



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

50259 PULHEIM, den 14.07.2025

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. 24.368



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Denkmalschützendes Mehrfamilienwohn- und
Geschäftshaus (6 WE / 1 GE)
Dellbrücker Hauptstraße 133

51069 Köln (Dellbrück)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache
XXX ./ XXX.

AZ: 93 K 033 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus, eingebaut, voll unterkellert, mit 3 Vollgeschossen - Vorder- und Hinterhaus, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einer nicht ausgebauten Dachspitze, insgesamt enthaltend 1 Ladenlokal und 6 Wohnungen.

Bodenwert		€	356.800.-
Grundstücksgröße:	706 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 710.-		
 (vorl.) Sachwert		€	n.e.
 Ertragswert		€	949.400.-
Wohnfläche WoFIV /			
Nutzfläche DIN 277:	rd. 529 m ²		
PKW - Stellplatz:	-- Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 61.380.-		
Rohertragsfaktor:	15,47		
Liegenschaftszins:	3,00 %		
Baumängel und -schäden,			
Imponderabilien:	€ - 50.000.-		
 Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 1.796.- je m ² Wohn- / Nutzfläche)		€	950.000.-

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	11-12
5.	Bebauung	13
6.	Baubeschreibung	14-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Wohn- / Nutzflächenberechnung (WoFIV / DIN 277)	21-22
8.	Grundbuchdaten	23-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwert	27-28
9.3	Ertragswert	29-30
9.4	Zusammenstellung	31
9.5	Verkehrswert / Marktwert	32
10.	Anlagen	33-54
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (16 Seiten, 31 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (2 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 93, bin ich mit Schreiben vom 29.10.2024 (Posteingang 07.11.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten 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,
- 2.) diverse Mieter / -innen,
- 3.) der Sachverständige.

Die Antragsgegnerinnen nahmen am Ortstermin nicht teil.

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

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.10.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 20.03.2025,
- 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 22.01.2025,
- 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 23.01.2025,
- 8.) Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 23.01.2025,

- 9.) Grundrisszeichnungen o.M., undatiert,
- 10.) Energieausweis für Wohngebäude gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 20.11.2018,
- 11.) Mietverträge vom 03.09.2015, vom 27.04.2020, vom 01.02.2025 und vom 11.03.2025.

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

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

Eine Bauakte konnte seitens des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln nicht vorgelegt werden (Antrag auf Akteneinsicht vom 22.01.2025).

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Dellbrück liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 9 km nordöstlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Köln weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.

Der Stadtbezirk 9 (Köln - Mülheim) besteht aus 9 Stadtteilen und hat z.Zt. ca. 150.471 Einwohner.

Das mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück liegt im westlichen Stadtteilbereich, westlich der " Dellbrücker Hauptstraße ".

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Mehrfamilienwohnhäusern und Läden einer Bank, Gaststätten, einem Kindergarten und einer Schule halb offen bebaut.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil vorhanden. Der Friedhof Dellbrück liegt ca. 500 m südöstlich.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße 506 (" Bergisch Gladbacher Straße ") und über die Autobahn A 4 (Anschlussstelle " Köln - Mehrheim ") in ca. 4.000 m Entfernung.

Ein U - Bahnanschluss (Haltestelle " Dellbrücker Hauptstraße ") 350 m entfernt

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere rechtsrheinische Kölner Wohnlage mit guter Anbindung an den Innenstadtbereich und als gute Geschäftslage (bezogen auf den Stadtteil Dellbrück) zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 10,46 m (" Dellbrücker Hauptstraße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 69,80 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die " Dellbrücker Hauptstraße " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 11,60 m (inkl. beidseitig Parktaschen) 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. einer Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 29.01.2025 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL, I S. 3634) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge 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 23.01.2025 (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. Es kann zeitweise durch Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm 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 $L_{den} / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$.

Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - night / dB(A) > 55 dB(A) \leq 60 dB(A)$.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

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 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) = 0,30

" wertrelevante " GFZ = 1,13

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW als Baudenkmal am 24.05.1988 unter der Laufenden Nr. 4620 eingetragen.

