

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 29.04.2025

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. 24.367**

Dieses Gutachten umfasst 77 Seiten inkl. Anlagen.

## GUTACHTEN

---

**Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB**

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Objekt:**

Zwei Wohn- und Geschäftshäuser  
Kieskaulerweg 154 - 156

51109 Köln (Merheim)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsversteigerungssache

./ . XXX XXX

**AZ: 92 K 069 / 24**

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

---

### Zwei Wohn- und Geschäftshäuser,

" Kieskaulerweg 154 ", angebautes Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert, mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss,  
 " Kieskauler Weg 156 ", eingebautes Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert, mit zwei Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss.

<b>Bodenwert, gesamt</b>	<b>€</b>	<b>639.200.-</b>
--------------------------	----------	------------------

---

Grundstücksgröße Nr. 154:	423 m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------

Grundstücksgröße Nr. 154:	341 m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------

Bodenwert je m <sup>2</sup> (ebf) Nr. 154:	€ 892.-
--	---------

Bodenwert je m <sup>2</sup> (ebf) Nr. 156:	€ 768.-
--	---------

<b>(vorl.) Sachwert, gesamt</b>	<b>€</b>	<b>n.a.</b>
---------------------------------	----------	-------------

---

<b>Ertragswert, gesamt</b>	<b>€</b>	<b>1.587.200.-</b>
----------------------------	----------	--------------------

---

Wohn- / Nutzfläche:	rd. 658 m <sup>2</sup>
---------------------	------------------------

PKW - Stellplätze:	12 Stck.
--------------------	----------

Jährlich marktüblich

erzielbarer Rohertrag:	€ 95.676.-
------------------------	------------

Rohertragsfaktor:	16,6 -fach
-------------------	------------

Liegenschaftszins:	3,75 % / 3,25 %
--------------------	-----------------

Baumängel und -schäden /

Imponderabilien:	€ - 80.000.-
------------------	--------------

### Verkehrswert / Marktwert, gesamt

(rd. € 2.412.- je m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche)	<b>€</b>	<b>1.587.000.-</b>
--	----------	--------------------

---

### Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Merheim, Blatt 8269, Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 961, Gebäude- und Freifläche, Kieskaulerweg 154, Größe 423 m <sup>2</sup>	<b>€</b>	<b>1.045.000.-</b>
--	----------	--------------------

---

b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Merheim, Blatt 8269, Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 1200, Gebäude- und Freifläche, Kieskaulerweg 156, Größe 341 m <sup>2</sup>	<b>€</b>	<b>542.000.-</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
<b>3.</b>	Grundstücksbeschreibung	7-8
<b>4.</b>	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11-12
<b>5.</b>	Bebauung	13-14
<b>6.</b>	Baubeschreibung	15-21
<b>7.</b>	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	22
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	23
7.3	Wohn- / Nutzflächenzusammenstellung	24
<b>8.</b>	Grundbuchdaten	25
<b>9.</b>	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	26-27
9.2	Bodenwert(e)	28-29
9.3	Ertragswert(e)	30-35
9.4	Zusammenstellung	36-37
9.5	Verkehrswert / Marktwert	38
9.6	Aufteilung der Einzelwerte	39
<b>10.</b>	Anlagen	40-76
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (22 Seiten, 43 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (11 Seiten)	
10.6	Lageplan (Stellplatzbaulast)	

## 1. Vorbemerkung

---

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 23.10.2024 (Posteingang 07.11.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 17.04.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 20.03.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX XX (XXX),
- 2.) diverse Mieter / -innen,
- 3.) der Sachverständige.

Die Gläubiger nahm 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. - 17.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.09.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 22.01.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 29.01.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 23.01.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 30.01.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 22.01.2025
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 22.01.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 22.01.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 05.10.1962, Oktober 1975 und Februar 1977,

- 10.) Bauantrag vom 28.03.1952 zur Erstellung eines Gaststättenneubaus mit Hotelbetrieb, einschl. Baubeschreibung
- 11.) Bauantrag vom 03.01.1963 zum Neubau eines Geschäftshauses mit Wohnungen, einschl. Baubeschreibung und Bauzahlenberechnungen,
- 12.) Nachtragsbaugenehmigung vom 08.03.1977 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,
- 13.) Baugenehmigung vom 29.04.1976 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,
- 14.) Baubeschreibung vom 23.05.1975,
- 15.) Bauzahlenberechnung vom 07.11.1975,
- 16.) Mietvertrag für gewerbliche Räume vom 04.11.2021,
- 17.) aktuelle Mieterliste.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Wohn- und Geschäftshäuser.

Die zu bewertenden Objekte wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen i.M. 1:100 sind festgestellt worden:

" Kieskaulerweg 154 "

- die (ehem.) Gewerbeeinheit (KG - OG) wurde in mehrere Einheiten aufgeteilt (SB- Bank, Ladenlokal, Büro), die interne Treppe EG - OG ist nicht mehr vorhanden,
- die große Wohnung im Staffelgeschoss wird derzeit durch den Eigentümer als Büro genutzt,
- die Bank nutzt ausschließlich den Vorraum für Bankautomaten,
- die ehem. Tresore sind ohne Funktion.

" Kieskaulerweg 156 "

- die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde umgenutzt zu einer Praxis (ehem. Bank),
- die Wohnung im Obergeschoss wird derzeit als Büro genutzt,

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

Am 26.02.2025 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden.

## 2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

---

Der Stadtteil Köln - Merheim liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 6 km östlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 8 (Köln - Kalk) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 122.380 Einwohner, davon Merheim mit ca. 11.200 Einwohnern.

