

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



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

50259 PULHEIM, den 19.01.2026
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. 25.318

6. / 6 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 62 Seiten inkl. Anlagen.
Aktualisierung zu Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
16.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit
einer PKW - Garage und einem offenen PKW -
Stellplatz
Grafmühlenweg 170

51069 Köln (Dellbrück)

Auftraggeber:

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1

50670 Köln (Neustadt - Nord)

Teilungsversteigerungssache

XXX XXX ./ XXX XXX

AZ: 92 K 106 / 22

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einseitig angebautes **Einfamilienwohnhaus**, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen, rückwärtigen Anbau.

Bodenwert		€	523.800.-
Grundstücksgröße:	976 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 780.-		
Sachwert		€	579.000.-
Ertragswert		€	541.300.-
Wohnfläche:	rd. 143 m ²		
PKW - Stellplatz:	1 Stck.		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 13.092.-		
Rohertragsfaktor:	41,3		
Liegenschaftszins:	1,50 %		
Baumängel und -schäden:	€ - 30.000.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 4.056.- je m ² Wohnfläche inkl.			
der PKW - Garage / PKW - Stellplatz)		€	580.000.-

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich nachbesichtigt. Eine erneute Nachbesichtigung wurde verwehrt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und auf Grundlage des Altgutachtens Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023 (Ortsbesichtigung vom 08.05.2023).

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	13-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Wohnflächenberechnung (WoFIV)	21
8.	Grundbuchdaten	22-23
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2	Bodenwert	26-27
9.3	Sachwert	28-29
9.4	Ertragswert	30-31
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	32
9.6	Zusammenstellung	33
9.7	Verkehrswert / Marktwert	34
10.	Anlagen	35-62
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (20 Seiten, 39 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (4 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Köln, Abteilung 92, bin ich mit Schreiben vom 04.08.2025 (Posteingang 14.08.2025) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen bzw. das Gutachten Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023 zu aktualisieren, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 29.09.2025 anberaumte Ortstermin wurde aufgrund der Verhinderung einer beteiligten Partei aufgehoben / verschoben. Am 16.10.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 17.09.2025 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Wohnhauses wurde nicht gewährt.

Die Antragstellerin und die Antragsgegnerin nahmen am Ortstermin (Außenbesichtigung) 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 15.12.2022,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 06.03.2023,
- 3.) Beitragsbescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln vom 13.03.2023,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 07.03.2023,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 06.03.2023,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Köln (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 06.03.2023,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Köln (Amt für Wohnungswesen) gem. WFNG NRW vom 09.03.2023,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln (Konservator / Denkmalbehörde) vom 06.03.2023,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 02.05.1949,

- 10.) Verkehrswertermittlung vom 12.12.2013 von Herrn Dr. XXX,
- 11.) Altgutachten Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023,
- 12.) Schreiben der Antragsgegnerin vom 10.01.2025.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich nachbesichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und auf Grundlage des Altgutachtens Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023.

In der nachfolgenden Bewertung wird vollinhaltlich Bezug genommen auf das Gutachten mit der Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023. Auf die erneute Einholung der behördlichen Auskünfte wird verzichtet.

Gem. Schreiben der Antragsgegnerin haben sich zwischen dem Altgutachten Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023 und Ihrem Schreiben vom 10.01.2025 nachfolgenden Veränderungen ergeben:

- Ein aktueller Rohrburch bzw. Schaden an der Heizung hat zu einem Totalausfall und einem extremen Schimmelschaden geführt. Das Objekt wird aktuell mit Strom und Gasöfen beheizt.
- Im Bereich des rückwärtigen Schuppens befinden sich erhebliche Sondermülllagerungen.
- Beim Umbau des Dachgeschosses wurde ein starker Befall des Dachstuhles mit " Kugelkäfern " festgestellt.

Die Antragsgegnerin hat dem Unterzeichner keinen Zutritt gewährt, sodass o.g. Veränderungen nicht genauer verifiziert werden konnten.

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

Am 24.03.2023 hat durch den Unterzeichner eine Einsicht in die Bauakte beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln stattgefunden.

Der Bilddokumentation zum Gutachten werden zu den Bildern der Nachbesichtigung auch Bilder der Ortsbesichtigung vom 08.05.2023 hinzugefügt.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Der Stadtteil Köln - Dellbrück liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 10 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. 150.470 Einwohner, davon Dellbrück mit ca. 21.865 Einwohnern.

Das mit einem angebauten Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Westseite des " Grafenmühlenwegs ", im südlichen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, kleineren Mehrfamilienwohnhäusern, rückseitig - unmittelbar an das Grundstück angrenzend - mit einer Schule mit einer Turnhalle sowie im Weiteren Umfeld mit Mehrfamilienwohnanlagen sowie Gewerbebetrieben aufgelockert bebaut.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 506 (" Bergisch - Gladbacher - Straße ") und die Autobahnanschlussstelle " Köln - Dellbrück " zu den Autobahnen A 3 / A 4.

Busverbindungen bestehen in der " Dellbrücker Hauptstraße ", ebenso eine Straßenbahnverbindung.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 12,50 m (" Grafenmühlenweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 64,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben bzw. im hinteren Grundstücksbereich leicht höherliegend, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt vorderseitig auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Straße " Grafenmühlenweg " ist als Wohnstraße (" Tempo 30 - Zone ") in dem zu bewertenden Bereich ca. 14,00 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 13.03.2023 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 Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.1969 (GV.NW.S.712) ist zurzeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 07.03.2023 (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. Zeitweise kann es zu Beeinträchtigungen / Immissionen durch den Verkehrslärm kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt straßenseitig bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 65 dB(A) \leq 70 dB(A)$. Nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich straßenseitig 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:

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 06.03.2023 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) = 0,26

" wertrelevante " GFZ = 0,35

Denkmalschutz:

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

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

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln vom 06.03.2023 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastefreie 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 09.03.2023.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt insgesamt durch die Antragsgegnerin eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge. Gem. Schreiben der Antragsgegnerin 10.01.2025 ist beim Umbau des Dachgeschosses durch den Mieter ein starker Befall des Dachstuhles mit " Kugelkäfern " festgestellt worden. Demnach muss für das Dachgeschoss ein Mietvertrag / -ertrag bestehen. Angaben hierzu wurden dem Unterzeichner nicht bekannt gemacht.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), angebaut, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen, rückwärtigen Anbau, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe / Kellerflure, Kellerabstellräume, Heizungsraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppe, Vorraum, Zimmer, Duschbad, Küche, Abstellraum, WC - Anlage (Zwischenpodest).

Obergeschoss:

Treppe, Flur, 3 Zimmer, Küche, WC - Anlage (Zwischenpodest).

