



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

50259 PULHEIM, den 28.08.2025
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. 25.055



G U T A C H T E N

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
28.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Zwei Einfamilienwohnhäuser (freistehend) mit
mehreren rückwärtigen Anbauten (Teilabbruch)
Margaretenstraße 35 - 37 | 51147 Köln (Libur)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Zwangsvorsteigerungssache
. / AZ GbR vertr. d.d. Gesellschaft XXX und XXX
AZ: 92 K 79 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Zwei freistehende **Einfamilienwohnhäuser** mit diversen rückseitigen Anbauten, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Bodenwert	€	341.700.-
Grundstücksgröße: 886 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf): € 570.-		

Sachwert	€	312.100.-
-----------------	---	------------------

Ertragswert	€	n.e.
Wohnfläche: rd. 260 m ²		
PKW - Stellplatz: -- Stck.		
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag: € --		
Rohertragsfaktor: --		
Liegenschaftszins: -- %		
Baumängel und -schäden: € - 50.000.-		
Abbruchkosten € - 61.200.-		

Verkehrswert / Marktwert

(rd. € 1.192.- je m ² Wohnfläche)	€	310.000.-
--	---	------------------

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

- a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Libur, Blatt 3209, Gemarkung Libur, Flur 2, Flurstück 20, Gebäude- und Freifläche, Margaretenstraße 37, Größe 406 m² € 142.100.-
- b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Libur, Blatt 3209, Gemarkung Libur, Flur 2, Flurstück 19, Gebäude- und Freifläche, Margaretenstraße 35, Größe 480 m² € 167.900.-

Die Flurstücke (19, 20) bilden z.Zt. eine zusammenhängende wirtschaftliche und bauliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist - aufgrund der geringer Frontbreite der Flurstücke - nicht vertretbar.

	Inhaltsverzeichnis	Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-17
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	20
8.	Grundbuchdaten	21-22
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	23-25
9.2	Bodenwert	26-27
9.3	Abbruchkosten (BoG)	28
9.4	Sachwert	29-30
9.5	Zusammenstellung	31
9.6	Verkehrswert / Marktwert	32
9.7	Aufteilung der Einzelwerte	33
10.	Anlagen	34-57
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (17 Seiten, 32 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (3 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 15.01.2025 (Posteingang 27.01.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 28.04.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 21.03.2025 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX (Kreissparkasse Köln),
- 2.) Frau XXX (Kreissparkasse Köln),
- 3.) die Mieterin (Haus Nr. 37),
- 4.) der Sachverständige.

Die Schuldnerin nahmen am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Köln zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Köln eingeholt / recherchiert worden (2. - 12.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.10.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 13.03.2025,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 21.03.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 21.03.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 20.03.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 13.03.2025,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 13.03.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 13.03.2025,

- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 28.06.1999,
- 11.) Mietaufstellung der Zwangsverwaltung Frau Rechtanwältin Rania Kour vom 14.05.2025,
- 12.) Bauschein Nr. 9681/185/b vom 14.02.1966.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

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 Werteinfluss.

Am 08.05.2025 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte im Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden.

Der rückwärtige Anbau ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln nicht aktenkundig. Eine Genehmigung / Legalisierung des rückwärtigen Anbaus obliegt der Hoheit des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln und ist nach sachverständigem Ermessen in vorliegender, ausgeführter Form nicht genehmigungsfähig (vorbehaltlich der Ausführungen des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln) bzw. z.Zt. nicht nutzbar / vermietbar / d.h. Abbruchreif.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Libur liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 14 km nordwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 7 (Köln - Porz) besteht aus 16 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 116.500 Einwohner.

Die mit zwei Einfamilienwohnhäusern und mehreren rückwärtigen Anbauten bebauten Grundstück(e) liegt an der Nordseite der " Margaretenstraße ", östlich der " Liburer Landstraße ".

Die direkte Nachbarschaft ist mit Wohnhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und Wohnhausanlagen, sowie Schulen, Kindergärten und Kirchen aufgelockert bebaut. Der " TSC See " liegt ca. 1.700 m südöstlich. Im weiteren Umfeld befinden sich " Schifsee ".

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

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 8 (" Frankfurter Straße ") und über die Autobahn A 59 (Anschlussstelle " Köln - Lind ") mit Anschluss an den Kölner Autobahnring in ca. 1.800 m Entfernung.

