



Von der IHK Köln öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

THOMAS EU
Dipl.-Ing. Architekt

Karolingerring 31
50678 Köln
T: 0221-34 66 40 30
F: 0221-34 66 40 29

info@eu-immobilienbewertung.de
www.eu-immobilienbewertung.de

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE27 1203 0000 1059 0379 84
BIC: BYLADEM1001
UST-IdNr. DE202542672

Dipl.-Ing. Thomas Eu | Karolingerring 31 | 50678 Köln

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

Az.: 2025-09-30

06.01.2026

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 50733 Köln, Seekabelstraße 20



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: **92 K 92/25**

Wertermittlungstichtag: 09.12.2025
Qualitätstichtag: 09.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung: 09.12.2025

PDF-Ausfertigung (Internetversion)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten. Diese enthalten 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen und als PDF-Datei (Internetversion) erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
1.4	Voraussetzungen der Bewertung	5
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	7
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung.....	9
2.4	Baubeschreibung	12
3	Wertermittlung.....	15
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.2	Bodenwertermittlung	16
3.3	Sachwertermittlung	18
3.4	Ertragswertermittlung	24
4	Verkehrswert.....	29
5	Anlagenverzeichnis	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Köln Reichenspergerplatz 1 50670 Köln
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 22.09.2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 22.09.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des im Abschnitt 1.2 genannten Objekts erstattet werden.
Wertermittlungstichtag:	09.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	09.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.12.2025 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Einschreiben vom 30.10.2025 fristgerecht eingeladen. Der Ortstermin hat um ca. 11:00 Uhr begonnen und wurde um ca. 12:10 Uhr beendet.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
Teilnehmende am Ortstermin:	• Herr xxx (Antragsteller) • Herr xxx (Hausverwalter) • Herr Thomas Eu (beauftragter Sachverständiger)

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus

Objektadresse: Seekabelstraße 20, 50733 Köln

Grundbuch- /Katasterangaben:
(gemäß Bestandsverzeichnis des vorliegenden
Grundbuchauszugs)

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Nippes
Blatt: 29177

lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Nippes
Flur: 87
Flurstück: 419/8
Größe: 350 m²

lfd. Nr.: 2
Gemarkung: Nippes
Flur: 87
Flurstück: 1695
Größe: 116 m²

Hinweis:

Bei den beiden Flurstücken handelt es sich auch um zwei Grundstücke im Rechtssinne. Die beiden Grundstücke werden als wirtschaftliche Einheit angesehen. Neben dem Gesamtwert werden in diesem Gutachten auftragsgemäß auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Eigentümer:
(gemäß Abt. I des vorliegenden
Grundbuchauszugs)

3.1 xxx
- zu ½ Anteil -
3.2 xxx
- zu ½ Anteil -

1.3 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für diese Gutachtenerstellung standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Grundbuchauszug vom 21.08.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 30.09.2025
- Bauzeichnungen (Bestandspläne) vom 25.11.1989
- Wohnflächenberechnung vom 24.11.1989
- Mietverträge vom 26.10.2022 (Wohnung Erdgeschoss) und vom 21.08.2023 (Wohnung Dachgeschoss)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Köln vom 01.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln vom 11.12.2025
- Beitragsbescheinigung der Stadt Köln vom 10.10.2025
- Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 20.11.2025
- Fördermittelauskunft der Stadt Köln vom 02.10.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Köln vom 02.10.2025

1.4 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag beruhen ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Auskünften und Informationen. Die Unterlagen, Auskünfte und Informationen wurden auf ihre Plausibilität geprüft und im Übrigen als richtig und gültig angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) lediglich so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

Es wird vorausgesetzt, dass vorhandene mietvertragliche Vereinbarungen zum Wertermittlungstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und von keiner Partei angefochten werden. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete), und das Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen beziehungsweise vollständig angegeben wurden.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Köln (ca. 1.090.000 Einwohner); Stadtbezirk 5 - Nippes (ca. 117.000 Einwohner); Stadtteil Nippes (ca. 37.000 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt Köln beträgt +0,2 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Stand 2023). Köln ist dem Demografietyt 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zugeordnet. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Köln beträgt im November 2025 8,9 % (Nordrhein-Westfalen 7,6 %, Deutschland 6,1 %). Die Kaufkraftkennziffer in der Stadt Köln liegt 2024 bei 106,1 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1, 2)	<u>Autobahnzufahrten:</u> A 57 (ca. 4 km entfernt); A 3 / A 4 (ca. 7 km entfernt) <u>Bahnhöfe:</u> S-Bahn-Haltestellen Köln-Nippes und Geldernstraße/Parkgürtel (jeweils ca. 2 km entfernt); Köln Hauptbahnhof (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln-Bonn (ca. 17 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Lage im linksrheinischen Stadtteil Nippes, ca. 3 km nördlich des Stadtzentrums; auf der Südseite der Seekabelstraße, am südlichen Rand des Clouth Quartiers¹; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte etc. in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen und Haltestellen mehrerer Stadtbahnlinien) in fußläufiger Entfernung; Naherholungsflächen (z. B. Johannes-Giesberts-Park) in fußläufiger Entfernung