Dachgeschoss:

Treppe, Flur, 2 Zimmer.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf),
- Hauseingang (kleines Vordach, Holzkonstruktion, Zinkteile),
- Freitreppe,
- Dachgauben (Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Holzschalung, Schieferverkleidung, Abdichtung, Zinkteile),
- Nebengebäude (Partyraum mit WC - Anlage, Abstellschuppen).
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Betonbodenplatte, Estrich, Massivflachdach, Abdichtung, Zinkteile, Stahlschwinger).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Betonkappendecke, Betontreppe, Holzhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, Holztreppe, PVC - Belag (grau), Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Decken über den Obergeschossen:

Holzbalkendecke, Holztreppe, PVC - Belag (grau), Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Dach:

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

Fassade:

Putz, Anstrich (weiß), Giebelseite teils Schieferfläche, Sockel und Fensterfaschen farbig abgesetzt (braun).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Geschosse: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Laminat, PVC - Belag, Bad / WC - Anlage: Fliesen, Kleinmosaik.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, teils Holzfenster mit Einfachverglasungen, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Naturstein- / Holzzinnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke.

Türen:

Holz - Glas - Haustür, Klingelanlage, Innentüren: Holztüren und Holzzargen, Weimetalbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzverkleidung, Bäder / WC - Anlage: Wandfliesen.

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

Sanitärausstattung:

WC - Anlage (EG, Zwischenpodest): Stand - WC mit Spülkasten, (weiße Sanitärelemente), Laminat- / PVC - Boden, einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Duschbad (EG): bodengleiche Dusche, Waschtisch mit Unterschrank (weiße Sanitärelemente), teils Bodenfliesen (beige, orthogonal verlegt), teils Wandfliesen (rot, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, einfacher Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

WC - Anlage (OG, Zwischenpodest): Stand - WC mit Spülkasten, (weiße Sanitärelemente), Laminat- / PVC - Boden, einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung (" Buderus ", Baujahr ca. 1981) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht insgesamt einfachen Wohnansprüchen mit teils vernachlässigtem Instandhaltungszustand. Das Bad / die WC - Anlagen das Haus im Erdgeschoss befindet sich auf dem Zwischenpodest EG / OG. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard der Teilmodernisierungsphasen. Es ist beim Ortstermin am 08.05.2023 ein erhöhter Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau mit einem mäßigen Pflegegrad festgestellt worden. Der Ausbau / Teilmodernisierungen erfolgten sichtbar in handwerklicher Eigenleistung.

Gem. Schreiben der Antragsgegnerin haben sich zwischen dem Altgutachten Reg. - Nr. 23.025 vom 20.07.2023 und Ihrem Schreiben vom 10.01.2025 nachfolgenden Veränderungen ergeben:

- Ein aktueller Rohrburch bzw. Schaden an der Heizung hat zu einem Totalausfall und einem extremen Schimmelschaden geführt. Das Objekt wird aktuell mit Strom und Gasöfen beheizt.
- Im Bereich des rückwärtigen Schuppens befinden sich erhebliche Sondermülllagerungen.
- Beim Umbau des Dachgeschosses wurde ein starker Befall des Dachstuhles mit " Kugelkäfern " festgestellt.

Die Antragsgegnerin hat dem Unterzeichner keinen Zutritt gewährt, sodass o.g. Veränderungen nicht genauer verifiziert werden konnten.

Baujahr:

Ursprünglich ca. 1924, Anbau ca. 1949, in Teilbereich verbessert.

Grundrisslösung:

Mäßig, nicht mehr zeitgemäß bezogen auf das Bad / die WC - Anlagen auf dem Zwischenpodest EG / OG als " Mehrgenerationenhaus " nutzbar, Garten mit Westausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

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

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

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

Mäßiger Gesamtzustand; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 15 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. erforderlich.

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

- allgemeiner Modernisierungsrückstau im Bereich des Bades und der WC - Anlagen,
- keine baulich integrierte Sanitäreinheit im (Haupt-) Haus,
- verwilderte und vernachlässigte Außenanlagen,
- Sperrmüll, Unrat, Fahrzeuggegenstände auf dem Grundstück,
- veraltete Heizungsanlage, angabengemäß defekt nicht mehr funktionsbereit,
- mäßiger Zustand (Innenausbau) im Ober- / Dachgeschoss,
- allgemeine erhöhte Gebrauchsspuren, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau an nahezu allen Gewerken sichtbar.
- Unwägbarkeiten / Imponderabilien aufgrund der nicht verifizierten Veränderungen gem. Schreiben der Antragsgegnerin vom 10.01.2025.

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

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 30.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 210.- bei rd. 143 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.

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.

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.

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

Außenanlagen:

Vorgarten, Grünanlagen, Einfriedungen, Hof, Teilanlage, 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. 1:50 vom 02.05.1949 und Katasterplan i.M. 1:1000 vom 06.03.2023 ermittelt, Maße teils digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

KG:	9,00 x 7,50	=	67,50 m ²
EG:	9,00 x 7,50 + 1,77 x 3,55	=	73,78 m ²
OG:	9,00 x 7,50 + 1,77 x 3,70	=	74,05 m ²
DG: *)	9,00 x 7,50	=	67,50 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			282,83 m²

PKW - Garage

EG:	5,90 x 5,70	=	33,63 m²
-----	-------------	---	----------------------------

Schuppenanbau

EG:	7,55 x 5,25	=	39,64 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. 1:50 vom 02.05.1949 und Katasterplan i.M. 1:1000 vom 06.03.2023 ermittelt gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einem Anbau und einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$73,78 \text{ m}^2 + 33,63 \text{ m}^2 + 39,64 \text{ m}^2 = 147,05 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$73,78 \text{ m}^2 + 74,05 \text{ m}^2 + 67,50 \text{ m}^2 \times 0,75 = 198,46 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche

(Teil aus dem Flurstück 2385/73):

$$570,00 \text{ m}^2 = 570,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 147,05 \text{ m}^2 / 570 \text{ m}^2 = \mathbf{0,26}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ " :} \quad 198,46 \text{ m}^2 / 570 \text{ m}^2 = \mathbf{0,35}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 ImmoWertV sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Verkehrswertermittlung vom 12.12.2013 von Herrn Dr. XXX nach Plausibilisierung entnommen / übertragen.

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Erdgeschoss

Wohnzimmer:	=	26,21 m ²
Küche:	=	14,90 m ²
Vorraum:	=	3,75 m ²
Dusche:	=	1,40 m ²
Abstellraum (Anbau):	=	4,61 m ²
WC - Anlage:	=	0,73 m ²
		51,60 m ²

Obergeschoss

Zimmer:	=	12,94 m ²
Zimmer:	=	13,84 m ²
Zimmer:	=	12,95 m ²
Küche:	=	12,02 m ²
Flur:	=	3,62 m ²
WC - Anlage:	=	0,83 m ²
		56,20 m ²

Dachgeschoss

Zimmer:	=	29,17 m ²
Zimmer:	=	6,26 m ²
		35,43 m ²

Gesamtwohnflächen:		143,23 m²
--------------------	--	-----------------------------

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 143 m² (ohne Terrasse / Freiflächen) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Flächenberechnung mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 15.12.2022; 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 Wert einfluss beige-messen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Köln
Grundbuch von Blatt	Thurn - Strunden 14345
Gemarkung	Thurn - Strunden
Flur	69
Flurstück	2385/73
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Grafenmühlenweg 170.
Größe	976 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	2.1 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 2.2 XXX XXX, geb. XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 - 2 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 3 <i>Der Erbanteil betreffend Monika Mai am Nachlass von XXX und XXX XXX sowie der nachverstorbene XXX XXX gepfändet wegen einer Forderung von 1.016.,60 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 541,11 Euro seit 05.03.2021 für XXX XXX in Köln. Bezug: Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Euskirchen vom 06.04.2020 - 20 - 4309046 - 0 - 0 - und Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des Amtsgerichts Köln vom 22.01.2021 - 287 a M 8215/20 -. Eintragen am 15.03.2021,</i>

- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, AZ.: 92 K 106 / 22), eingetragen am 22.03.2012.*

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

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, aufgestellt zum 01.01.2025, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 1.020.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Köln - Dellbrück, für die Bodenrichtwertzone Nr. 905021, " Moitzfeldstraße 2 - 10 ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, bei einer Grundstücksgröße von 200 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 angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2025	€	1.020.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 1.020.- je m ² x 1,00	€	1.020.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße gegenüber dem Vergleichskriterium des Richtwertgrundstückes (bezogen auf das Vorderland bis 35 m Grundstückstiefe) (570 m ² / 200 m ²)		
€ 1.020.- je m ² x 103 / 135 *)	€	778.- rd.
	€	778.-
aufgerundet	€	780.-

*) 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:

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

Die Wertzahl zeigt die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße i.S. § 5 ImmoWertV. Hiernach ermittelt sich die Wertzahl für eine Grundstücksgröße von 570 m² von WZ = 103 und für eine Grundstücksgröße von 200 m² von WZ = 135.

570 m ² Vorderland (Flurstück 2385 / 73), (bis ca. 35 m Grundstückstiefe) á € 780.-	€	444.600.-
406 m ² erstes Hinterland, *) (über ca. 35 m Grundstückstiefe) á € 780.- zu 25 %	€	79.200.- rd.
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	<hr/> 523.800.-
Bodenwert (ebf) **)	€	<hr/><hr/>523.800.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 143 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. der PKW - Garage sowie der PKW - Stellplatz) von rd. €/m² 3.663.-.

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

*) Als " hausnahes " Gartenland über ca. 35 m Grundstückstiefe mit durchschnittlich 25 % des Bodenrichtwertes bewertet. Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Köln, Stand 2025, wird für Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen eine Preisspanne in % des Bodenrichtwertes von 6 % bis 91 % (im Mittel 33 %) ausgewiesen.

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

9.3 Sachwert

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage sowie einem offenen PKW - Stellplatz.

Baujahr:	ca. 1924, Anbau ca. 1949, gering modernisiert.		
NHK - Typ 2010:	2.11 (Einfamilienwohnhaus)		
Normalherstellungskosten:	615.- €/m ² bis 1.180.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)		
gewichteter Kostenkennwert:	677.- €/m ²		
Bauindex, Basis 2015:	189,6 (Wohngebäude, August 2025 / 3. Quartal)		
Regionalfaktor:	1,00 (gem. GMB in Köln 2025)		
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.284.- €/m ² *)		
Brutto - Grundfläche (BGF):	283 m ²		
Wohnhaus:	283 m ² á €	1.284.-	€ 363.400.- rd.
zuzüglich:			
(…) besonders zu bewertende Bauteile (Kelleraußen- treppe, Hauseingang, Freitreppe, Dachgauben, PKW - Garage), pauschal			
		€	65.600.-
		€	429.000.-
(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 - gem. § 36 ImmoWertV -		€	80.400.- rd.
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -		€	4.800.-
Bodenwert (ebf, rentierlich) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -		€	444.600.-
(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:		€	529.800.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,12) wie folgt:
€/m² 677.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,896 (Index) = €/m² 1.283,59 = rd. €/m² 1.284.-.

Aufgrund der Größenordnung werden lt. stichtagsrelevantem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bei einem auf ein Normgrundstück angepassten Bodenwertniveau von €/m² 800.- bis €/m² 1.000.- Anpassungsfaktoren von + 0,02 bis + 0,06 ausgewiesen (aufgrund der beschriebenen Lage gewählt: 0,04).

Durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Teilbereich Reihenhäuser / Doppelhäuser im rechtsrheinischen Stadtgebiet werden bei einem vorläufigen Sachwert von € 500.000.- von ca. 5 % (SWF = 1,05) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 550.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 1 % (SWF = 1,01) ausgewiesen und wird sachverständig unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption, des baulichen Zustandes sowie der abweichenden RND sachverständig objektbezogen mit € -- (± 0,00 %, SWF = 1,00) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	529.800.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	--
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	529.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 30.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	--
- Sonstige Wertminderungen		
- Sonstige Werterhöhungen, Bodenwert des " hausnahen " Gartenlandes	€	79.200.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	579.000.-

9.4 Ertragswert

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage sowie einem offenen PKW - Stellplatz.

Baujahr:	ca. 1924, Anbau ca. 1949, gering modernisiert.
Wohnfläche:	rd. 143 m ²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Köln, Stand April 2025, fiktiv Gruppe 1 (bezugsfertig bis 1960), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 7,50 bis €/m² 9,60, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 7,00 bis €/m² 10,00, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 6,50 bis €/m² 9,50, für Wohnungen mit 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 6,00 bis €/m² 9,00, für Wohnungen mit 110 m² bis 140 m²: €/m² 5,90 bis €/m² 8,80 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Das Objekt wird überwiegend eigengenutzt, aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen:

Wohnfläche (EG - DG):	143 m ²	á € 7,00 =	€ 1.001.-	rd.
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 60,00 =	€ 60.-	
offener PKW - Stellplatz:	1 Stck.	á € 30,00 =	€ 30.-	
monatlich:			€ 1.091.-	
jährlicher Rohertrag:			€ 13.092.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
14,00 €/m ² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 143 m ² Wohnfläche)			€ 2.002.-	
106,00 €/Stck. PKW - Garage / Stellplatz			€ 212.-	
47,00 € je offenem PKW - Stellplatz			€ 94.-	
359,00 € Verwaltung je EFH / ZFH			€ 359.-	
2,00 % Mietausfallwagnis			€ 262.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 22,37 %)			€ - 2.929.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:			€ 10.163.-	

*) 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.

Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:	€	10.163.-	
abzüglich:			
1,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)			
rd. € 444.600.- x 0,02	€	- 6.669.-	rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	3.494.-	
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer		15 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		13,34	
Ertragswert der baulichen Anlage:			
€ 3.494.- x 13,34	€	47.500.-	rd.
Bodenwert (ebf, rentierlicher Teil)	€	444.600.-	
(Vorläufiger) Ertragswert	€	492.100.-	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	- 30.000.-	
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale - Bodenwert, unrentierlich, " hausnahes " Gartenland	€	79.200.-	
Ertragswert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	541.300.-	

Eine nachhaltige Vermietung / Renditefähigkeit / Bewohnbarkeit des Objektes ist aufgrund des Alters, des beschriebenen Zustandes und der Gesamtkonzeption - ohne wesentliche Investitionen in das Gebäude - für die Zukunft nicht mehr vollends gewährleistet. Aus Sicht des Unterzeichners resultiert eine " technisch " indizierte Freilegung des Gebäudes aus der Tatsache, dass die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr nachhaltig vermietbar ist, sodass sich kein Gebäudeertragswert ergeben kann, jedoch im Sachwertverfahren ein Restwert (des Gebäudes) bei bemessen wird. Es besteht jedoch ein Missverhältnis zwischen dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen.