Eine Bushaltestelle besteht in der " Margaretenstraße ".

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 14,00 m (" Margaretenstraße ">,

Grundstückstiefe = bis ca. 75,70 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Margaretenstraße " ist als Durchgangstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,50 m (inkl. beidseitigen Parktaschen und Baumbestand) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Die zu bewertenden Grundstücke werden von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 21.03.2025 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl, IS, 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubetrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 21.03.2025 (Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

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

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach 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.

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 13.03.2025 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 zugelässig, 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) = 0,38

"wertrelevante" GFZ = 0,74

Denkmalschutz:

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

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

Baulasten:

Lt. Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 20.03.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück folgende Baulasten im Baulistenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen:

- Baulistenblatt 324 / 2001, Seite: 1:

Vereinigungsbaulast des Grundstücks: Margaretenstraße 37, Gemarkung: Libur, Flur: 2, Flurstücke: 20, eingetragen am 08.11.1999:

"Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob das vorstehend bezeichnete Grundstück mit dem nachstehend bezeichneten Grundstück ein einziges gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet".

- Baulistenblatt 325 / 2001, Seite: 1:

Vereinigungsbaulast des Grundstücks: Margaretenstraße 35, Gemarkung: Libur, Flur: 2, Flurstücke: 19, eingetragen am 08.11.1999:

"Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NRW so eingehalten, als ob das vorstehend bezeichnete Grundstück mit dem nachstehend bezeichneten Grundstück ein einziges gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bildet".

Die vorgenannten Baulasten sind bezogen auf die Verkehrswertermittlung wertneutral bzw. im Wertansatz enthalten.

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 13.03.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Lt. schriftlicher Auskunft der Zwangsverwaltung vom 14.05.2025 sind die Häuser wie folgt vermietet.

(a.) " Margaretenstraße 37 "

Mieter / -in: XXX
 Mietbeginn: 01.03.2021,
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 1.345,00,
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 373,00
 Kaution: € 4.035,00

Mieter / -in: XXX
 Mietbeginn: 01.03.2021,
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 1.085,00,
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 273,00
 Kaution: € 3.255,00

(...) dies entspricht einer z.Zt. erzielten Jahresrohmiete in Höhe von € 29.160,- und einer Durchschnittsmiete von rd. 9,35 €/m² (bezogen auf rd. 260 m² Wohnfläche).

(b.) Das Gebäude " Margaretenstraße 35 " ist in derzeitigen, baulichen Zustand **nicht** bewohnbar / vermietbar. Die Funktionsfähigkeit / Zweckbestimmung des Wohngebäudes ist nicht mehr gegeben.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden die Objekte werden kein Unternehmen / Gewerbe betrieben ("reine Wohnnutzung").

5. Bebauung

Zwei Einfamilienwohnhäuser, freistehend, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschoss, einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, sowie mehrere Anbauten, enthaltend:

Kellergeschoß:

Treppenhaus / Kellerflure, Heizungsraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoß:

Treppenhaus, Flur, Küche, diverse Zimmer.

Obergeschoß:

Treppenhaus, Flur, Bad, Zimmer.

Dachgeschoß:

Speicher (nicht ausgebaut).

Besonders zu bewerten:

--

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoß:

Stahlbetondecke, Betontreppe.

Decke über Erdgeschoß:

Holzdecke, Holztreppe, Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Decken über dem Obergeschoß:

Holzdecke, Holztreppe, Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Pfanneneindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Rückwärtigen Anbauten: Flachdach, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung.

Fassade:

Putz, Anstrich (weiß), Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: nicht zugänglich, Wohnung "Nr. 37": Estrich, Zimmer / Flur: Laminat, Küche / Bäder: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Natursteinaußenfensterbänke.

Türen:

Metall - Haustür mit Glasausschnitt, Innentüren: Holztüren und -zargen mit Anstrich (weiß), Metallbeschläge, Metalltor zum Hof.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bäder: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Bad (Haus Nr. 37, EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Duschtasse (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Bad (Haus Nr. 37, OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen bezogen auf Haus Margaretenstraße 35 (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer, mäßiger bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Es ist beim Ortstermin ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau festgestellt worden. Der Ausbau / die Teilmordenisierungen erfolgten sichtbar in Eigenleistung.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres.

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes Hausnummer 35 entspricht - nach äußerem Eindruck - einfachsten Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als einfacher Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:

Ursprünglich unbekannt, Umbau ca. 1966, Erweiterung ca. 1981 / 1999.