¹ Das Clouth Quartier oder Clouth-Gelände ist ein neues Stadtviertel auf dem Gelände der ehemaligen Clouth Gummiwerke AG und der Land- und Seekabelwerke AG

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; angrenzend auf der Südseite der Seekabelstraße eingeschossige, freistehende Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser; gegenüberliegend (nördlich der Seekabelstraße) 2- bis 4-geschossige Neubauten (Stadthäuser und Geschosswohnungsbau) auf dem Clouth-Gelände ¹ ; Umspannwerk Nippes auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück Franz-Clouth-Straße 5a
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen-, Flugverkehr oder Industrie ² . Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.
Lagebeurteilung:	gute, innenstadtnahe Wohnlage

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 16 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 29 m <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige, rechteckige Grundstücksform
Topografie:	eben
Erschließung:	unmittelbar über die Seekabelstraße
Straßenart:	Anliegerstraße; Einbahnstraße
Straßenausbau:	voll/endlich ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung <u>Hinweis:</u> Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

² Quelle: www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de, Recherche am 15.12.2025

Baugrund, Grundwasser:

Der überwiegende Teil des Stadtgebiets Köln ist bis 11,30 m KP (Kölner Pegel) durch bauliche Anlagen geschützt. Gemäß Hochwassergefahrenkarte³ ist eine Überflutung des Bewertungsgrundstücks bei diesem Pegelstand (mittleres Ereignis) nur bei einem Versagen der Anlagen zu erwarten. Eine Gefährdung durch Grundhochwasser ist nur für ein mittleres und ein seltenes Ereignis berechnet worden. Bei einem mittleren Ereignis (11,30 m KP) wird für das Bewertungsgrundstück eine hohe Grundhochwassergefährdung mit einem Flurabstand (Abstand zwischen Geländeoberfläche und Grundwasseroberfläche) von ca. 1 - 2 m dargestellt. Der höchste Wasserstand im letzten Jahrhundert wurde in den Jahren 1926 und 1995 mit jeweils 10,69 m KP gemessen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (z. B. hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 11.12.2025 folgendes mit:

„[...] über die angefragten Flurstücke liegen im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor. Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand. Es wird keine Haftung für die Vollständigkeit der hiesigen Unterlagen übernommen [...]“

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. derzeitigen Nutzungen untersucht. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

³ www.hw-karten.de, Recherche am 15.12.2025

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der vordere Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche (W), der rückwärtige Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt⁴.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks trifft der seit dem 15.06.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 67480/03 1. Änd. im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- I Vollgeschoss (Höchstmaß)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Köln vom 20.11.2025 ist das Bewertungsgrundstück in kein Umlegungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht:

Der Sachverständige hat am 30.09.2025 bei der Stadt Köln eine Bauakteneinsicht beantragt. Mit E-Mail vom 29.10.2025 teilt die Stadt Köln folgendes mit:

„[...] Leider können wir Ihnen keine Akteneinsicht ermöglichen, da uns hierzu keine Akte vorliegt [...]“

Nach den vorliegenden Informationen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt (sowie den angrenzenden Häusern auf der Südseite der Seekabelstraße) um die historischen Werkwohnungen der Clouth-Werke. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit baurechtlich zulässig sind bzw. Bestandsschutz genießen. Hierbei handelt es sich jedoch ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 92/25). Eingetragen am 21.08.2025.“

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

⁴ Quelle: www.stadt-koeln.de, Recherche am 15.12.2025

Wohnungs- /Mietbindungen:	Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 02.10.2025 folgendes mit: <i>„[...] das o.a. Objekt/die o. g. Wohnung unterliegt nach meinen Feststellungen nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).“</i>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baulasten:	Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 01.12.2025 folgendes mit: <i>„[...] im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten der/des oben angegebenen Grundstücke/s keine Baulasten eingetragen. Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken 419/9, 900, 1696 und 1804 sind keine begünstigten Baulasten eingetragen. Ansonsten sind begünstigende Baulasten nicht feststellbar.“</i>
Denkmalschutz:	Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Schreiben vom 02.10.2025 folgendes mit: <i>„[...] ich bedanke mich für Ihre Anfrage und teile Ihnen mit, dass das o. g. Objekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen ist. Eine Eintragung in die Denkmalliste ist zur Zeit nicht beabsichtigt, bzw. liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine ausreichenden Gründe für eine Unterschutzstellung vor. Auskünfte bzgl. Bodendenkmälern erteilt die Archäologische Bodendenkmalpflege, Roncalliplatz 4 und Cäcilienstr. 46 in 50667 Köln [...]“</i>
beitragsrechtlicher Zustand:	Auf Anfrage teilt die Stadt Köln mit Beitragsbescheinigung vom 10.10.2025 folgendes mit: <i>„[...] das o. g. Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird für das Grundstück an der Erschließungsanlage Seekabelstraße nicht mehr erhoben. Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Regelungen der §§ 127-135 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL, I S. 3634). Für das o. g. Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung zurzeit 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.“</i>
Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag sind beide Wohneinheiten vermietet. Beide Mietverhältnisse umfassen das Mitbenutzungsrecht an den gemeinschaftlichen Einrichtungen (Waschküche, Gemeinschaftsgarten und Hof).