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

" Das Gebäude wurde 1905 errichtet. Baugeschichtlich aussagefähig ist das 3-geschossige Traufenhaus von 3 Achsen mit abgeschrägtem, 4-gliedrigem Fensterband versehenen Erker und einem Giebelgeschoss mit rosettenbekrönten Ziergiebeln als Beispiel eine Bauweise mit Dekorelementen des Jugendstils sowie als kleinstädtische Variante des sogenannten Kölner Dreifensterhauses.

Die Fassade wird gegliedert durch Stockwerkgesims, Sohlbankgesimse und ein breites, profiliertes Konsoltraufgesims. Die geraden, gerahmten Fensteröffnungen sind im 3. OG mit Keilstein, im 2. OG mit Bekrönungs- und Brüstungsdekor ausgestattet. Trotz der Veränderung des EG's und einiger Dekordetails verdeutlicht die Fassade als konstruktiver Teil des Hauskerns Proportion, Geschossgliederung und Höhe des Gebäudes. Im Innern des Hauses sind an originalen Ausstattungsteilen noch eine Steintreppe und ein schmiedeeisernes Geländer mit Holzhandlauf erhalten (...). Die Dellbrücker Hauptstraße entstand durch den Ausbau eines ursprünglichen Flurweges, der die umliegenden Dörfer miteinander verband. Ihr Verlauf wurde zu beiden Seiten der Bergisch-Gladbacher-Straße nach dem Vorbild klassizistischer Stadtplanung geradlinig angelegt und ausgehend vom Dellbrücker Bahnhof und einer Poststation in dichter Abfolge mit typisch vorstädtischen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, deren 2 - 3-geschossigen Fassaden mit mehr oder weniger sparsamem Stuckdekor gestaltet wurden. Städtebaulich wichtig ist das Objekt als Bestandteil einer Reihe von historischen, gut erhaltenen Häusern der Straßenzeile, die Stil, Charakter und Proportion der Architektur des Ortskernes gut ablesbar macht. "

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 22.01.2025 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) vom 23.01.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss (vorne / hinten) sowie die Wohnung im 2. Obergeschoss (vorne) sind z.Zt. leerstehend; Mietverträge / -erträge bestehen nicht.

Die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehenden Mietverträge und Eckdaten sind wie folgt übernommen worden:

- Mietgegenstand: Ladenlokal (EG / vorne)
 Mietbeginn: 01.02.2025, endet am 31.07.2025, das Mietverhältnis verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt wird.
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 1.500,00,
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 100,00 und €/mtl. 195,00 Betriebskosten.
 Kautions: € 4.500,00
 Die Parteien vereinbaren, dass die Miete während der Laufzeit des Vertrages nicht erhöht wird.

- Mietgegenstand: Wohnung (EG / hinten)
 Mietbeginn: 15.09.2015, läuft auf unbestimmte Zeit.
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 408,00,
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 97,00.
 Kautions: € 1.224,00

- Mietgegenstand: Wohnung (2. OG / hinten)
 Mietbeginn: 15.03.2025, läuft auf unbestimmte Zeit.
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 600,00, Staffelmiete
 Ab dem 01.04.2027 auf €/mtl. 620,00, ab dem 01.04.2029
 auf €/mtl. 640,00 und ab dem 01.04.2031 auf e/mtl.
 660,00.
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 165,00.
 Kautiön: € 2.400,00.