Grundrisslösung:

Mäßig, bedingt familiengerecht, wirtschaftlich ungünstig geschnitten.

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 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) 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 Be- sichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema " Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Rest- nutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierun- gen " gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisie- rungsgrad zugrunde gelegt.

Mäßig; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetzt- zustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 15 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Aus rein wirtschaftlicher Sicht sind die Gebäudeteile insgesamt abbruchreif.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausge- hen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich nicht erforder- lich.

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 (erhöhte Reparaturaufwand bezogen auf der Häuser) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- erhöhte Fassadenschäden,
 - vermüllte Hoffläche und verwilderte Außenanlagen (Sondermüll),
 - Glasbruch im vielen Bereichen,
 - teils fehlende Fenster,
 - Schimmelpilz im Bereich des Bades (Nr. 37),
 - Restarbeiten im Bereich der Fenster- sowie Türanlagen,
 - Schäden am Dach,
 - Feuchtigkeitsschäden,
 - schadhafte Terrasse,
 - erhöhter Instandhaltungsrückstau und allgemeiner Modernisierungsrückstau,
 - teils nicht besichtiger Innenbereich und daraus resultierend " mögliche Bauschäden / -mängel ",
- pauschale Wertminderung wegen
- | | |
|--|------------|
| Baumängel / -schäden, Imponderabilien: | € 50.000.- |
|--|------------|
- (...) entspricht rd. €/m² 192.- bei rd. 260 m² Wohnfläche.

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.

Für die noch auszuführenden Restarbeiten wird ein einfacher Ausbaustandard zugrunde gelegt.

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 153. Ergänzung.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau 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 Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft; ist aufgrund des mäßigen Zustands nicht mehr vollends gewährleitet.

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

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), 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 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grünanlagen, Einfriedungen, Zugangswege, betonierter Hof, 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 28.06.1999 und o.M. vom 28.04.1961 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

" Margaretenstraße 35 "

KG:	=	89,50 m ²
EG:	=	89,50 m ²
OG:	=	89,50 m ²
DG: *)	=	89,50 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		358,00 m²

Anbau

EG:	=	58,00 m ²
OG:	=	58,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		116,00 m²

Anbau Erweiterung

EG:	=	115,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		115,00 m²

" Margaretenstraße 37 "

KG:	=	46,00 m ²
EG: 46,00 m ² + 26,00 m ²	=	72,00 m ²
OG: 46,00 m ² + 26,00 m ²	=	72,00 m ²
DG: *)	=	46,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		236,00 m²

*) 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 vom 28.06.1999 und o.M. vom 28.04.1961 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 20.03.2025 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.

Zwei Einfamilienwohnhäuser mit rückwärtigen Anbauten

Grundfläche:

$$89,50 \text{ m}^2 + 58,00 \text{ m}^2 + 115,00 \text{ m}^2 + 72,00 \text{ m}^2 = 334,50 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG ^{*)}):

$$\begin{aligned} 89,50 \text{ m}^2 \times 2,75 + 58,00 \text{ m}^2 \times 2 + 115,00 \text{ m}^2 \\ + 72,00 \text{ m}^2 \times 2 + 46,00 \text{ m}^2 \times 0,75 \end{aligned} = 655,63 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstücke 19, 20):

$$480 \text{ m}^2 + 406 \text{ m}^2 = 886,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } 334,50 \text{ m}^2 / 886 \text{ m}^2 = 0,38$$

$$\text{"wertrelevante GFZ": } 655,63 \text{ m}^2 / 886 \text{ m}^2 = 0,74$$

^{*)} 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 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. Mietaufstellung vom 14.05.2025 übernommen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche insgesamt die beide Häuser " Margaretenstraße 35 " und " Margaretenstraße 37 " mit insgesamt rd. 260 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Mietaufstellung der Zwangsverwaltung mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit Vermasste Zeichnung haben nicht vorgelegen.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbucheintrag vom 23.10.2024; 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 Wertefluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Libur
Blatt	3209
Gemarkung	Libur
Flur	2
Flurstück	20
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Margaretenstraße 37.
Größe	406 m ²
Flurstück	19
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Margaretenstraße 35.
Größe	480 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	2 AZ GbR, Köln Gesellschafter: 2.1 XXX, geb. am XX.XX.XXXX, 2.2 XXX, geb. am XX.XX.XXXX.
Abt. II	• lfd. - Nr. 1 <i>Gelöscht,</i>
	• lfd. - Nr. 2 <i>Eigentumsübertragungsvormerkung für: a.) XXX, geb. XXX, geb. am 23.02.1970, b.) XXX, geb. am 03.03.1969, zu je ½ Anteil. Bezug: Bewilligung vom 21.12.2022 (UVZ - Nr. 1404 / 2002, Notar XXX, Essen). Die Abtretung des vorgemerkt Anspruchs ist bedingt ausgeschlossen. Eingetragen am 17.01.2023,</i>