Die mit jeweils einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke liegen an der Südwestseite des " Kieskaulerweges ", im zentralen Stadtteilbereich, unmittelbar an der Straßenbahnlinie / -haltestelle.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Sozialimmobilien und einem SB - Markt im Bereich des Bewertungs-objektes geschlossen im weiteren Verlauf aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich das Krankenhaus " Merheim ", der Friedhof " Köln - Ost " und das Naherholungsgebiet " Merheimer Heide ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 55 (" Olpener Straße ") und über die Autobahn A 4 (Anschlussstelle " Köln - Merheim ") mit Anschluss an das Autobahnkreuz " Köln - Ost " (92 K 069 / 24 / A4) in ca. 1.000 m Entfernung.

Eine Bus- und Straßenverbindung mit Anschluss an die Kölner Innenstadt besteht unmittelbar im Bereich des Bewertungsobjektes.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohn- und Geschäftslage zu bezeichnen.

### 3. Grundstücksbeschreibung

---

**Grundstücksform:**

annähernd trapezförmig,

Grundstücksfront = ca. 19,40 m (" Kieskaulerweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 36,30 m.

**Topografie:**

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

**Erschließung:**

Der " Kieskaulerweg " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,00 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 29.01.2025 wird ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) alte Fassung nicht zu entrichten.

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird. Können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

**Altlasten:**

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 23.01.2025 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt) der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der nachrichtlich erfassten Altablagerung mit der Nr. 80603.

*" Durch Untersuchungen / Sicherungsmaßnahmen / Sanierungen wurden schädliche Bodenveränderungen und sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgeschlossen. Bei Nutzungsänderung ist in der Regel eine Neubewertung erforderlich und unter Umständen sind weitere Maßnahmen durchzuführen."*

Die Tatsache, dass im Anfragebereich eine Gefährdung von Schutzgütern aktuell ausgeschlossen ist, schließt jedoch nicht grundsätzlich 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 Immissionen / Beeinträchtigungen durch den umliegenden Verkehrslärm (Autoverkehr / Straßenbahntrasse / Fahrbahnschranke) und den Fluglärm (Einflugschneise " Konrad - Adenauer - Flughafen Köln / Bonn ") kommen.

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  $L_{den} / dB(A) > 65 \text{ dB(A)} \leq 70 \text{ dB(A)}$ , bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene (Sonstige) " ebenfalls im Lärmpegelbereich  $L_{den} / dB(A) > 65 \text{ dB(A)} \leq 70 \text{ dB(A)}$  und bezogen auf die Emissionsquelle " Flugverkehr " im Lärmpegelbereich  $L_{den} / dB(A) > 50 \text{ dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$ .

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf  $L - night / dB(A) > 55 \text{ dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$ , bezogen auf die Emissionsquelle " Schiene (Sonstige) " ebenfalls im Lärmpegelbereich  $L - night / dB(A) > 55 \text{ dB(A)} \leq 60 \text{ dB(A)}$  und bezogen auf die Emissionsquelle " Flugverkehr " im Lärmpegelbereich auf  $L - night / dB(A) > 50 \text{ dB(A)} \leq 55 \text{ dB(A)}$ .

## 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 " Mischgebiet " ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche \*) im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 22.01.2025 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 § 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:**

	Nr. 154	Nr. 156
GRZ (§ 19 BauNVO) =	0,62	0,38
" wertrelevante " GFZ =	1,28	0,88

#### **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:**

Lt. der Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 30.01.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 961) keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 1200) sind folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen (siehe Anlage 10.6):

- Baulastenverzeichnis der Stadt Köln, Baulastenblatt Nr. 49 / 76, Seite 1, lfd. Nr. 1, Stellplatzbaulast, eingetragen am 23.06.1976:

*" Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die in dem beiliegenden Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. - Ing. XXX XXX durch grüne Eintragung gekennzeichnete und an den Eckpunkten mit A - B - C - D - A, E - F - G - H - E umschriebenen Fläche als Stellplätze für 12 Personenkraftwagen im Sinne des § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 25.06.1962, 27.01.1970, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Köln, Merheim, Kieskaulerweg 154, Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 961 dauernd zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen."*

Die vorgenannte Baulast ist als öffentlich - rechtliche Verpflichtung gegenüber dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln eingetragen. Ein dinglich gesichertes Recht (Stellplatz- und Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Bewertungsgrundstücke als herrschendes Recht ist im Bestandsverzeichnis (Grundbuch von Merheim, Blatt 8269) eingetragen.

Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 961) hat durch diese Baulast einen Wertvorteil (baurechtliche Genehmigung des Wohn- und Geschäftshauses, ggf. keine PKW - Stellplatzablösung / keine Tiefgarage), der im Rahmen dieser Wertermittlung / Wertansatz des Ertragswertes enthalten ist.

Das Flurstück 1200 verfügt ebenfalls über ein herrschendes Recht (Geh-, Fahr- und Parkrecht) am Flurstück 2054 / 124. Eine eindeutige Zuteilung der PKW - Stellplätze ist vor Ort bzw. aus der Aktenlage nicht feststellbar. Die insgesamt 12 PKW - Stellplätze werden wie folgt sachverständig aufgeteilt:

Nr. 154: 8 Stellplätze,

Nr. 156: 4 Stellplätze.

## 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 22.01.2025.

### Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht. Die vorhandenen Tresoranlagen im KG sind wertneutral.

### Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehen lt. vorliegender Mietaufstellung der Eigentümerin vom 26.03.2025 nachfolgende Mietverträge / -erträge (Wohn- / Nutzflächen):

Einheit	vermietet / unvermietet	Netto - Kaltmiete (€ / mtl.)	Nebenkosten (€ / mtl.)	Größe (m <sup>2</sup> )
<b>Haus " Kieskaulerweg 154 "</b>				
EG, links	vermietet	€ 430,00	€ 100,00	35,00 m <sup>2</sup>
EG, rechts	vermietet	€ 1.768,00	€ 528,00	125,00 m <sup>2</sup>
EG, SB	vermietet	€ 500,00	€ 0,00	30,00 m <sup>2</sup>
1. OG	vermietet	€ 1.180,00	€ 250,00	126,00 m <sup>2</sup>
2. OG	Eigennutzung	€ --	€ --	70,00 m <sup>2</sup>
2. OG	vermietet	€ 480,00	€ 100,00	40,00 m <sup>2</sup>
		<b>€ 4.358,00</b>	<b>€ 978,00</b>	<b>426,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Haus " Kieskaulerweg 156 "</b>				
EG	vermietet	€ 1.000,00	€ 270,00	87,00 m <sup>2</sup>
OG	vermietet	€ 1.200,00	€ 225,00	85,00 m <sup>2</sup>
DG	vermietet	€ 550,00	€ 130,00	60,00 m <sup>2</sup>
		<b>€ 2.750,00</b>	<b>€ 625,00</b>	<b>232,00 m<sup>2</sup></b>

Die offenen PKW - Stellplätze sind überwiegend zu einem monatlichen Mietzins von €/mtl. 30.- bzw. ein offener Stellplatz zu €/mtl. 50.- vermietet.

(...) dies entspricht einer z.Zt. erzielten Jahresrohmiere in Höhe von € 88.416.- (inkl. der offenen Stellplätze) und bezogen auf die vermietete Wohn- / Nutzfläche einer Durchschnittsmiete von rd. 12,09 €/m<sup>2</sup>.

**Unternehmen im Objekt:**

In dem zu bewertenden Objekt werden folgende Unternehmen / Gewerbe betrieben:

- Bank (Bankautomaten / Vorraum),
- Blumengeschäft,
- Gemeinschaftspraxis,
- Ergotherapie,
- Krankenpflege,
- Vermögensverwaltung.

## 5. Bebauung

---

(a.) **Wohn- und Geschäftshaus " Kieskaulerweg 154 "**, angebaut,  
voll unterkellert, mit 2 Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss, enthaltend:

Das nachfolgende Raumprogramm bezieht sich auf die vorliegenden Bauzeichnungen. Das Objekt wurde teils kleinteilig aufgeteilt sowie umgenutzt. Aktuelle Bauzeichnungen liegen dem Unterzeichner nicht vor.

### **Kellergeschoss:**

Treppenhaus, Flur, Kinderwagen / Fahrradabstellraum, Trockenraum, div. Keller- / Abstellräume, Klimaanlage, Heizung, Hausanschlüsse,  
zur Gewerbeinheit EG: interne Treppe, Vorraum, Archiv, Banktresor.

### **Erdgeschoss:**

Hauseingang, Treppenhaus, Flur,  
1 Gewerbeinheit mit: Ladenlokal, Besprechungsraum, Küche, Garderobe, WC - Anlagen, Klimaanlage, interne Treppe ins KG sowie ins OG.

### **Obergeschoss:**

Treppenhaus, Flur,  
zur Gewerbeinheit EG: 3 Büro- / Besprechungsräume, Teeküche / Aufenthaltsraum, Diele, WC - Anlage, Abstellraum, interne Treppe ins EG, Terrasse.

### **Staffelgeschoss:**

Treppenhaus, Flur,  
1 Wohnung mit: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Terrasse.  
1 Wohnung mit: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Terrasse.

### **Besonders zu bewerten:**

- Kelleraußentreppe,
- Vordach,
- Dachterrassen.

**(b.) Wohn- und Geschäftshaus " Kieskaulerweg 156 ",** eingebaut,  
voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem vollausgebauten Dach-  
geschoss, enthaltend:

Das nachfolgende Raumprogramm bezieht sich auf die vorliegenden Bau-  
zeichnungen. Das Objekt wurde teils umgenutzt. Aktuelle Bauzeichnungen  
liegen dem Unterzeichner nicht vor.

**Kellergeschoss:**

Treppenhaus, Flur, Waschküche / Trockenraum, div. Keller- / Abstellräume,  
Heizung, Hausanschlüsse,  
zur Gewerbeeinheit EG: interne Treppe ins EG, Vorraum, WC - Anlagen  
(ehem.) Tresorraum.

**Erdgeschoss:**

Hauseingang, Treppenhaus, Flur,  
1 Gewerbeeinheit mit: Empfang, Wartzimmer, div. Behandlungszimmer, Ab-  
stellraum, interne Treppe ins KG.

**Obergeschoss:**

Treppenhaus, Flur,  
1 Wohnung mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum.

**Dachgeschoss:**

Treppenhaus, Flur,  
1 Wohnung mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum.

**Besonders zu bewerten:**

- Kelleraußentreppe,
- Vordach (Stahlbetonkragplatte, Abdichtung, Speier),
- Dachterrasse,
- Sonnenmarkise,
- Dachgauben (Holzkonstruktion, baujahrtypische Dämmung, Natur-  
schieferverkleidung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile).