Das Mietverhältnis für die Wohnung im Erdgeschoss hat am 01.11.2022 begonnen. Bezüglich Mietzeit und Miethöhe wurde folgendes vereinbart:

„[...] Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann nur durch die Mieterin selbst gemäß § 573 c Abs. 1 BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats ordentlich gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für die Mieterin verlängert sich nach 3 und 5 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate [...] Die Vermieter können den Mietvertrag nicht unbegründet aufheben, da der Mietvertrag Bestandteil des notariellen Kaufvertrages ist. Hiervon ausgenommen sind Vertragsbruch durch die Mieterin oder begründete Fälle, die eine außerordentliche Notwendigkeit einer Kündigung durch die Vermieter rechtfertigt [...] Die monatliche Miete ohne Betriebskosten (die „Grundmiete“) beträgt 800,00 € [...] Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nicht erhöht wird [...].

Das Mietverhältnis für die Wohnung im Dachgeschoss hat am 01.11.2023 begonnen. Bezüglich Mietzeit und Miethöhe wurde folgendes vereinbart:

„[...] Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann nur durch die Mieter selbst gemäß § 573 c Abs. 1 BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats ordentlich gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für die Mieter verlängert sich nach 3 und 5 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate [...] Der Vermieter kann den Mietvertrag nicht unbegründet aufheben, da der Mietvertrag Bestandteil des notariellen Kaufvertrages ist. Hiervon ausgenommen sind Vertragsbruch durch die Mieter oder begründete Fälle, die eine außerordentliche Notwendigkeit einer Kündigung durch den Vermieter rechtfertigt [...] Die monatliche Miete ohne Betriebskosten (die „Grundmiete“) beträgt 1.350,00 € für einen Zeitraum von 6 Monaten und reduziert sich dann ab dem darauf folgenden Monat auf 800,00 € [...] Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nicht erhöht wird [...].

Es wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall (Zwangsversteigerung zur Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) das Sonderkündigungsrecht gemäß § 57a ZVG keine Anwendung findet (vgl. § 180 Abs. 1 in Verbindung mit § 183 ZVG) und die vertraglichen Kündigungsausschlüsse sowie die übrigen Vereinbarungen der Mietverträge auch für den Ersterher bindend sind. Die abschließende rechtliche Bewertung bleibt jedoch einem Fachjuristen vorbehalten.

2.4 Baubeschreibung

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; freistehend; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	unbekannt, vermutlich 1950er Jahre
Modernisierungen:	Gemäß Erhebung im Rahmen des Ortstermins wurden im Wesentlichen (überwiegend vermutlich Mitte der 1990er Jahre) folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: • Erneuerung der Dacheindeckung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung) • Modernisierung der Fenster und der Hauseingangstür • tlw. Modernisierung der Leitungssysteme (Verbesserung der Elektroinstallation) • Modernisierung der Heizungsanlage • tlw. Modernisierung der Bäder und des Innenausbau
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	Ziegel-Sichtmauerwerk
Raumaufteilung: (vgl. Anlage 5)	<u>Kellergeschoss:</u> Heizungsraum, Waschküche, 3 Kellerräume, Kellerflur <u>Wohnung Erdgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Balkon <u>Wohnung Dachgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC <u>Spitzboden:</u> nicht ausgebaut (Speicher, zugänglich über Klappleiter)
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig bzw. für das Baujahr zeittypisch, tlw. kleine Raumgrößen (Badezimmertüren nicht vollständig offenbar) und insgesamt geringe Gesamtwohnfläche für ein Zweifamilienhaus, kein unmittelbarer Zugang von den Wohnungen zum Garten

Brutto-Grundfläche: rd. 280 m² (10,65 m x 8,75 m x 3)

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02). Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Wohnfläche:

Wohnung Erdgeschoss:

Zimmer 1:	16,2 m ²
Zimmer 2:	15,7 m ²
Zimmer 3:	12,8 m ²
Küche:	13,2 m ²
Diele:	5,3 m ²
Bad/WC:	3,9 m ²
Balkon (zu ¼):	1,4 m ²
Summe:	68,5 m ²

Wohnung Dachgeschoss:

Zimmer 1:	16,0 m ²
Zimmer 2:	15,5 m ²
Zimmer 3:	13,0 m ²
Küche:	10,5 m ²
Diele:	5,2 m ²
Bad/WC:	3,8 m ²
Summe:	64,0 m ²