- lfd. - Nr. 3 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 79 / 24). Eingetragen am 23.10.2024,*
- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 L 36 / 24). Eingetragen am 23.10.2024.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Objekt ist in dem jetzigen Zustand wirtschaftlich nicht mehr nutzbar / bewohnbar und ist aus rein wirtschaftlicher Sicht abbruchreif.

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

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

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

In dem vorliegenden Fall ist die bauliche Anlage zwar noch nutzbar, steht jedoch aufgrund der Art und dem Maß der baulichen (Aus-) Nutzung in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert. Bei der Bebauung handelt es sich um eine lage- und baujahrtypische Stellung des Baukörpers und Grundstücksnutzung, jedoch unwirtschaftlich (im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken) aufgrund der Grundstücksgröße.

Sachverständig wird der Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Marktanpassungsabschläge und aufgrund der Imponderabilien / Risikopotentials ein Restwert bei bemessen, welcher sich im Sachwert manifestiert, jedoch im Ertragswert unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu dem ausgewiesenen Fehlbetrag führen würde. Es wird jedoch attestiert, dass die aufgehenden Gebäudeteile (Zwei Einfamilienwohnhäuser) augenscheinlich / nach äußerem Eindruck einer grundlegenden / umfassenden Modernisierung und Umstrukturierung bedürfen.

9.2 Bodenwert

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 € 630.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Libur, für die Bodenrichtwertzone Nr. 713002, " Liburer Straße ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksgröße von 350 m².

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 angesessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	630.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 630.- je m ² x 1,00	€	630.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (490 m ² / 350 m ²) im Vergleich zum Richtwert *)		
€ 630.- je m ² x 107 / 118	€	571.- rd.
	€	571.-
abgerundet	€	570.-
	€	570.-

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

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

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 490 m² von WZ = 107 und für eine Grundstücksgröße von 350 m² von WZ = 118.

ca. 490 m ² Vorderland (Teil aus den Flurstücken 19, 20), (bis ca. 40 m Grundstückstiefe) á € 570.-	€	279.300.-
ca. 396 m ² erstes Hinterland, (Teil aus den Flurstücken 19, 20), á € 630.- zu 1/4 -teil	€	62.400.- rd.
-- m ² zweites Hinterland, (über ca. 60 m Grundstückstiefe) á € --	€	--
	€	341.700.-
Bodenwert (ebf) *)	€	341.700.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 260 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.314.-.

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, Baulisten, 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 Abbruchkosten (als BoG)

Die mehreren rückwärtigen Anbauten sind leerstehend und sind aufgrund des baulich stark vernachlässigten und teilzerstörten Zustandes wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig und abbruchreif (gem. § 8 mit § 43 ImmoWertV). Eine behördliche Baugenehmigung hat nicht vorgelegen.

Es besteht ein Missverhältnis zum lagetypischen Bodenwertanteil und dem "Restwert" der baulichen Anlagen. Bei abbruchreifen Gebäuden sind die Abbruchkosten, die einer Erzielung des vollen Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen.

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

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

Freilegung / Verbringungs- und Deponierungskosten:

(einschl. Fundamente):	231 m ² á € 200.-	€	46.200.-
zzgl. 20 % Nebenkosten / Imponderabilien / zzgl.			
Müllentsorgung:		€	15.000.- rd.
		€	61.200.-
geschätzte Abbruchkosten:		€	61.200.-

9.4 Sachwert

Zwei freistehende Einfamilienwohnhäuser mit rückwärtigen Anbauten.