## 6. Baubeschreibung

---

### **Umfassungswände:**

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

### **Decke über Kellergeschoss:**

Nr. 154: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf, interne Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, schmiedeeisernes Geländer.

Nr. 156: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf, interne Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Mipolamhandlauf.

### **Decke über Erdgeschoss:**

Nr. 154: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf.

Nr. 156: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

### **Decken über Obergeschoss:**

Nr. 154: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf.

Nr. 156: Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit Mipolamhandlauf.

### **Dach:**

Nr. 154: Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, innenliegende Entwässerung, Dachrandprofile.

Nr. 156: Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

### **Fassade:**

Nr. 154: Natursteinfassade, teils Putzfassade, Anstrich, Glasbausteine,

Nr. 156: straßenseitig: teils Klinker, teils Putzfassade, Anstrich, rückseitig: Putzfassade, Sockelputz.

### **Fußböden:**

Nr. 154: KG: Estrich, Anstrich, PVC - Belag, Treppenhaus: Naturstein, Geschosse: Estrich, PVC - Belag, Fliesen, Textilbelag, Vinyl, Laminat, Küche: Fliesen, WC - Anlagen / Bäder: Fliesen, Dachterrassen: Waschbetonplatten.

Nr. 156: KG: Estrich, PVC - Belag, Anstrich, Treppenhaus: Kunststein, Geschosse: Estrich, PVC - Belag, Vinyl, Küche: Fliesen, WC - Anlagen / Bäder: Fliesen, teils Steingut, Dachterrassen: Waschbetonplatten.

#### **Fenster:**

Nr. 154: Leichtmetallfenster mit " thermisch nicht getrennten Profilen ", Isolierverglasung, als Fenstertür zur Dachterrasse, teils bodentiefe Fenster mit feststehenden Brüstungselementen, Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Natursteinaußenfensterbänke, teils Fenstergitter, Treppenhaus: Glasbausteine,

Nr. 156: PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Dachterrasse, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, teils Fenstergitter, Treppenhaus teils Holzfenster mit Einfachverglasung.

#### **Türen:**

Nr. 154: Leichtmetall - Glashaustür (Strukturglas) mit Seitenteil mit Klingel- und Gegensprechanlage, Briefeinwurfklappe, Leichtmetalltür mit Obertürschließer, Glas - Schiebetüranlage, Innentüren: Holztüren- und -zargen, Vollglastüren, Metallbeschläge.

Nr. 156: Leichtmetall - Glashaustür mit Seitenteil und Oberlicht, Vollglastüren, Wohnungseingangstür: Holztüren und -zargen, Innentüren: Holztüren und -zargen, teils mit Glasausschnitten, Metallbeschläge.

#### **Decken- und Wandverkleidungen:**

Nr. 154: Wände: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Vollglastrennwände, Küche: Fliesenspiegel, WC - Anlagen / Bäder: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz, Tapete, Anstrich, Keller: teils Wandfliesen, Putz, Tapeten, Anstrich, schalungsrau, Anstrich, Decken: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Rasterabhangdecken mit integrierter Beleuchtung.

Nr. 156: Wände: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, WC - Anlagen / Bäder: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz, Anstrich, Decken: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Rasterabhangdecken mit integrierter Beleuchtung.

#### **Sanitärausstattung (exemplarisch):**

WC - Anlage (Nr. 154, EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 1990er / 2000er Jahre) entsprechend.

WC - Anlage (Nr. 154, OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, kleines Handwaschbecken weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (anthrazit, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), elektrische Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 2010er Jahre) entsprechend.

Bad (Nr. 154, SG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause und Glasduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), kleinformatige Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (grün, ca. 1,80 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, einfache Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Baujahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß, zurzeit nicht funktionsbereit.

WC - Anlage (Nr. 156, KG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 2010 Jahre) entsprechend.

WC - Anlage (Nr. 156, EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), PVC - Rechteckfliesen, Wandfliesen im Nassbereich (weiß, ca. 1,20 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 2020er Jahre) entsprechend

Bad (Nr. 156, OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Steingutbodenfliesen (orthogonal verlegt), Wandfliesen (blau, ca. 1,80 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, einfache Ausstattung, dem Ausstattungsstand des Baujahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Die Ausstattungen / Ausführungen der übrigen Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bäder) sind teilweise aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher, analog den besichtigten Einheiten vergleichbarer Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

#### **Heizung / Warmwasserbereitung:**

Nr. 154: Unbekannt bzw. nicht zugänglich gewesen beim Ortstermin, Einheit im Staffelgeschoss (Nr. 154) mit separater Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, angabengemäß zurzeit nicht funktionsbereit.

Nr. 156: Gaszentralheizung (Typ " Buderus Logano GE315 ", Baujahr ca. 2004), Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

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

Anschlüsse sind vorhanden.

**Kanalanschluss:**

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

**Besonderheiten / Bemerkungen:**

Der Innenausbau entspricht einfachen bis normalen Wohn- und Gewerbeansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind normaler, teils einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres. Die Gebäude wurden in Teilbereich mieterspezifisch umgebaut / -genutzt.

**Baujahr:**

Nr. 154: ca. 1976 / 77 (Baugenehmigung Nr. 6 / 4456 / 75 vom 29.04.1976 / Nachtragsbaugenehmigung vom 08.03.1977), verbessert / gering teilmodernisiert.

Nr. 156: ca. 1963, verbessert / gering teilmodernisiert.

**Grundrisslösung:**

Befriedigend, zweckdienliche Grundrissgestaltung, wirtschaftlich günstig geschnitten, Dachterrassen mit Südwestausrichtung.