Die vorliegende Wohnflächenberechnung vom 24.11.1989 wurde auf Plausibilität überprüft, tlw. korrigiert/modifiziert und in die Wertermittlung übernommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Grundfläche des Balkons (Wohnung Erdgeschoss) wurde zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Kellerwände: Beton/Mauerwerk
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschossdecken: Holzbalken
- Kellerdecke: Stahlbeton, überwiegend mit Dämmung
- Geschosstreppe: Holzkonstruktion
- Kellertreppe: Beton
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen, Dachflächen gedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Hauseingangstreppe, 2 große Dachgauben, überdachter Balkon

Ausstattungsmerkmale:

- Fußböden: überwiegend Laminat, tlw. Teppich, tlw. Fliesen, tlw. Kork, tlw. Kunststoff/PVC
- Wände: überwiegend Putz/Tapete mit Anstrich, Bäder tlw. gefliest
- Decken: überwiegend Putz/Tapete mit Anstrich, tlw. Holzverkleidung
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus 1996, im Erdgeschoss mit Rollläden, Dachflächenfenster im Spitzboden ca. 2021 erneuert
- Innentüren: Holztüren, Holzzargen
- Hauseingangstür: Aluminium-Rahmentür mit Isolierverglasung
- Bad EG: Wanne, Waschbecken, Stand-WC (mit Aufputz-Spülkasten); einfache bis mittlere Ausstattung (überwiegend vermutlich aus den 1970er Jahren)
- Bad DG: Wanne, Waschbecken, Stand-WC (mit Aufputz-Spülkasten); einfache bis mittlere Ausstattung (überwiegend vermutlich aus den 1990er Jahren)
- Elektroinstallation: überwiegend durchschnittliche Ausstattung
- Wärmeerzeugung: Gasetagenheizung, 2 Gasthermen im Kellergeschoss (1 x Baujahr vermutlich ca. 1996, 1 x Baujahr vermutlich 2018)
- Wärmeverteilung: überwiegend über Flachheizkörper, Heizungsleitungen tlw. auf Putz verlegt (Sockelleistenkanal im Bereich der Dachgeschosswohnung)
- Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer (Elektro und Gas)
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung etc.

baulicher Zustand, Allgemeinbeurteilung:

Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden/Baumängel erkannt:

- Feuchtigkeiterscheinungen insbesondere im Bereich der Kelleraußenwände
- tlw. Anstrichablösungen im Bereich der Dachgauben
- (Setzungs-)Riss bzw. offene Fuge im Bereich des Mauerwerksanschlusses zwischen Wohnhaus und Balkonanbau

Das in den 1950er Jahren errichtete Zweifamilienhaus wurde in einigen Bereichen modernisiert. Der bauliche Zustand wird als (noch) normal beurteilt. In Teilbereichen besteht ein Instandhaltungsstau.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *“durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”*

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegt. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und auch kein geeigneter Vergleichsfaktor verfügbar ist.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen bzw. Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Ertragswertobjekt. Im vorliegenden Einzelfall ist jedoch zu beachten, dass das Objekt aus rechtlichen Gründen (vertragliche Kündigungsausschlüsse, vgl. 2.3 - Nutzung und Vermietungssituation) vermutlich für längere Zeit nicht für Eigennutzungszwecke zur Verfügung steht. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb auch an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall zudem auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren wird zur Ergebnisstützung herangezogen.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

Der Bodenrichtwert wurde über das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen erkundet (www.boris.nrw.de).

Für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, ist sowohl ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) als auch für den Mietgeschosswohnungsbau veröffentlicht. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Nutzung als Zweifamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau herangezogen.

Dieser zonale Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 501023) beträgt **1.090 €/m²** zum Stichtag 01.01.2025 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	II
Fläche:	100 m ²
Bemerkung:	Bahnwärterweg 40-48

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da nach Einschätzung des Sachverständigen keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

Die (Mikro-)Lage des Bewertungsgrundstücks mit dem Umspannwerk auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück wird im Vergleich zur Lage des Bodenrichtwertgrundstücks als etwas schlechter beurteilt. Allgemeine Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von derartigen Lageunterschieden sind nicht bestimmbar. Der diesbezügliche Abschlag wird pauschal rd. 5 % geschätzt (Anpassungsfaktor 0,95).

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten. Der Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück (Fläche 466 m²) beträgt demnach rd. 109 und für das Bodenrichtwertgrundstück (Fläche 100 m²) 156. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Anpassungsfaktor von $109 / 156 = \text{rd. } 0,70$.

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet. Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	=	1.090 €/m ²
Anpassung Lage	x	0,95
Anpassung Grundstücksfläche	x	0,70
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	725 €/m ²
Fläche	x	466 m ²
Bodenwert	=	337.850 €
	rd.	338.000 €

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV). Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie zum Beispiel Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor erforderlich. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert (vgl. § 35 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

3.3.2 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 sind in der Anlage 4 der ImmoWertV tabelliert und in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In den Kostenkennwerten sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Die Normalherstellungskosten 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale (z. B. Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, energetische Eigenschaften) zu qualifizieren. Spezielle Merkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind ggf. durch sachgemäße Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage werden die Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) mit rd. 812 €/m² BGF ermittelt (vgl. Anlage 6).