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Einfamilienwohnhaus ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (eigengentuztes Einfamilienwohnhaus, rd. 143 m² WF, mittleres Wohngebiet, RND = 15 Jahre) anzusetzen ist.

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

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

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln, Stand 2025, sind für den Stadtbezirk 9 (" Köln - Mülheim ") für Dellbrück werden **nachrichtlich** folgende Werte je m² **Wohnfläche** genannt:

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)
1912 - 2006	27	556.500.- (350.000.- - 1.150.000.-)	372 (148 - 940)	137 (83 - 221)	4.138.- (2.041.- - 5.889.-)

9.6 Zusammenstellung

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

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

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

Sachwert	€	579.000.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	523.800.-

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

Ertragswert	€	541.300.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 30.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 16) sowie sind in Ansatz gebracht worden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wurden berücksichtigt.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

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

9.7 Verkehrswert / Marktwert

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

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

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

€ 580.000.-

(in Worten: Fünfhundertachtzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 4.056.- je m² Wohnfläche (rd. 143 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 19.01.2026


 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.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht, Hoffläche	1 - 2
• Giebelansicht	3 - 4
• Hauseingang, Zuwegung	5 - 6
• PKW - Garage, Giebel- / Rückansicht / Dach	7 - 8
• Treppe zum Keller, Kellergeschoss	9 - 10
• Heizung, Keller	11 - 12
• Treppe, Erdgeschoss	13 - 14
• Bad (EG)	15 - 16
• Treppe, WC - Anlage (Zwischenpodest)	17 - 18
• Treppe, WC - Anlage (Zwischenpodest)	19 - 20
• Zimmer (OG)	21 - 22
• Boden, Zimmer (OG)	23 - 24
• Treppe zum Dachgeschoss, Elektro	25 - 26
• Zimmer (DG)	27 - 28
• Zimmer (DG)	29 - 30
• Dach, Terrasse	31 - 32
• Garage	33 - 34
• Schuppen	35 - 36
• WC - Anlage (im Schuppen), Garten	37 - 38



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.318
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 106 / 22
Teilungsversteigerungssache
51069 Köln (Dellbrück), Grafmühlenweg 170