**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 Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von durchschnittlich 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 kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf:

Nr. 154: 34 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Nr. 156: 25 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

#### **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 sind mittelfristig erforderlich. Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung \*) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Wohn- und Geschäftshaus) sind im Vergleich zu einem Wohn- und Geschäftshaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

#### **Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 154 "**

- teils erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen,
- schadhaftes, nicht funktionsbereites Bad inkl. Heizung im Staffelgeschoss, Rohrbruchfolgeschäden,
- eine " blinde " Fensterscheibe,
- Fassadenschäden (Risse, Verfärbungen),
- teils veraltete Elektroinstallation,

\*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 152. Ergänzung.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 50.000.-

---

(...) entspricht rd. €/m<sup>2</sup> 117.- bei rd. 426 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche.

### **Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 156 "**

- teils erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen,
- teils allgemeiner Modernisierungsrückstau,
- Fassadenschäden (Risse, Putzabplatzungen),
- mäßiger Pflegezustand der Terrassen und Kelleraußentreppe,
- " verwilderte " Außenanlage.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 5.000.-

---

(...) entspricht rd. €/m<sup>2</sup> 98.- bei rd. 232 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht in Teilbereich ein allgemeiner Modernisierungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

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), Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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:**

Zuwegung, Vorplatz, offene PKW - Stellplätze, " Außenverkaufsfläche ", 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 vom 05.10.1962, Oktober 1975 und Februar 1977 ermittelt, Maße teils abgegriffen.

---

#### Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 154 "

KG:	$(10,55 + 16,50) \times 0,50 \times 14,95$		
	$+ 16,50 \times 7,50 \times 0,50$	=	264,07 m <sup>2</sup>
EG:	$(10,55 + 16,50) \times 0,50 \times 14,95$		
	$+ 16,50 \times 7,50 \times 0,50 - 1,70 \times 1,30 \times 0,50$		
	$- 2,15 \times 1,30 \times 0,50$	=	261,57 m <sup>2</sup>
OG:	$12,99 \times 12,49$	=	162,25 m <sup>2</sup>
SG:	$12,99 \times 9,00$	=	116,91 m <sup>2</sup>
			<hr/>
Brutto - Grundfläche (gesamt):			<b>804,80 m<sup>2</sup></b>

#### Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 156 "

KG:	$9,85 \times 10,00 + 6,85 \times 4,50$	=	129,33 m <sup>2</sup>
EG:	$9,85 \times 10,00 + 6,85 \times 4,50$	=	129,33 m <sup>2</sup>
OG:	$9,85 \times 10,00$	=	98,50 m <sup>2</sup>
DG: *)	$9,85 \times 10,00$	=	98,50 m <sup>2</sup>
			<hr/>
Brutto - Grundfläche (gesamt):			<b>455,66 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 zur Abgeschlossenheit vom 15.11.2001 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 03.06.2013 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.

---

**Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 154 "**

Grundfläche:	=	261,57 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (EG bis SG) *):		
261,57 m <sup>2</sup> + 162,25 m <sup>2</sup> + 116,91 m <sup>2</sup>	=	540,73 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (Flurstück 961):	=	423,00 m <sup>2</sup>
GRZ:	261,57 m <sup>2</sup> / 423 m <sup>2</sup>	= <b>0,62</b>
" wertrelevante GFZ ":	540,73 m <sup>2</sup> / 423 m <sup>2</sup>	= <b>1,28</b>

---

**Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 156 "**

Grundfläche:	=	129,33 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (EG bis DG) *):		
129,33 m <sup>2</sup> + 98,50 m <sup>2</sup> x 1,75	=	301,71 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (Flurstück 1200):	=	341,00 m <sup>2</sup>
GRZ:	129,33 m <sup>2</sup> / 341 m <sup>2</sup>	= <b>0,38</b>
" wertrelevante GFZ ":	301,71 m <sup>2</sup> / 341 m <sup>2</sup>	= <b>0,88</b>

---

\*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.  
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 ImmoWertV 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 Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

Dem Unterzeichner liegen keine aktuellen, vermaßten Bauzeichnungen der Bewertungsobjekte vor. Die Wohn- und Nutzfläche wird der vorliegenden Mieterliste entnommen und - nach Plausibilisierung - als richtig vorausgesetzt.

---

#### Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 154 "

Erdgeschoss, links	:	35,00 m <sup>2</sup>	(Nutzfläche)
Erdgeschoss, rechts	:	125,00 m <sup>2</sup>	(Nutzfläche)
Erdgeschoss SB	:	30,00 m <sup>2</sup>	(Nutzfläche)
Obergeschoss	:	126,00 m <sup>2</sup>	(Nutzfläche)
Staffelgeschoss	:	70,00 m <sup>2</sup>	(Wohnfläche)
Staffelgeschoss	:	40,00 m <sup>2</sup>	(Wohnfläche)
			426,00 m <sup>2</sup>

#### Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 156 "

Erdgeschoss	:	87,00 m <sup>2</sup>	(Nutzfläche)
Obergeschoss	:	85,00 m <sup>2</sup>	(Wohnfläche)
Dachgeschoss	:	60,00 m <sup>2</sup>	(Wohnfläche)
			232,00 m <sup>2</sup>
Gesamt:			<b>658,00 m<sup>2</sup></b>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 255 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche mit rd. 403 m<sup>2</sup> (insgesamt = 658 m<sup>2</sup>) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten.