Zuschläge zu den Herstellungskosten

Von den (Normal-)Herstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle die besonderen Bauteile mit einem Herstellungskostenzuschlag von rd. 35.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem für den Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex (BPI) und dem Baupreisindex im Basisjahr der Normalherstellungskosten (unter Zugrundelegung der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes mit dem Basisjahr 2021 = 100).

Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor zur Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag mit (134,3 BPI_{im 3. Quartal 2025} / 70,8 BPI_{im Jahr 2010} =) rd. 1,897 bestimmt und angesetzt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Im vorliegenden Fall wird der Regionalfaktor modellkonform mit 1,0 in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform (vgl. Anlage 1 zur ImmoWertV) für das zu bewertende Zweifamilienhaus mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen erfolgt auf der Grundlage des in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebenen Modells. Die Modernisierungspunktzahl kann danach durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden auf der Basis einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads ("mittel") ca. 8 Modernisierungspunkte angehalten.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und des Alters der baulichen Anlage ($2025 - 1955 = 70$ Jahre) nach einer Formel, deren Ergebnis in der nachfolgenden (auszugsweise dargestellten) Tabelle veranschaulicht wird:

	Modernisierungspunkte				
Gebäudealter	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
[Jahre]	modifizierte Restnutzungsdauer [Jahre]				
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56

Auf dieser Grundlage ergibt sich im vorliegenden Fall die Restnutzungsdauer mit 34 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell im Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall wird der vorläufige Sachwert der Außenanlagen pauschal mit rd. 13.000 € geschätzt. Dieser Ansatz entspricht rd. 6 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen und liegt damit im üblichen Bereich.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Im Rahmen der Sachwertwertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor zu verwenden (vgl. § 39 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Sachwertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bestimmt. Der Gutachterausschuss hat für Ein- /Zweifamilienhäuser im linksrheinischen Stadtgebiet folgende Sachwertfaktoren ermittelt (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 61):

vorläufiger Sachwert	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
500.000 €	0,98	1,05	1,24
550.000 €	0,96	1,03	1,19
600.000 €	0,94	1,02	1,15
650.000 €	0,93	1,00	1,11

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus, das jedoch hinsichtlich der Größe (Grundstücksfläche und Wohnfläche) eher einer Doppelhaushälfte bzw. einem Reihenendhaus entspricht. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass der Bodenwertanteil mit etwa 60 % des vorläufigen Sachwerts relativ gering ist. Der Sachverständige hält auf dieser Grundlage in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert (rd. 563.000 €) als Ausgangswert zunächst einen Sachwertfaktor von rd. 1,03 für angemessen.

Der Gutachterausschuss hat zudem eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Bodenwertniveau festgestellt. Die tabellierten Sachwertfaktoren gelten ohne weitere Anpassung zunächst für ein Bodenwertniveau von 700 €/m² (bezogen auf ein 350 m² großes Normgrundstück). Für die Anpassung an das Bodenwertniveau hat der Gutachterausschuss folgende Korrekturwerte veröffentlicht:

Bodenwertniveau	Anpassung des Sachwertfaktors
600 €/m ²	- 0,02
700 €/m ²	± 0,00
800 €/m ²	+ 0,02
1.000 €/m ²	+ 0,06

Angepasst an das Bodenwertniveau des Bewertungsobjekts (rd. 783 €/m² bezogen auf ein 350 m² großes Normgrundstück) ergibt sich auf dieser Grundlage ein Sachwertfaktor von (1,03 + 0,02 =) 1,05. Dieser Sachwertfaktor wird auch im vorliegenden Bewertungsfall für angemessen erachtet.

marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts durch den Sachwertfaktor ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A) Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängeln

Die Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (vgl. 2.4 - baulicher Zustand, Allgemeinbeurteilung) wird pauschal mit rd. 12.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rd. 2 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung nicht den tatsächlichen Kosten entspricht. Die Höhe der Wertminderung wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz (im Hinblick auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag) und in Korrelation zu den getroffenen Wertermittlungsansätzen geschätzt.

B1) Mietvertragssituation - besondere Ertragsverhältnisse (Mietabweichung)

Die Mietvertragsparteien haben vereinbart, dass die Grundmiete während der gesamten Dauer der Mietverhältnisse nicht erhöht wird (vgl. 2.3 - Nutzung und Vermietungssituation). Der Einfluss der (künftigen) Mietabweichungen wird an dieser Stelle auf der Grundlage des wirtschaftlichen Nachteils als Barwert der Mindermieten mit insgesamt rd. 12.900 € bestimmt und angesetzt (vgl. Anlage 9). Unter Berücksichtigung von entsprechenden Unwägbarkeiten wurde dabei der Kapitalisierungszeitraum auf 10 Jahre begrenzt/gekapt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Schätzung des Zeitraums, über den die Mindererträge erwartet werden können, stets ein mit Unsicherheiten behafteter prognostischer Ausblick in die Zukunft ist.