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2



Bild-Nr.: 3



Bild-Nr.: 4



Bild-Nr.: 5



Bild-Nr.: 6



Bild-Nr.: 7



Bild-Nr.: 8



Bild-Nr.: 9



Bild-Nr.: 10



Bild-Nr.: 11



Bild-Nr.: 12



Bild-Nr.: 13



Bild-Nr.: 14



Bild-Nr.: 15



Bild-Nr.: 16



Bild-Nr.: 17



Bild-Nr.: 18



Bild-Nr.: 19



Bild-Nr.: 20



Bild-Nr.: 21



Bild-Nr.: 22



Bild-Nr.: 23

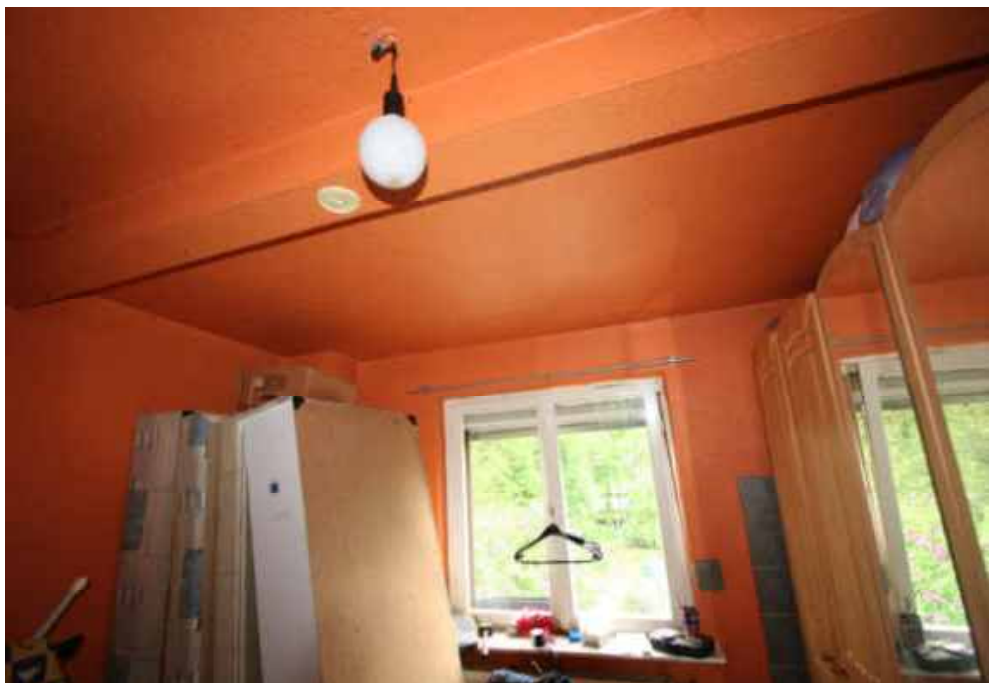


Bild-Nr.: 24



Bild-Nr.: 25



Bild-Nr.: 26



Bild-Nr.: 27



Bild-Nr.: 28



Bild-Nr.: 29



Bild-Nr.: 30



Bild-Nr.: 31



Bild-Nr.: 32



Bild-Nr.: 33



Bild-Nr.: 34



Bild-Nr.: 35



Bild-Nr.: 36



Bild-Nr.: 37