## 8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 19.09.2024; 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</b>	Merheim
	<b>Blatt</b>	8269
	<b>Gemarkung</b>	Merheim
	<b>Flur</b>	16
• lfd. - Nr. 1	<b>Flurstück</b>	961
	<b>Widmung</b>	Gebäude- und Freifläche, Kieskaulerweg 154.
	<b>Größe</b>	423 m <sup>2</sup>
• lfd. - Nr. 2	<b>Flurstück</b>	1200
	<b>Widmung</b>	Gebäude- und Freifläche, Kieskaulerweg 156.
	<b>Größe</b>	341 m <sup>2</sup>

### Bestandsverzeichnis (als

#### herrschende Rechte):

- lfd. - Nr. 3 / zu 1, 2

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Parkrecht) in Merheim Blatt 9879 auf Nr. 2054 / 124 der Flur 16 des Bestandsverzeichnisses. Vermerkt am 07.10.1996 hierher mitübertragen am 22.07.2003.

#### Abt. I / Eigentümerin

XXX XXX

#### Abt. II

- lfd. - Nr. 1 - 3

*gelöscht,*

- lfd. - Nr. 4

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 69 / 24), eingetragen am 19.09.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert 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 §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

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 Ertragswert abgeleitet.

## 9.2 Bodenwert(e)

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 970.- je m<sup>2</sup> aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln, Ortsteil Merheim, "Bocholter Straße", für die Bodenrichtwertzone Nr. 806011, allgemeines Wohngebiet, Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), zwei- bis sechsgeschossige Bauweisen, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5.

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:

### (a.) Bodenwert " Kieskauler Weg 154 "

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m <sup>2</sup> per 01.01.2025	€	970.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 970.- je m <sup>2</sup> x 1,00	€	970.-
Anpassung / Minderung aufgrund der geringeren baulicher Ausnutzung (GFZ 1,28 / 1,50) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€/m <sup>2</sup> 970.- x 1,59 / 1,73 *)	€	892.- rd.
	€	892.-
auf- / abgerundet	€	892.-

\*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher Ausnutzung (GFZ) mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Bei einer GFZ von 2,70 ist die Wertzahl (WZ) von 2,70 zugewiesen. Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,40 bis 2,70 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ > 2,70 ist eine lineare Umrechnung angemessen. Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung.

423 m <sup>2</sup> Vorderland (Flurstück 961) á € 892.-	€	377.300.- rd.
<b>Bodenwert (ebf) *)</b>	<b>€</b>	<b>377.300.-</b>

(...) entspricht bei einer Wohn- / Nutzfläche von rd. 426 m<sup>2</sup> einem flächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m<sup>2</sup> 886.- (inkl. der offenen PKW - Stellplätze).

#### (b.) Bodenwert " Kieskauler Weg 156 "

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m <sup>2</sup> per 01.01.2025	€	970.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 970.- je m <sup>2</sup> x 1,00	€	970.-
Anpassung / Minderung aufgrund der geringeren baulicher Ausnutzung (GFZ 0,88 / 1,50) im Vergleich zu den Richt- wertkriterien.		
€/m <sup>2</sup> 970.- x 1,37 / 1,73 **)	€	768.- rd.
	€	768.-
auf- / abgerundet	€	768.-

341 m <sup>2</sup> Vorderland (Flurstück 1200) á € 768.-	€	261.900.- rd.
<b>Bodenwert (ebf) *)</b>	<b>€</b>	<b>261.900.-</b>

(...) entspricht bei einer Wohn- / Nutzfläche von rd. 232 m<sup>2</sup> einem flächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m<sup>2</sup> 1.129.- (inkl. der offenen PKW - Stellplätze).

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.

\*\*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 01.01.2025 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ). Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses lässt sich die Wertzahl bei abweichender baulicher Ausnutzung (GFZ) mittels folgender Gleichung ableiten:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Bei einer GFZ von 2,70 ist die Wertzahl (WZ) von 2,70 zugewiesen. Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,40 bis 2,70 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ > 2,70 ist eine lineare Umrechnung angemessen. Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung.

### 9.3 Ertragswert(e)

---

#### (a.) Angebautes Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 154 "

Baujahr:	ca. 1976 / 77, verbessert, gering teilmodernisiert.
Wohn- / Nutzfläche:	rd. 426 m <sup>2</sup> (110 m <sup>2</sup> WF / 316 m <sup>2</sup> NF)

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

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig von 1976 bis 1989), in mittlerer 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 " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m<sup>2</sup> 11,95 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m<sup>2</sup> 11,30 ausgewiesen.

In Anlehnung an " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln ", Stand September 2023, sind für Köln, Stadtbezirk 8 (Kalk), für Ladenlokale in Hauptgeschäftslagen: €/m<sup>2</sup> 9,00 bis €/m<sup>2</sup> 23,00 / in Nebenlagen: €/m<sup>2</sup> 5,00 bis €/m<sup>2</sup> 9,00 / für Büroräume: €/m<sup>2</sup> 8,00 bis €/m<sup>2</sup> 16,00 / für Lagerraum / Produktionsflächen: €/m<sup>2</sup> 4,50 bis €/m<sup>2</sup> 8,00 ausgewiesen.