B2) Mietvertragssituation - Vermietungs- /Marktanpassungsabschlag

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden vorrangig eigengenutzt bzw. zum Zwecke der Eigennutzung erworben und deshalb auch als „Eigennutzungsobjekte“ bezeichnet. Für diese Objekte werden deshalb grundsätzlich höhere Kaufpreise erzielt, wenn sie leer stehen bzw. vom Eigentümer selbst genutzt und beim Verkauf unmittelbar geräumt und somit vom Käufer sofort eigengenutzt werden können. Ist das Haus vermietet, stellt dies eine Belastung der Immobilie dar. Wegen der geringeren Nachfrage nach derart belasteten Objekten reagiert der Markt darauf üblicherweise mit Wertabschlägen. Im vorliegenden (Sonder-)Fall ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass das Objekt aus rechtlichen Gründen (vertragliche Kündigungsausschlüsse, vgl. 2.3 - Nutzung und Vermietungssituation) vermutlich für längere Zeit nicht für Eigennutzungszwecke zur Verfügung steht. Die Situation ähnelt diesbezüglich einem mit einem Wohnungsrecht belasteten Objekt (das ebenfalls für einen längeren Zeitraum der Eigennutzung entzogen ist). Auch bei einem Wohnungsrecht ist zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse eine (zusätzliche) Marktanpassung erforderlich (vgl. § 47 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV). Diese Marktanpassung berücksichtigt die durch ein Wohnungsrecht gegebenen Beeinträchtigungen und Risiken, die über die rein wirtschaftlichen Nachteile hinausgehen. Der Käuferkreis ist auch bei einer Belastung durch ein Wohnungsrecht entsprechend eingeschränkt. Der Grundstücksmarkt reagiert hinsichtlich der gegebenen Beeinträchtigungen und Risiken mit einem Abschlag. Dieser marktübliche Abschlag kann nicht genau berechnet werden. In einem Fachbeitrag in der Zeitschrift immobilien & bewerten wird ein Vermietungsabschlag von 15 % bis 20 % empfohlen, sofern ein üblicherweise eigengenutztes Objekt aus rechtlichen Gründen für längere Zeit nicht für Eigennutzungszwecke zur Verfügung steht⁵. Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige auf dieser Grundlage unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag einen Wertabschlag von rd. 90.000 € (entsprechend rd. 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts) für angemessen.

⁵ vgl. immobilien & bewerten 2/2023 - Jochem Kierig und Sabrina Buchholz: „Vermietungsabschlag nachvollziehbar ermitteln“.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Wertbeeinflussung
A) Bauschäden/Baumängel	-12.000 €
B1) Mietvertragssituation - besondere Ertragsverhältnisse (Mietabweichung)	-12.900 €
B2) Mietvertragssituation - Vermietungs- /Marktanpassungsabschlag	-90.000 €
Summe	-114.900 €

3.3.3 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	812 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	280 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Basisjahr 2010)	+	35.000 €
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	262.360 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,897
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	=	497.697 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,4250
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	211.521 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	13.000 €
Bodenwert	+	338.000 €
vorläufiger Sachwert	=	562.521 €
Sachwertfaktor	×	1,05
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	590.647 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	114.900 €
Sachwert	=	475.747 €
rd.		476.000 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vgl. § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Erläuterungen zu den Ansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wird aus dem Mietspiegel der Stadt Köln abgeleitet. Im Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) sind folgende Mieten tabelliert:

Gruppe 3 ⁶	Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden			
Größe	Ausstattung	einfache Lage (€/m ²)	mittlere Lage (€/m ²)	sehr gute Lage (€/m ²)
50 - 69,9 m ²	mit Heizung, Bad/WC	-	7,60 – 10,40	8,50 – 11,30
	mit besonderer Ausstattung	-	8,80 – 11,80	9,90 – 13,10
70 - 89,9 m ²	mit Heizung, Bad/WC	-	7,40 – 10,00	8,30 – 10,70
	mit besonderer Ausstattung	-	8,30 – 10,70	9,40 – 11,90

Gruppe 4 ⁶	Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden			
Größe	Ausstattung	einfache Lage (€/m ²)	mittlere Lage (€/m ²)	sehr gute Lage (€/m ²)
50 - 69,9 m ²	mit Heizung, Bad/WC	-	7,70 – 11,30	9,10 – 11,50
	mit besonderer Ausstattung	-	9,60 – 12,20	10,50 – 13,10
70 - 89,9 m ²	mit Heizung, Bad/WC	-	7,70 – 11,20	9,40 – 11,20
	mit besonderer Ausstattung	-	9,50 – 12,20	9,80 – 12,30

Der Mietspiegel der Stadt Köln für frei finanzierte Wohnungen weist Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet aus und differenziert nicht zwischen den einzelnen Stadtteilen. Das unterschiedliche Mietpreisniveau in den Kölner Stadtteilen wird durch folgende Karte⁷ veranschaulicht:



⁶ Die Mietwerte von modernisierten Wohnungen orientieren sich an denen der Gruppe 3 (Maßnahmen bis 1990) bzw. an denen der Gruppe 4 (Maßnahmen nach 1990).