- Mietgegenstand: Wohnung (DG)
 Mietbeginn: 01.06.2020, läuft auf unbestimmte Zeit.
 Nettokaltmiete: z.Zt. €/mtl. 820,00.
 Nebenkosten: z.Zt. €/mtl. 215,00.
 Kautiön: € 2.460,00.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird folgendes Unternehmen / Gewerbe betrieben:

- " Galerie Möbel Airport "

5. Bebauung

Denkmalschützendes Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus,
eingebaut, voll unterkellert, mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten
Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus / Kellerflure, Mieterkeller, Heizungsraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppenhaus / Hauseingang,

1 Gewerbeeinheit mit: Verkaufsraum, Flur, WC - Anlage, Abstellraum.

1 Wohnung mit: Flur, Bad, 2 Zimmern, Küche.

1. Obergeschoss:

Treppenhaus,

1 Wohnung mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC - Anlage.

1 Wohnung mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC - Anlage.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus,

1 Wohnung mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC - Anlage.

1 Wohnung mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC - Anlage.

Dachgeschoss:

Treppenhaus,

1 Wohnung mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC - Anlage.

Besonders zu bewerten:

--

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau (überwiegend Ziegelmauerwerks).

Decke über Kellergeschoss:

Betonkappendecke, Holztreppe, Holzhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, Treppe, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Decken über den Obergeschossen:

Holzbalkendecke, Treppe, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Dach:

Mansarddach, Holzkonstruktion, baujahrestypische (einfache) Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, Anbau: Flachdach bzw. Pultdach, Papplagen.

Fassade:

Vorderseite: Stockwerkgesims mit Geschossgliederung, Rückseite: Putzflächen, Anstrich (grau / weiß / cremé).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Geschosse: Estrich, Zimmer / Flur: PVC - Belag, Laminat, Holzdielen, Bad / WC - Anlage: Fliesen, PVC - Belag, teils Linoleum.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehklippbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke.

Türen:

Aluminium - Glas - Haustür (Drahtglas), Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, Holz - Wohnungseingangstüren mit Spion, Holzzargen, innerhalb der Wohnung: Holztüren und Holzzargen, Metallbeschläge, Holz - Glas - Gartentür.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder / WC - Anlage: Wandfliesen.

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

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Gäste - WC (2. OG, vorne): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken (orange Sanitärelemente), Bodenfliesen (braun, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Dekorfliesen (orang / braun, ca. 1,70 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normaler Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Bad (2. OG, vorne): Stand - WC mit Spülkasten, Bindet, Doppel Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause, Duschtasse mit Kunststoffabtrennung, (grüne Sanitärelemente), Bodenfliesen (braun, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß mit Dekorfliesen, ca. 2,00 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Gäste - WC (DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, ca. 1,70 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr (ca. 2012) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Bad (DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause mit Kunststoffabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (braun, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, ca. 1,70 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr (ca. 2012) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bäder) sind bekannt; es wird analog ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gasetagenheizungen, Warmwasserbereitung über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Hauses entspricht einfachen bis normalen Wohnansprüchen. Es ist beim Ortstermin ein erhöhter Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau festgestellt worden.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres. Drei Wohneinheiten sind z.Zt. Leerstehend und ohne Investitionen nicht marktüblich vermietbar. Der Ladenbereich ist 2016 / 2018 Grundlegend modernisiert worden (Schaufensteranlage, WC - Anlage, Vinylboden).

Baujahr:

Ursprünglich ca. 1905 (lt. Denkmalauskunft), in Teilbereichen verbessert, Teilsanierung / Modernisierung ca. 1970 er Jahre und ca. 2012 / ca. 2016.

Grundrisslösung:

befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, 6 separate Wohneinheiten und 1 Ladenlokal, Gartenausrichtung: Südwest.

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 Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des

Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer bis mittlerer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Befriedigend; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 24 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

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 Objekt) sind im Vergleich zu einem Wohnungseigentum gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- veraltete Gasetagenheizungen,
- Die z.Zt. Leerstehende Wohnungen im 1. OG und 2. OG (vorne / hinten sind ohne wesentliche Investitionen nicht mehr marktüblich vermietbar (insgesamt veraltet, teils schadhafter Zustand,
- Schimmelpilzbildung (Whg. 1. OG (hinten))
- Aussalzen im Kellergeschoss (Bereich der Hausanschlüsse)
- allgemeiner Modernisierungsrückstau,

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden: € 50.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 95.- bei rd. 529 m² 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 Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 153. Ergänzung.