Die derzeit erzielte Netto - Kaltmiete beträgt: €/Monat 4.358.-. Das Objekt wird teils eigengenutzt (SG). Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller- und Terrassenflächen, angemessen \*):

\*) 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 alterswertge-minderte 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 i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Ladenlokale / Vorraum	65 m <sup>2</sup>	á € 14,00	=	€	910.-	rd.
Bankautomat (EG):						
Praxis- / Büroflächen	251 m <sup>2</sup>	á € 12,00	=	€	3.012.-	rd.
(EG - OG):						
Wohnfläche (SG):	110 m <sup>2</sup>	á € 10,00	=	€	1.100.-	rd.
offene PKW - Stellplätze:*)	8 Stck.	á € 30,00	=	€	240.-	
monatlich:				€	5.262.-	
jährlicher Rohertrag:				€	63.144.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
14,00 €/m <sup>2</sup> Instandhaltungsrücklage						
(bei rd. 426 m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche, zzgl.				€	5.964.-	
106,00 € je PKW - Stellplatz)				€	848.-	
359,00 € Verwaltung je Wohneinheit				€	718.-	
3,00 % Verwaltung (Gewerbe)				€	1.498.-	rd.
2,00 % Mietausfallwagnis (Wohnen)				€	264.-	
4,00 % Mietausfallwagnis (Gewerbe)				€	1.998.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 17,9 %)				€	- 11.290.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks:				€	51.854.-	
abzüglich:						
3,75 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)						
rd. € 377.300.- x 0,0375				€	- 14.149.-	rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:				€	37.705.-	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre				
fiktive Restnutzungsdauer		34 Jahre				
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		19,04				
Ertragswert der baulichen Anlage:						
€ 37.705.- x 19,04				€	717.900.-	rd.
Bodenwert (ebf)				€	377.300.-	
(Vorläufiger) Ertragswert / Übertrag:				€	1.095.200.-	

\*) Offene PKW - Stellplätze inkl. der anteiligen Stellplätze auf dem Nachbargrundstück (Baulast / Dienstbarkeit)

\*\*) 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 ausschlaggebenden 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 2025, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,50), Wohneigentum durchschnittlich 2,00 % (± 1,10), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,80 % (± 1,30), für Mietwohnhäuser 2,90 % (± 1,00), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 3,20 % (± 1,00), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,70 % (± 0,80), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,90 % (± 0,90) und für Sonstige Gewerbegrundstücke (6,00 %) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ein moderates Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 3,75 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus, rd. 426 m<sup>2</sup> WF / NF, mittlere Wohn- und Geschäftslage, RND = 34 Jahre) anzusetzen ist.

Übertrag:	€ 1.095.200.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€ - 50.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ -.-
<b>Ertragswert</b> (Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 154 ")	<b>€ 1.045.200.-</b>

**(b.) Eingebautes Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 156 "**

Baujahr: ca. 1963, verbessert, gering teil-modernisiert.

Wohn- / Nutzfläche: rd. 232 m<sup>2</sup> (145 m<sup>2</sup> WF / 87 m<sup>2</sup> NF)

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

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2023, fiktiv Gruppe 2 (bezugsfertig von 1961 bis 1975), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen um 40 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 6,80 bis €/m<sup>2</sup> 9,90, für Wohnungen um 60 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 6,50 bis €/m<sup>2</sup> 9,30, für Wohnungen um 80 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 6,30 bis €/m<sup>2</sup> 9,10, für Wohnungen um 100 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 6,10 bis €/m<sup>2</sup> 8,70, für Wohnungen um 120 m<sup>2</sup>: €/m<sup>2</sup> 6,40 bis €/m<sup>2</sup> 8,40 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m<sup>2</sup> 11,95 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m<sup>2</sup> 11,30 ausgewiesen.

In Anlehnung an " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln ", Stand September 2023, sind für Köln, Stadtbezirk 8 (Kalk), für Ladenlokale in Hauptgeschäftslagen: €/m<sup>2</sup> 9,00 bis €/m<sup>2</sup> 23,00 / in Nebenlagen: €/m<sup>2</sup> 5,00 bis €/m<sup>2</sup> 9,00 / für Büroräume: €/m<sup>2</sup> 8,00 bis €/m<sup>2</sup> 16,00 / für Lagerraum / Produktionsflächen: €/m<sup>2</sup> 4,50 bis €/m<sup>2</sup> 8,00 ausgewiesen.

Die derzeit erzielte Netto - Kaltmiete beträgt: €/Monat 2.750.-. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils an-teiliger Nutzung der Keller- und Terrassenflächen, angemessen \*):

\*) 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 alterswertge-minderte 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 i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Nutzfläche / Praxis (EG):	87 m <sup>2</sup>	á € 11,50	=	€	1.001.-	rd.
Wohnfläche (OG): *)	85 m <sup>2</sup>	á € 12,00	=	€	1.020.-	rd.
Wohnfläche (DG):	60 m <sup>2</sup>	á € 9,50	=	€	570.-	rd.
offene PKW - Stellplatz:	4 Stck.	á € 30,00	=	€	120.-	
monatlich:				€	2.711.-	
jährlicher Rohertrag:				€	32.532.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
14,00 €/m <sup>2</sup> Instandhaltungsrücklage						
(bei rd. 232 m <sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche, zzgl.				€	3.248.-	
106,00 € je PKW - Stellplatz)				€	424.-	
359,00 € Verwaltung je Wohneinheit				€	718.-	
3,00 % Verwaltung (Gewerbe)				€	404.-	rd.
2,00 % Mietausfallwagnis (Wohnen)				€	382.-	
4,00 % Mietausfallwagnis (Gewerbe)				€	538.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 17,6 %)				€	- 5.714.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks:				€	26.818.-	
abzüglich:						
3,25 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)						
rd. € 261.900.- x 0,0325				€	- 8.512.-	rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:				€	18.306.-	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre					
fiktive Restnutzungsdauer	25 Jahre					
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	16,94					
Ertragswert der baulichen Anlage:						
€ 18.306.- x 16,94				€	310.100.-	rd.
Bodenwert (ebf)				€	261.900.-	
(Vorläufiger) Ertragswert / Übertrag:				€	572.000.-	

\*) Marginal erhöhter Mietansatz aufgrund der derzeitigen Büronutzung.