⁷ Kölner Statistische Nachrichten 7/2025 – Statistisches Jahrbuch Köln 2024, Karte 309: Die Kölner Stadtteile – Mietpreisangebot 2024, Quelle: FUB IGES+Immobilien+Umwelt GmbH; Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik (eigene Berechnungen)

Aus dieser Auswertung von Angebotsmieten kann nicht die marktüblich erzielbare Miete abgeleitet werden. Die Karte veranschaulicht jedoch, dass der Stadtteil Nippes ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau aufweist.

Auf dieser Grundlage wird die marktüblich erzielbare Miete für die Wohnung im Erdgeschoss unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) zum Wertermittlungsstichtag mit monatlich 822 € (entsprechend rd. 12,00 €/m²) angesetzt. Die tatsächliche Miete in Höhe von monatlich 800 € (entsprechend rd. 12,50 €/m²) für die Dachgeschosswohnung wird als marktüblich beurteilt und in die Wertermittlung übernommen.

Somit ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von $((800 \text{ €} + 822 \text{ €}) \times 12 =) 19.464 \text{ €}$.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vgl. § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nachfolgend auf der Basis von Einzelkostenansätzen in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil			Bezugsgröße [Stück, m², €]	Kostenanteil [€/Jahr]
	[% vom RoE]	€/m² WF/NF	€/Stück		
Verwaltungskosten					
Wohnen			359,00	2	718
Instandhaltungskosten					
Wohnen		14,00		132,5	1.855
Mietausfallwagnis					
Wohnen	2,00%			19.464	389
Summe					2.962
entspricht vom Jahresrohertrag					15,22%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vgl. § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln bestimmt. Der Gutachterausschuss hat für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % abgeleitet (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, S. 65):

Objektart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Kauffälle	Ø WF/NF [m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	1,7	14	140	5.254	12,1	14,5	38
Standardabweichung	± 0,5		± 40	± 2.070	± 2,8	± 3,2	± 18

Unter Berücksichtigung der wesentlichsten Einflussfaktoren (z. B. Lage, Restnutzungsdauer, Objektgröße, Objektart, allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstag) hält der Sachverständige im vorliegenden Fall auf dieser Grundlage einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % für angemessen.

Gesamt- /Restnutzungsdauer

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall mit 24,499.

abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 0,51. Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste Bodenwert wie folgt:

Bodenwert	=	338.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,510
abgezinster Bodenwert	=	172.380 €

marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A) Wertminderung wegen Bauschäden/Baumängeln

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung.

B1) Mietvertragssituation - besondere Ertragsverhältnisse (Mietabweichung)

Siehe hierzu die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung.

B2) Mietvertragssituation - Vermietungs- /Marktanpassungsabschlag

Siehe hierzu zunächst die Erläuterungen im Rahmen der Sachwertermittlung. Da sich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln abgeleitete Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke explizit auf vermietete Objekte bezieht (und somit die Mietsituation zumindest teilweise bereits im marktangepassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt ist) hält der Sachverständige im Rahmen des Ertragswertverfahrens an dieser Stelle eine geringere Wertminderung von rd. 60.000 € für angemessen. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Wertbeeinflussung
A) Bauschäden/Baumängel	-12.000 €
B1) Mietvertragssituation - besondere Ertragsverhältnisse (Mietabweichung)	-12.900 €
B2) Mietvertragssituation - Vermietungs- /Marktanpassungsabschlag	-60.000 €
Summe	-84.900 €

3.4.3 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	19.464 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.962 €
jährlicher Reinertrag	=	16.502 €
Kapitalisierungsfaktor	x	24,499
Barwert des Reinertrags	=	404.282 €
abgezinster Bodenwert	+	172.380 €
vorläufiger Ertragswert	=	576.662 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	576.662 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	84.900 €
Ertragswert	=	491.762 €
	rd.	492.000 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb üblicherweise vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Im vorliegenden Einzelfall ist jedoch zu beachten, dass das Objekt aus rechtlichen Gründen vermutlich für längere Zeit nicht für Eigennutzungszwecke zur Verfügung steht. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb auch an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren in mittlerer Qualität zur Verfügung.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 476.000 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 492.000 €. Der Ertragswert weicht damit um rd. 3 % vom Sachwert ab und bestätigt diesen.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 50733 Köln, Seekabelstraße 20 wird zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025 auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts mit rd.

