b> | <b>€</b> | <b>784.600.-</b> |
|                    |          | <hr/>            |

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel ist nicht in Ansatz gebracht worden bzw. im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV) enthalten; besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (offene Erschließungsbeiträge als Schätzbetrag) wurden berücksichtigt.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

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

## 9.7 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 (Sachwert). 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 Sachwert auf:

€ 795.000.-

(in Worten: Siebenhundertfünfundneunzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 5.032.- je m<sup>2</sup> Wohnfläche (rd. 158 m<sup>2</sup>) bzw. dem 35,3 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und weist eine hinreichende Vergleichbarkeit mit den ausgewiesenen Vergleichswerten auf.

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 07.10.2024

  
 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.          |
| • Vorder- und Rückansicht                            | 1 - 2             |
| • gebäudeintegrierte PKW - Garage, Vorderansicht     | 3 - 4             |
| • Kelleraußentreppe, gebäudeintegrierte PKW - Garage | 5 - 6             |
| • Heizung, Heizungsraum                              | 7 - 8             |
| • Waschküche, Treppenhaus                            | 9 - 10            |
| • Terrasse, Garten                                   | 11 - 12           |
| • Flur, Bad  | 13 - 14           |
| • Bad, Flur  | 15 - 16           |
| • interne Treppe, Küche                              | 17 - 18           |
| • Bad  | 19 - 20           |
| • Flur, Zimmer                                       | 21 - 22           |
| • Küche, Balkon                                      | 23 - 24           |
| • Balkon   | 25 - 26           |