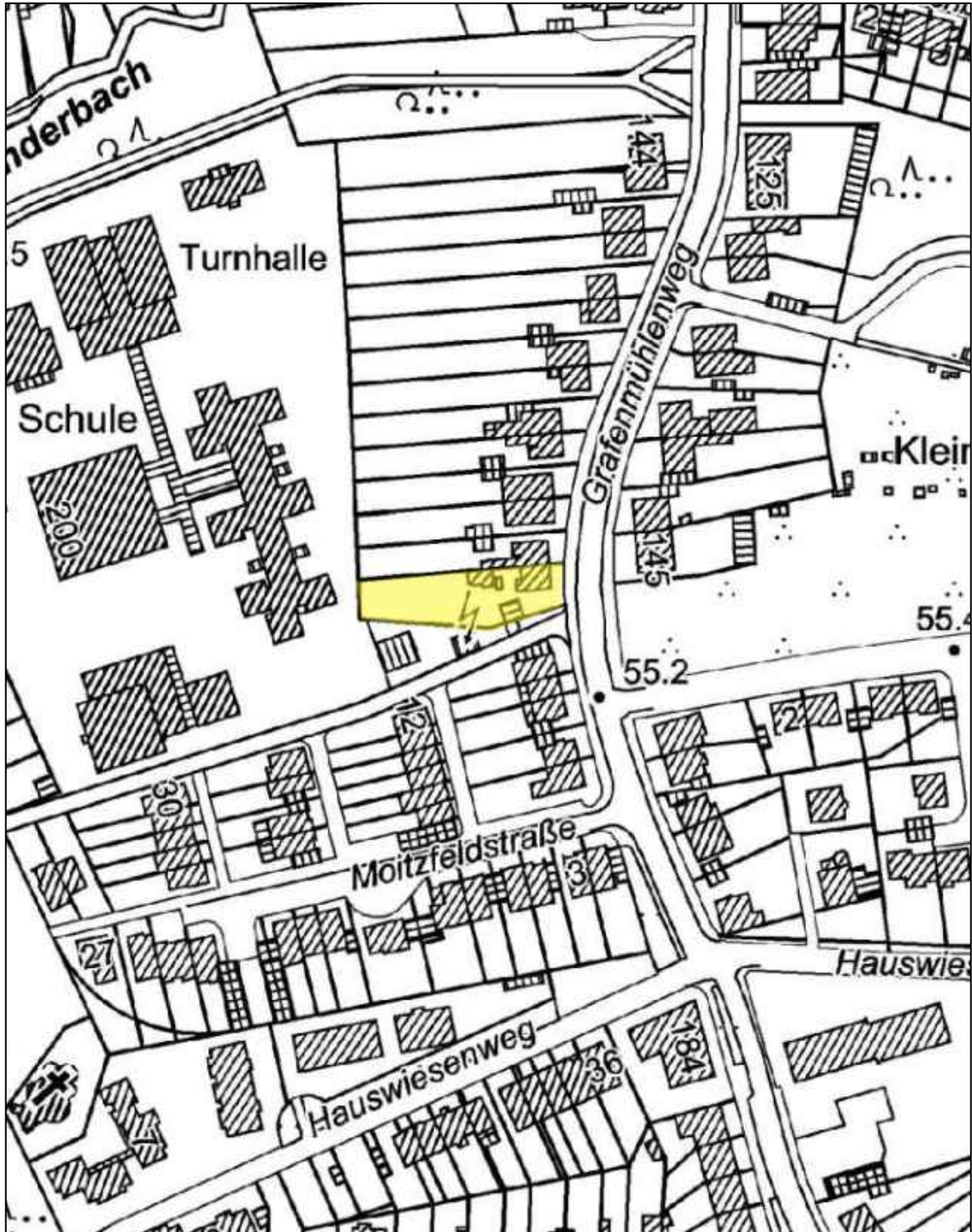


Bild-Nr.: 38



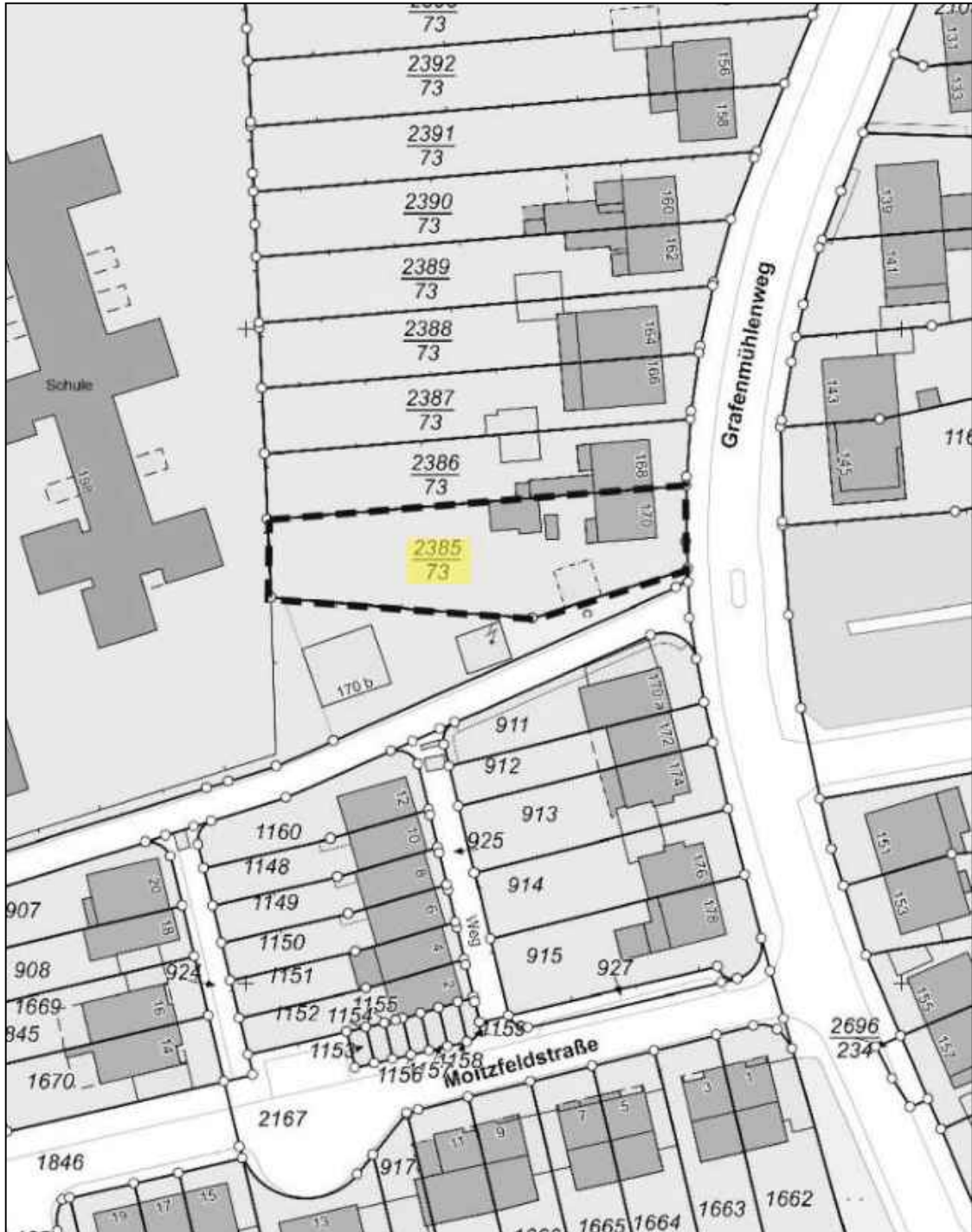
Stadtplanausschnitt

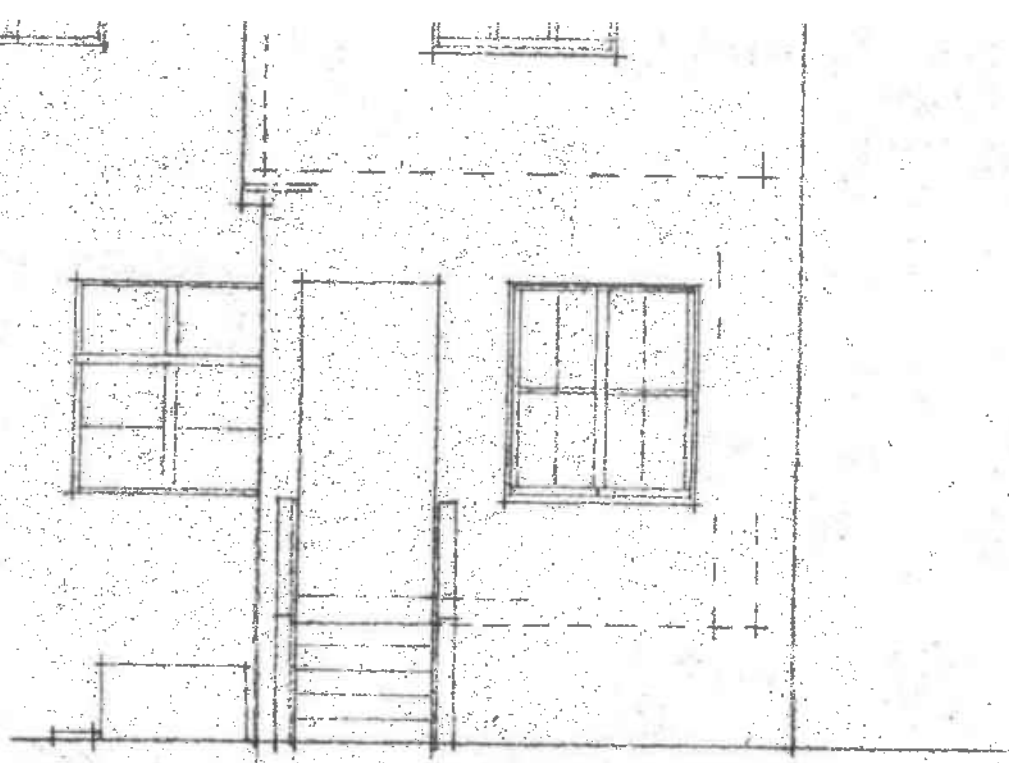
Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.318
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 106 / 22
Teilungsversteigerungssache
51069 Köln (Dellbrück), Grafmühlenweg 170



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

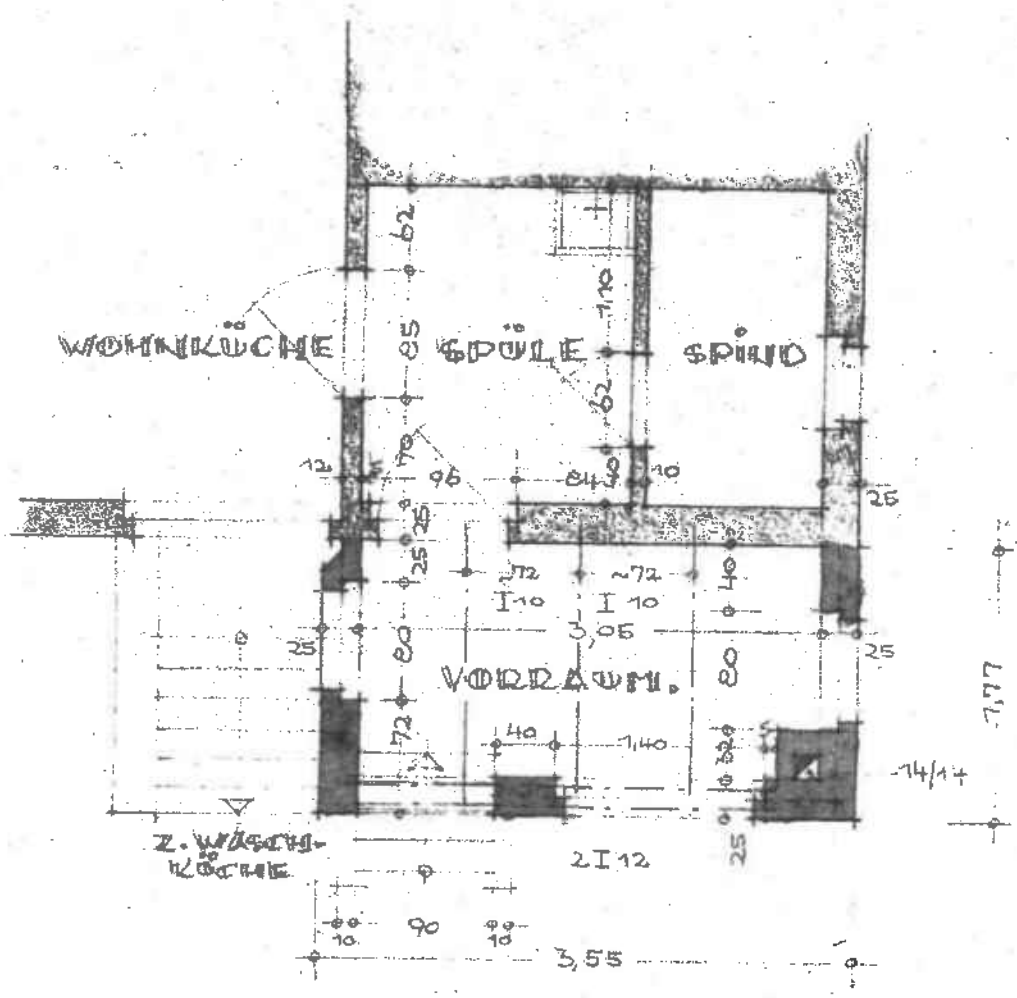
Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 25.318
Amtsgericht Köln, AZ: 092 K 106 / 22
Teilungsversteigerungssache
51069 Köln (Dellbrück), Grafmühlenweg 170



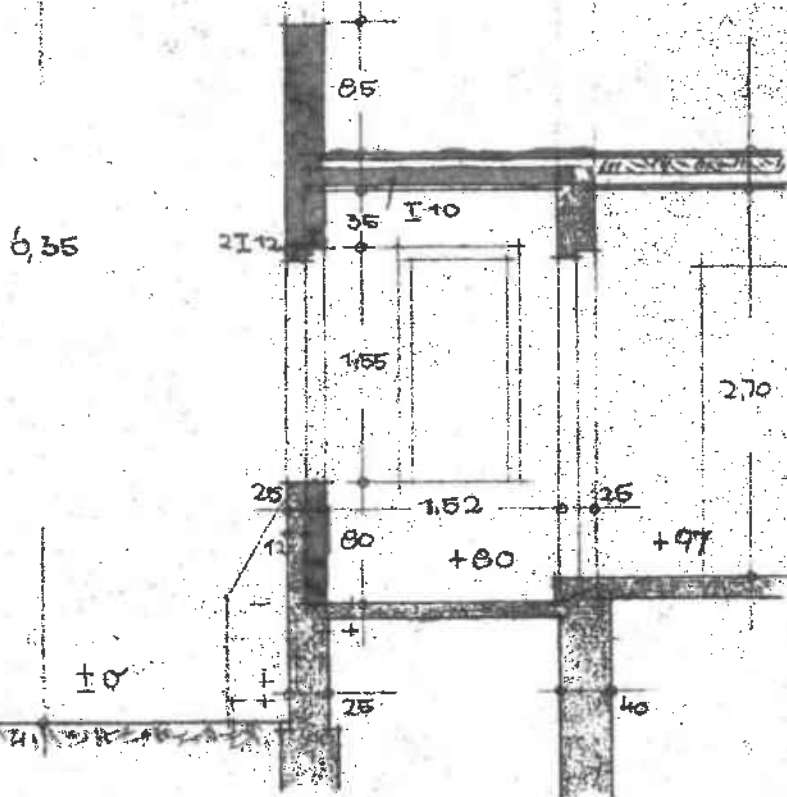


6,35

GARTEN-ANSICHT.