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. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

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

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

Ein Energieausweis vom 20.11.2018 nach § 16 der Energieeinsparverordnung mit der Ausweisung eines Energieverbrauchs von 116,80 kWh/(m²a) bzw. einem Primärenergiebedarf (" Gesamtenergieeffizienz ") von 128,50 kWh/(m²a) wurde vorgelegt.

Bei einem Eigentümerwechsel sind Anforderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen.

Außenanlagen:

Einfriedungen, Gartenanlage, Pergola / Überdachung, Wege, 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 o.M., undatiert ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Denkmalgeschütztes (1 GE / 6 WE)	Mehrfamilienwohn-	und	Geschäftshaus
KG:	$10,93 \times 10,94 + 6,08 \times 5,59$ $+ 5,68 \times 13,47$	=	230,07 m ²
EG:	$10,56 \times 10,94 + 3,92 \times 5,59$ $+ 5,56 \times 13,47$	=	212,33 m ²
1. OG:	$10,56 \times 10,94 + 3,50 \times 0,50$ $+ 3,92 \times 5,59 + 5,56 \times 13,47$	=	214,08 m ²
2. OG:	$10,56 \times 10,94 + 3,50 \times 0,50$ $+ 3,92 \times 5,59 + 5,56 \times 13,47$	=	214,08 m ²
DG: *)	$10,56 \times 10,94 + 3,92 \times 5,59$ $+ 5,56 \times 13,47$	=	212,33 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			1.082,89 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 o.M., undatiert / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 20.03.2025
 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenricht-
 wertkarte 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.

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus
(1 GE / 6 WE)

Grundfläche:

$$212,33 \text{ m}^2 = 212,33 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$212,33 \text{ m}^2 + 214,08 \text{ m}^2 \times 2 + 212,33 \text{ m}^2 \times 0,75 = 799,74 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 1638/10):

$$706 \text{ m}^2 = 706,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 212,33 \text{ m}^2 / 706 \text{ m}^2 = \mathbf{0,30}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 799,74 \text{ m}^2 / 706 \text{ m}^2 = \mathbf{1,13}$$

*) 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 Abs. 1, Satz 2 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV Nutzflächenberechnung gem. DIN 277

Lt. Zeichnungen o.M., undatiert ermittelt, daher ohne 3 % Putzabzug sowie Angaben aus den Mietverträgen, nach Plausibilisierung übernommen.

Wohn- und Geschäftshaus (1 GE / 6 WE)

Erdgeschoss

Die Nutzfläche im Erdgeschoss (vorne) beträgt ca. 80 m² lt. Mietvertrag.

Die Wohnfläche in der Wohnung (EG, hinten) beträgt ca. 56 m² lt. Mietvertrag.

1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss (Wohnung vorne)

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller Grundriss von der räumliche Aufteilung des 1. Obergeschosses vor. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) (Faktor = 0,80) ermittelt.

$$\text{Wohnfläche:} \quad 115,53 \text{ m}^2 \times 0,80 \quad = \quad \underline{92,42 \text{ m}^2}$$

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller Grundriss von der räumliche Aufteilung des 2. Obergeschosses vor. Die Wohnfläche wird auf Basis der Bruttogrundfläche (BGF) (Faktor = 0,80) ermittelt.

$$\text{Wohnfläche:} \quad 115,53 \text{ m}^2 \times 0,80 \quad = \quad \underline{92,42 \text{ m}^2}$$

1. Obergeschoss - 2. Obergeschoss (Wohnung hinten)

Da dem Unterzeichner kein aktueller Grundriss der Wohnung im Obergeschoss (hinten) vorliegt und diese beim Ortstermin nicht aufgemessen werden konnte, wird die Wohnfläche hilfsweise anhand der Wohnfläche der Wohnungen (EG, hinten) in den darunter liegenden Geschossen ermittelt.

$$\text{Wohnfläche (1. OG, hinten):} \quad = \quad \underline{56,00 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche (2. OG, hinten):} \quad = \quad \underline{56,00 \text{ m}^2}$$

Dachgeschoss (Wohnung)

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses vor, die Wohnfläche in der Wohnung (DG) beträgt ca. 96 m² (lt. Mietvertrag).