Baujahr:	Ursprünglich unbekannt, Umbau ca. 1966, Erweiterung ca. 1981 / 1999.
NHK - Typ 2010:	1.12 (Einfamilienhaus)
Normalherstellungskosten:	570.- €/m ² bis 1.100.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	659.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	187,2 (Wohngebäude, Februar 2025 / 1. Quartal)
Regionalfaktor:	1,00 (gem. GMB in Köln 2025)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.234.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	594 m ²

Wohnhäuser: 594 m² á € 1.234.- € 733.000.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (--), pauschal	€	---
	€	733.000.-

(fiktive) Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (AWMF)	
- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x 0,1875

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen	€	137.400.-
- gem. § 36 ImmoWertV -		

Außenanlagen, Zeitwert	€	8.200.-
- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -		

Bodenwert (ebf, rentierlich)	€	279.300.-
- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -		

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	424.900.-
------------------------------------	---	-----------

*) 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 Wertermittlungstichtag (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 mit einer Gebäudestandard-kennzahl von 2,25) wie folgt:
€/m² 659.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,872 (Index) = €/m² 1.233,64 = rd. €/m² 1.234.-

Aufgrund der Größenordnung werden lt. stichtagsrelevantem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bei einem auf ein Normgrundstück angepassten Bodenwertniveau von €/m² 600.- bis €/m² 700.- Anpassungsfaktoren von - 0,02 bis ± 0,00 ausgewiesen (aufgrund der beschriebenen Lage gewählt: 0,02).

Durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Teilbereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet werden bei einem vorläufigen Sachwert von € 400.000.- von ca. - 1 % (SWF = 0,99) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 450.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. - 2 % (SWF = 0,98) ausgewiesen und sachverständig - aufgrund des mäßigen Zustandes der Objekten - in Summe mit rd. € 42.500.- (entspr. rd. - 10 %) objektspezifisch angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	424.900.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	- 42.500.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	360.900.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 50.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	--
- Sonstige Wertminderungen, Abbruchkosten / Entsorgungskosten	€	- 61.200.-
- Sonstige Werterhöhungen, "rückwärtigen Gartenland "	€	62.400.-
(Marktangepasster) Sachwert (Zwei Einfamilienwohnhäuser)	€	312.100.-

9.5 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).

Sachwert	€	312.100.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	341.700.-

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

Ertragswert	€	n.e.

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 50.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 17) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abbruchkosten / Entsorgung kosten in Höhe von € 61.200.-) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

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

9.6 Verkehrswert / Marktwert

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

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

Hier nach 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 Sachwert auf:

€ 310.000.-

(in Worten: Dreihundertzehntausend Euro)

(...) entspricht rd. € 1.192.- je m² Wohnfläche (rd. 260 m²).

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

50259 Pulheim, den 28.08.2025


 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.

9.7 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Die Flurstücke (19, 20) bilden z.Zt. eine zusammenhängende wirtschaftliche und bauliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist nicht vertretbar.

Zur Ableitung von **fiktiven** Einzelwerten wird der Verkehrswert der Vorderlandgrundstücke auf Grundlage der Grundstücksgrößen aufgeteilt.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

a.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Libur, Blatt 3209, Gemarkung Libur, Flur 2, Flurstück 20, Gebäude- und Freifläche, Margaretenstraße 37, Größe 406 m²

Einzelverkehrswert (fiktiv)	€	142.100.- rd.
------------------------------------	----------	----------------------

b.) Amtsgericht Köln, Grundbuch von Libur, Blatt 3209, Gemarkung Libur, Flur 2, Flurstück 19, Gebäude- und Freifläche, Margaretenstraße 35, Größe 480 m²

Einzelverkehrswert (fiktiv)	€	167.900.- rd.
------------------------------------	----------	----------------------

50259 Pulheim, den 28.08.2025


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


Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht	1 - 2
• Hoffläche, Hauseingang	3 - 4
• Vermüllter Raum, Seitenansicht " Margaretenstraße 35 "	5 - 6
• Seitenansicht, Anbau	7 - 8
• Anbau	9 - 10
• Vermüllter Hof	11 - 12
• Anbau, Seitenansicht " Margaretenstraße 37 "	13 - 14
• Schäden an den Fassaden, Küche	15 - 16
• Bad	17 - 18
• Treppe, Flur	19 - 20
• Bad	21 - 22
• Bad, Fenster	23 - 24
• Elektro - Durchlauferhitzer, Diele	25 - 26
• Terrasse, Dachgeschoss	27 - 28
• Dachgeschoss, Hofansicht	29 - 30
• Fassade, Brandgasse " Margaretenstraße 35 "	31 - 32