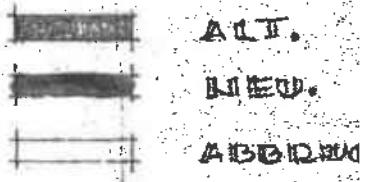
ERDGESCHOSS.



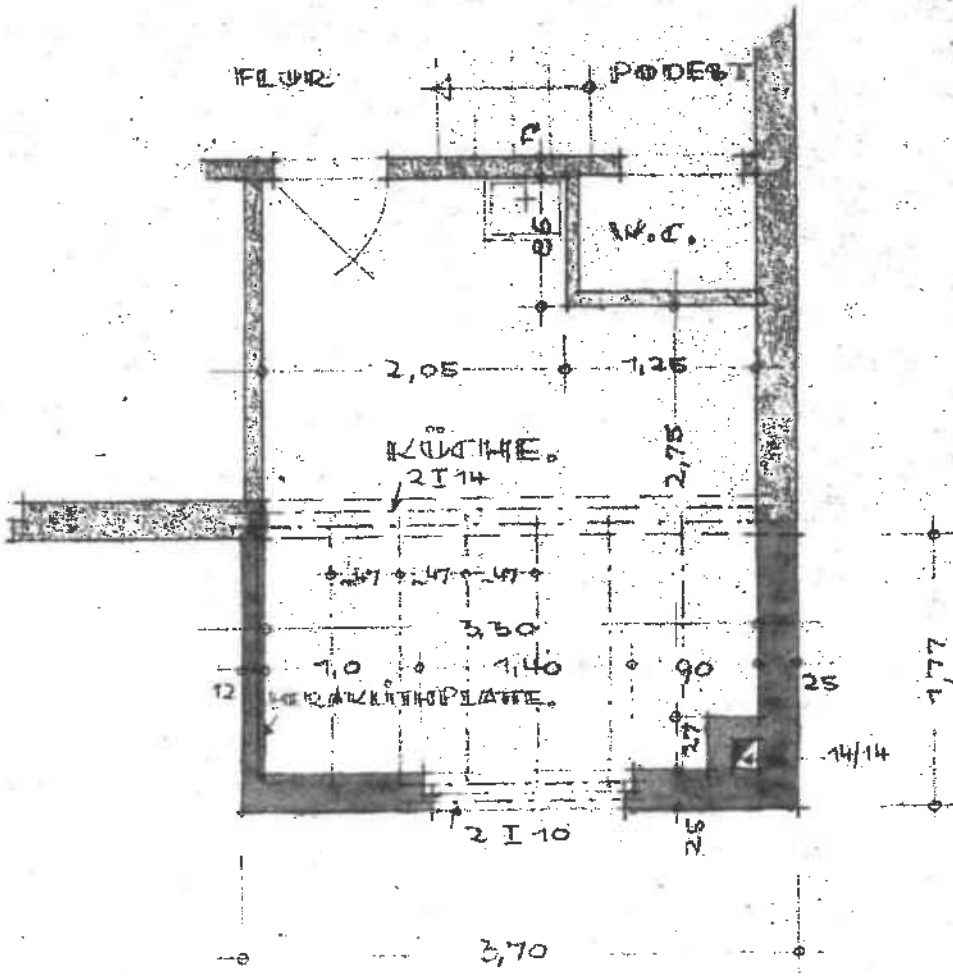
OBERGECH.

ERDGECH.

SCHNITT.



Bauteillich geprüft:
Köln, den 22. 3. 1914
[Signature]
Stadtb.-Ingenieur u. Architekt



Genehmigt
Bezeichnung Nr. 11/14
vom Dispensbeschl. v. ...
Köln, den 7.
Der Oberstadtdirektor
E. ...

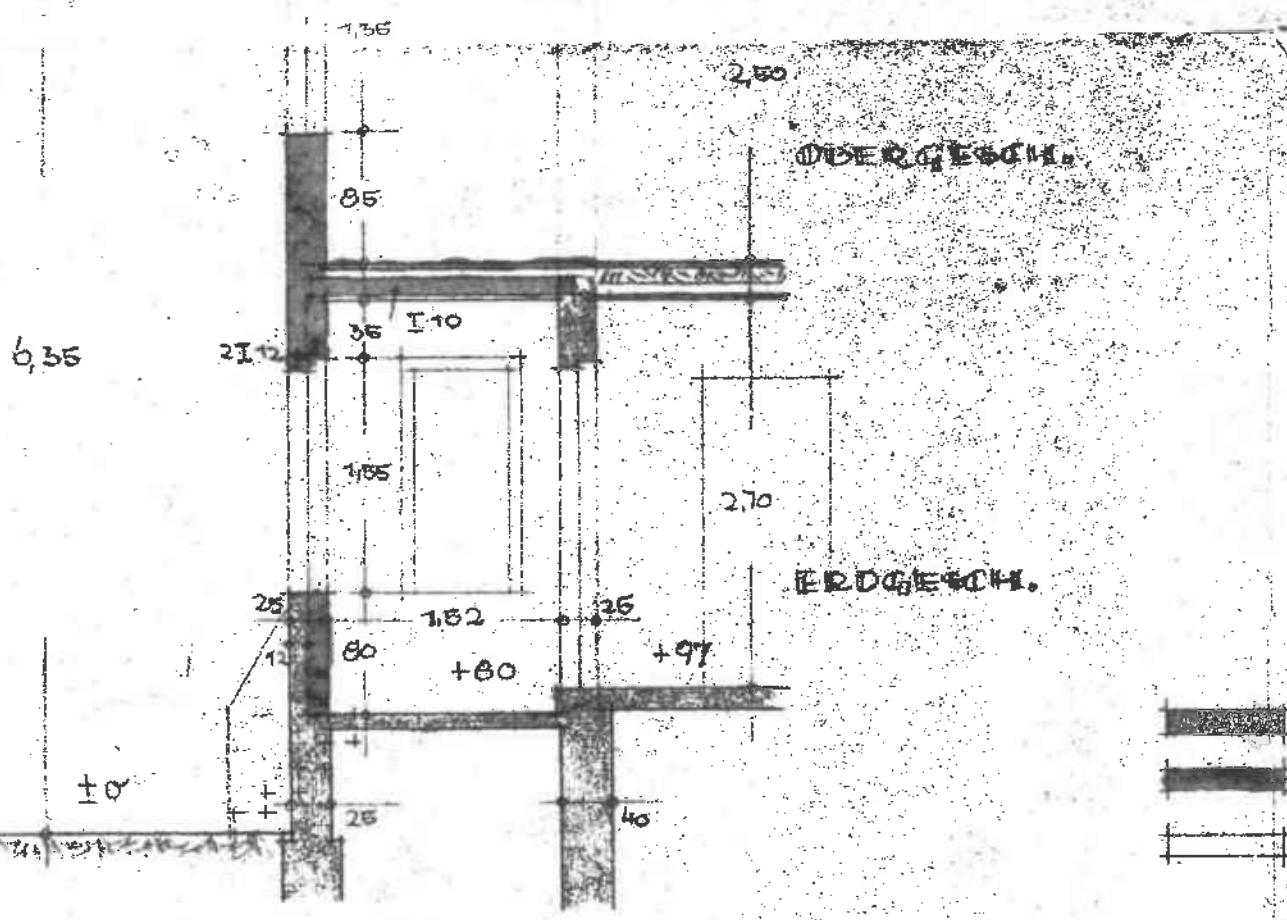
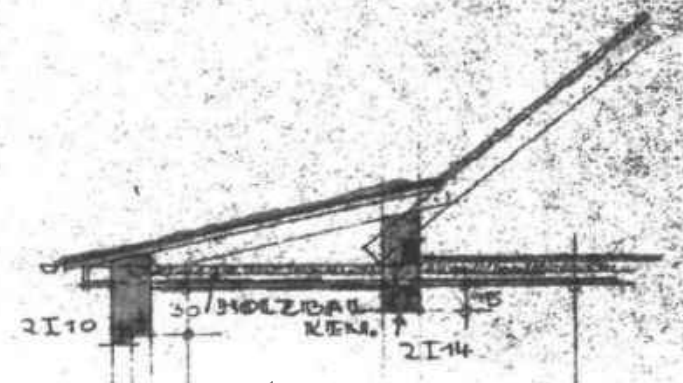
DER BAUHER
[Signature]