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Wohn- und Geschäftshaus

Nutzfläche (Laden)

Erdgeschoss (vorne)	:	80,00 m ²	
			80,00 m ²

Wohnfläche (Wohnungen)

Erdgeschoss (hinten)	:	56,00 m ²	
1. Obergeschoss (vorne)	:	92,42 m ²	
1. Obergeschoss (hinten)	:	56,00 m ²	
2. Obergeschoss (vorne)	:	92,42 m ²	
2. Obergeschoss (hinten)	:	56,00 m ²	
Dachgeschoss	:	96,00 m ²	
			448,84 m ²
Gesamt:			528,84 m ²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 449 m² und die Nutzfläche mit rd. 80 m² (insgesamt = 528,84 m²) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen o.M. sowie der Mietverträge mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 04.10.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von	Thurn - Strunden
Blatt	5090
Gemarkung	Thurn - Strunden
Flur	70
Flurstück	1638/10
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Dellbrücker Hauptstraße 133.
Größe	706 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	<div>2.1 XXX, geb. XXX, geb. am 21.10.1936,</div> <div>2.2 XXX, geb. am 27.03.1961,</div> <div>2.3 XXX, geb. XXX,</div> <div>2.4 XXX, geb. XXX, geb. am 2.03.1933, zu 2.1 - 2.4: - zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft - zu 2.1, 2.2, 2.4: - zu ½ Anteil in Erbengemeinschaft -</div>
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>Auf dem früheren ½ Anteil und Erbanteil des XXX: Es ist Testamentsvollstreckung angeordnet, - 22 c IV 120/63 - eingetragen am 16.12.1965 in Blatt 1132, hierher übertragen am 07.01.1977,</i>

- lfd. - Nr. 2 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 93 K 033 / 24). Eingetragen am 04.10.2024.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert des Hauses nicht beeinflusst (wertneutral) bzw. stehen an lösungsbereite Stelle.

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, 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, §§ 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 (Abschnitt 3, § 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

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 € 820.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Dellbrück, für die Bodenrichtwertzone Nr. 905027, " MarthasträÙe ", Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), dreigeschossige Bauweisen mit ausgebautem Dachgeschoss , 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:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	820.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 820.- je m ² x 1,00	€	820.-
Anpassung aufgrund geringerer baulicher Ausnutzung (GFZ 1,13 / 1,50) im Ver- gleich zu den Richtwertkriterium		
€ 820.- je m ² x 1,50 / 1,73 *)	€	711.- rd.
		<hr/> 711.-
abgerundet	€	<hr/> <hr/> 710.-

*) 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.

420 m ² Vorderland (Teils aus Flurstück 1638/10), (bis ca. 40 m Grundstückstiefe) á € 710.-	€	298.200.- rd.
286 m ² erstes Hinterland, *) (Teil aus Flurstück 1638/10) á € 820.- zu 25 %	€	58.600.- rd.
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	356.800.-
Bodenwert (ebf) **)	€	356.800.-

(...) entspricht bei einer Wohn- / Nutzfläche von rd. 529 m² einem flächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 674.-.

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

*) Als " hausnahes " Gartenland wird mit 25 % des Bodenrichtwertes bewertet.

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

9.3 Ertragswert

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus (1 GE / 6 WE).

Baujahr: ca. 1905, teils saniert 2012/ 2016
2018, teils " Altzustand ".

Wohn- / Nutzflächen WoFIV / DIN 277: rd. 529 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Köln, Stand April 2025, sind für Wohnungen fiktiv der Gruppe 2, die bis 1961 bis 1975 bezugsfertig wurde, Ausstattungsklasse 2 (mit Heizung, Bad / WC), mittlerer Wohnlage, von 50 m² bis 69,90 m² Wohnfläche € 7,10 bis € 9,90 je m², von 90 m² bis 109,90 m² Wohnfläche € 6,90 bis € 9,50 je m² ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " werden durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um €/m² 11,90 ausgewiesen.