\*\*) 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 ausschlaggebenden 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 2025, sind für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 1,70 % (± 0,50), Wohneigentum durchschnittlich 2,00 % (± 1,10), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,80 % (± 1,30), für Mietwohnhäuser 2,90 % (± 1,00), für gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil 3,20 % (± 1,00), für gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil durchschnittlich 3,70 % (± 0,80), für Geschäfts- und Bürogrundstücke 3,90 % (± 0,90) und für Sonstige Gewerbegrundstücke (6,00 %) als Liegenschaftszinssätze anzusetzen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ein moderates Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 3,25 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus, rd. 232 m<sup>2</sup> WF / NF, mittlere Wohn- und Geschäftslage, RND = 25 Jahre) anzusetzen ist.

Übertrag:	€	572.000.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 30.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-.-
<b>Ertragswert</b> (Wohn- und Geschäftshaus " Kieskauler Weg 156 ")	€	<b>542.000.-</b>

## 9.4 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>	<b>n.a.</b>
(a.) (...) enthaltener Bodenwert Nr. 154	€	377.300.-
(b.) (...) enthaltener Bodenwert Nr. 156	€	261.900.-
(...) enthaltener Bodenwert, gesamt	€	639.200.-

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

(a.) Ertragswert Nr. 154	€	1.045.200.-
(b.) Ertragswert Nr. 156	€	542.000.-
<b>Ertragswert, gesamt</b>	<b>€</b>	<b>1.587.200.-</b>

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 50.000.- / € 30.000 (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

## 9.5 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 Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage - bzw. für eine gewerbliche Nutzung - bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Sachwert ist wertmäßig unterstützend.

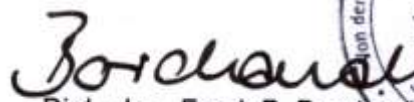
Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (als Gesamtwert) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:


<b>€ 1.587.000.-</b>
(in Worten: Eine Million fünfhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

(...) entspricht bezogen auf den vorläufigen Ertragswert in Höhe von € 1.667.200.- einem Wert inkl. der PKW - Stellplätze von rd. € 2.534.- je m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche (rd. 658 m<sup>2</sup>) bzw. dem 17,4 -fachen marktüblich erziel-baren Jahresrohertrag und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesenen Spanne (gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietanteil > 50 %: Ø 18 - fach (Spanne: 14- bis 22 -fach).

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 29.04.2025

  
 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.

## 9.6 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

---

Die zu bewertenden Flurstücke sind jeweils eigenständig mit einem Wohnhaus bebaut und bilden keine zwingende wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist daher möglich.

Der Einzelverkehrswert jedes einzelnen Flurstücks besteht daher aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem jeweiligen Gebäudeertragswert.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Merheim, Blatt 8269, Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 961, Gebäude- und Freifläche, Kieskaulerweg 154, Größe 423 m<sup>2</sup>

**Einzelverkehrswert " Kieskaulerweg 154 " € 1.045.000.- rd.**

- b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Merheim, Blatt 8269, Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 1200, Gebäude- und Freifläche, Kieskaulerweg 156, Größe 341 m<sup>2</sup>

**Einzelverkehrswert " Kieskaulerweg 156 " € 542.000.-**

50259 Pulheim, den 29.04.2025

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



Seal text:   
 Industrie- und Handelskammer zu Köln  
 Dipl.-Ing. Frank R. Borchardt  
 Sachverständiger für  
 Bewertung von  
 bebauten und unbebauten  
 Grundstücken  
 öffentlich bestellt und vereidigt

<b>Bildansicht</b>	<b>Bild - Nr.</b>
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Nr. 154: Straßenansicht	1 - 2
• Nr. 154: Haustür, Rückansicht	3 - 4
• Nr. 154: Dachterrassen	5 - 6
• Nr. 154: Kellerräume	7 - 8
• Nr. 154: interne Treppe KG - EG, Büro EG	9 - 10
• Nr. 154: Büro EG	11 - 12
• Nr. 154: Büro EG, WC - Anlage	13 - 14
• Nr. 154: Vorraum / Bankautomaten, Ladenlokal (links)	15 - 16
• Nr. 154: WC - Anlage (EG, links), Treppenhaus	17 - 18
• Nr. 154: Praxisflächen OG,	19 - 20
• Nr. 154: Praxisflächen OG, Büro SG	21 - 22
• Nr. 154: Büro SG, Bad SG	23 - 24
• Nr. 156: Straßenansicht, Hauseingang	25 - 26
• Nr. 156: Rückansicht / Terrasse	27 - 28
• Nr. 156: Heizungsanlage, Zugang EG	29 - 30
• Nr. 156: Praxisflächen EG	31 - 32
• Nr. 156: Praxisflächen EG, WC - Anlage	33 - 34
• Nr. 156: interne Treppe KG - EG, Kellerraum	35 - 36
• Nr. 156: WC - Anlage KG, Wohnungseingangstür	37 - 38
• Nr. 156: Treppenhaus, Büro OG	39 - 40
• Nr. 156: Bad OG, Zähler- / Sicherungsschrank	41- 42