KÖLN - DEN
2. MAI 1914
DER ARCHIT.
TOS. KIERI

OBERGECH.

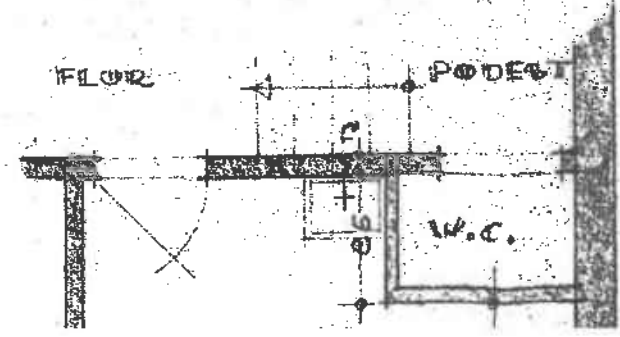
WEITERUNG IM OBERGESCH. DES HAUSES
 IN KÖLN = DEUBRÜCK, TRECZOKAT.

MASS 1:50



	ALT.
	NEU.
	ABRIß

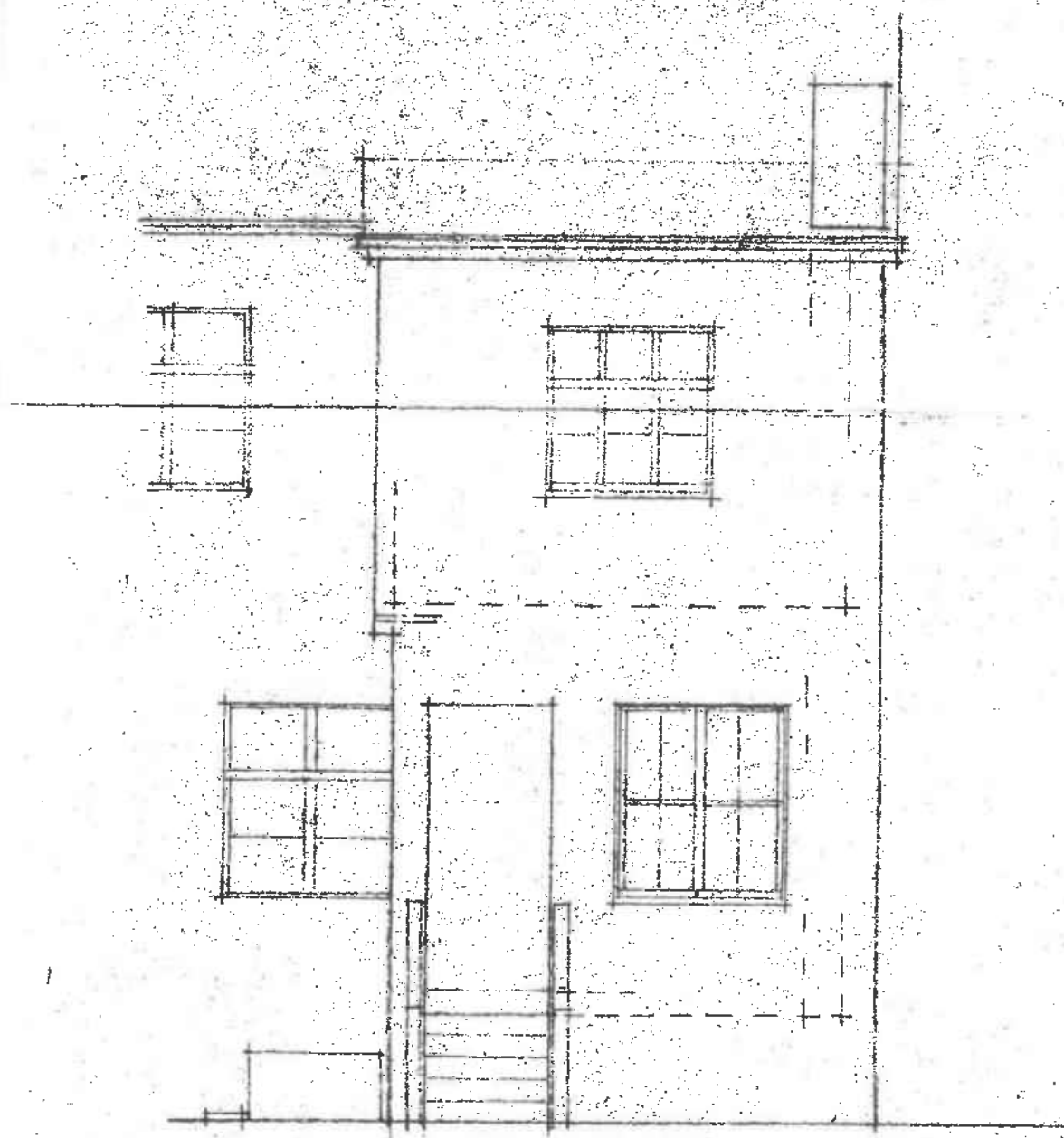
SCHNITT.



Bauamtlich gepr.
 Köln, den 22. 2.
[Signature]
 Stadt-Ingenieur: Ar.

Genehm.
 Bauschem Nr. *[Signature]*
 v. *[Signature]*
 zum Dispensbeschl. v. *[Signature]*
 Köln, den *[Signature]*
 Der Oberstadtdirektor
 E. *[Signature]* u. Bauamt

BAUGESUCH ZUR KÜCHENE
GRAFENMÜHLENWEG 170.



GARTEN-ANSICHT.