In Anlehnung an die " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln " der Rheinischen Immobilienbörse, Stand September 2023, für Stadtbezirk 9 (Mülheim) sind für Nebenlage € 5,00 bis € 10,00 je m² Nutzfläche ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen (derzeit erzielte Netto - Kaltmiete €/mtl. 3.328.- der vermieteter Flächen):

Wohnfläche (Whg. um 60 m ²):	168 m ²	á €	7,30	=	€	1.226.-	rd.
Wohnfläche (Whg. um 100 m ²):	281 m ²	á €	8,50	=	€	2.389.-	rd.
Nutzfläche (EG, Laden):	80 m ²	á €	18,75	=	€	1.500.-	
monatlich:					€	5.115.-	
jährlicher Rohertrag / Übertrag:					€	61.380.-	

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

jährlicher Rohertrag / Übertrag:	€	61.380.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,00 €/m² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 529 m² Wohn- / Nutzfläche)	€	7.406.-
359,00 € Verwaltung je Einheit (Wohnen)	€	2.154.-
3,00 % Verwaltung (Gewerbe)	€	540.-
2,00 % Mietausfallwagnis (Wohnen)	€	867.- rd.
4,00 % Mietausfallwagnis (Gewerbe)	€	720.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 19,04 %)	€	- 11.687.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	49.693.-
abzüglich:		
3,00 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *) rd. € 356.800.- x 0,03	€	- 10.704.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	38.989.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	24 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	16,94	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 38.989.- x 16,94	€	660.500.- rd.
Bodenwert (ebf)	€	356.800.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	1.017.300.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 50.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Erhöhter Instandhaltungsaufwand, aufgrund des Denkmal- schützes	€	- 17.900.-
Mietausfall, aufgrund der leerstehenden Wohnungen ca. 241 m² WF, Dauer ca. 1 Jahr, LSZ = 3,00, V = 0,97	€	- 23.000.-
	€	949.400.-
Ertragswert (Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus)	€	949.400.-

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

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Jahresbericht 2025, sind 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. In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 3,00 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohn- und Geschäftshaus, mittlere Lage, RND = 24 Jahre) anzusetzen.

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).

(vorl.) Sachwert	€	n.e.
(...) enthaltener Bodenwert	€	356.800.-

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

Ertragswert	€	949.400.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 50.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 17) 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.

9.5 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 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:


€ 950.000.-

(in Worten: Neunhundertfünfzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 1.796.- je m² Wohnfläche / Nutzfläche (rd. 529 m²) bzw. dem 15,48 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ausgewiesenen Spanne (gemischt genutzte Grundstücke, gewerblicher Mietanteil < 50 %: Ø 19 -fach (Spanne: 13 - bis 27 -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 14.07.2025


 Dipl.-Ing. Frank R. Borchardt
 Sachverständiger für
 Bewertung von
 bebauten und unbebauten
 Grundstücken
 Öffentlich bestellt und vereidigt
 von der Industrie- und Handelskammer zu Köln

Urheberrecht

Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht, 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.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht, Hausflur	1 - 2
• Kellertreppe, Keller	3 - 4
• Hausanschlüsse	5 - 6
• Kellergeschoss	7 - 8
• Gartentür, Wohnung	9 - 10
• WC - Anlage, Wohnung	11 - 12
• Treppenhaus, Wohnung	13 - 14
• Flur, Küche	15 - 16
• Bad	17 - 18
• Treppenhaus, Wohnung (DG)	19 - 20
• Gasetagenheizung, WC - Anlage	21 - 22
• Bad (DG), Dachspitze	23 - 24
• Dachspitze, Garten	25 - 26
• Fahrradraum, Kelleraußentreppe	27 - 28
• Rückseite	29 - 30