480.000 €

in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der geschätzte Verkehrswert entspricht dem rd. 24,7-fachen des Jahresrohertrags bzw. rd. 3.623 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Wert dem rd. 30,6-fachen des Jahresrohertrags bzw. rd. 4.489 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Einzelwerte der Flurstücke

Die Einzelwerte der beiden Flurstücke 419/8 und 1695 ergeben sich rechnerisch wie folgt:

Flurstück 1695:

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (vgl. 3.2.2)	=	725 €/m ²
Fläche Flurstück 1695	x	116 m ²
Einzelwert Flurstück 1695	=	84.100 €

Flurstück 419/8:

Verkehrswert (s. o.)	=	480.000 €
Einzelwert Flurstück 1695 (s. o.)	-	84.100 €
Einzelwert Flurstück 419/8	=	395.900 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Köln, den 06.01.2026

Thomas Eu



Dipl.-Ing. Architekt Thomas Eu

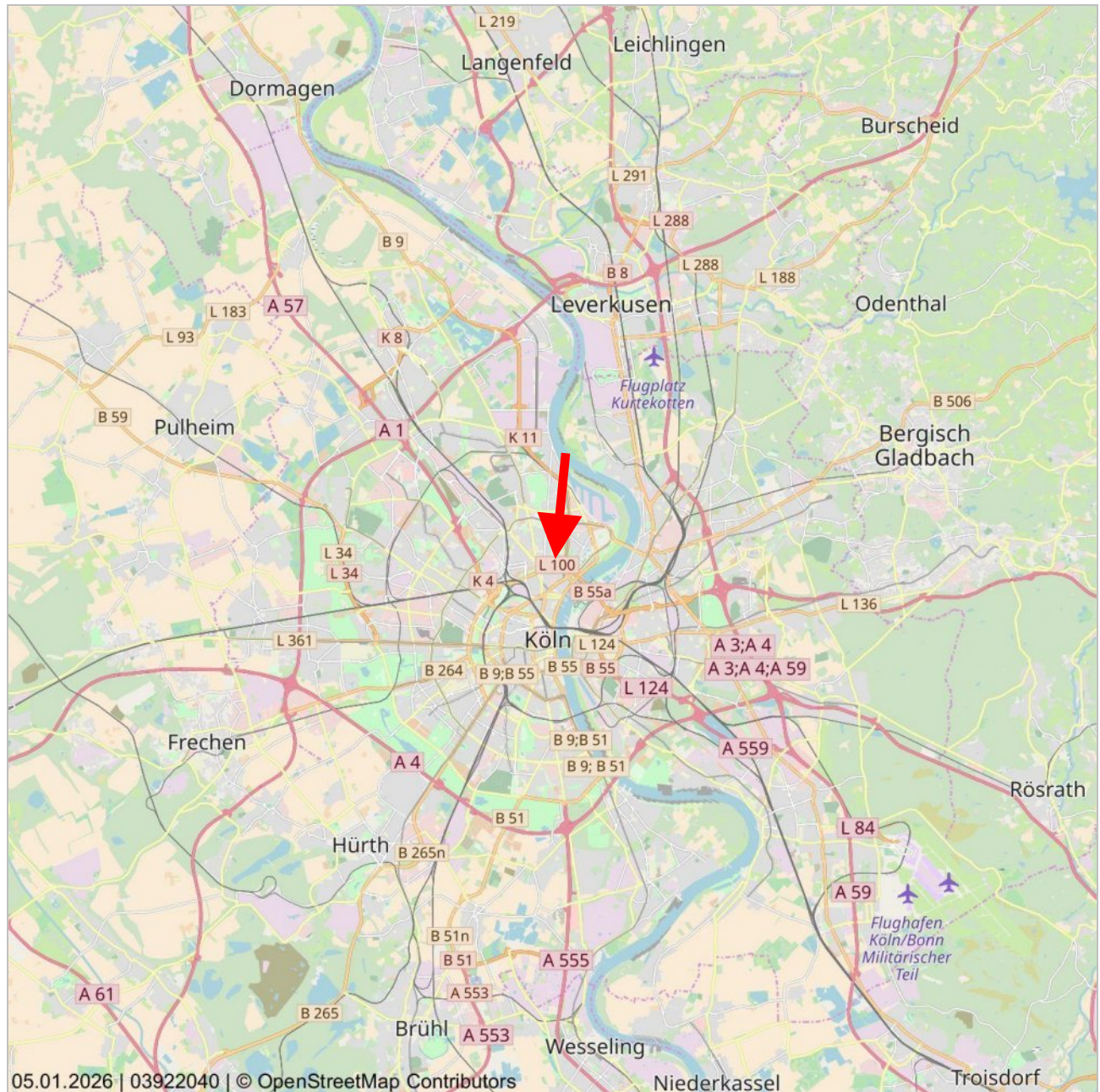
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)	32
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab)	33
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab).....	34
Anlage 4: Fotos.....	35
Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)	46
Anlage 6: Ableitung der NHK 2010	50
Anlage 7: Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen	51

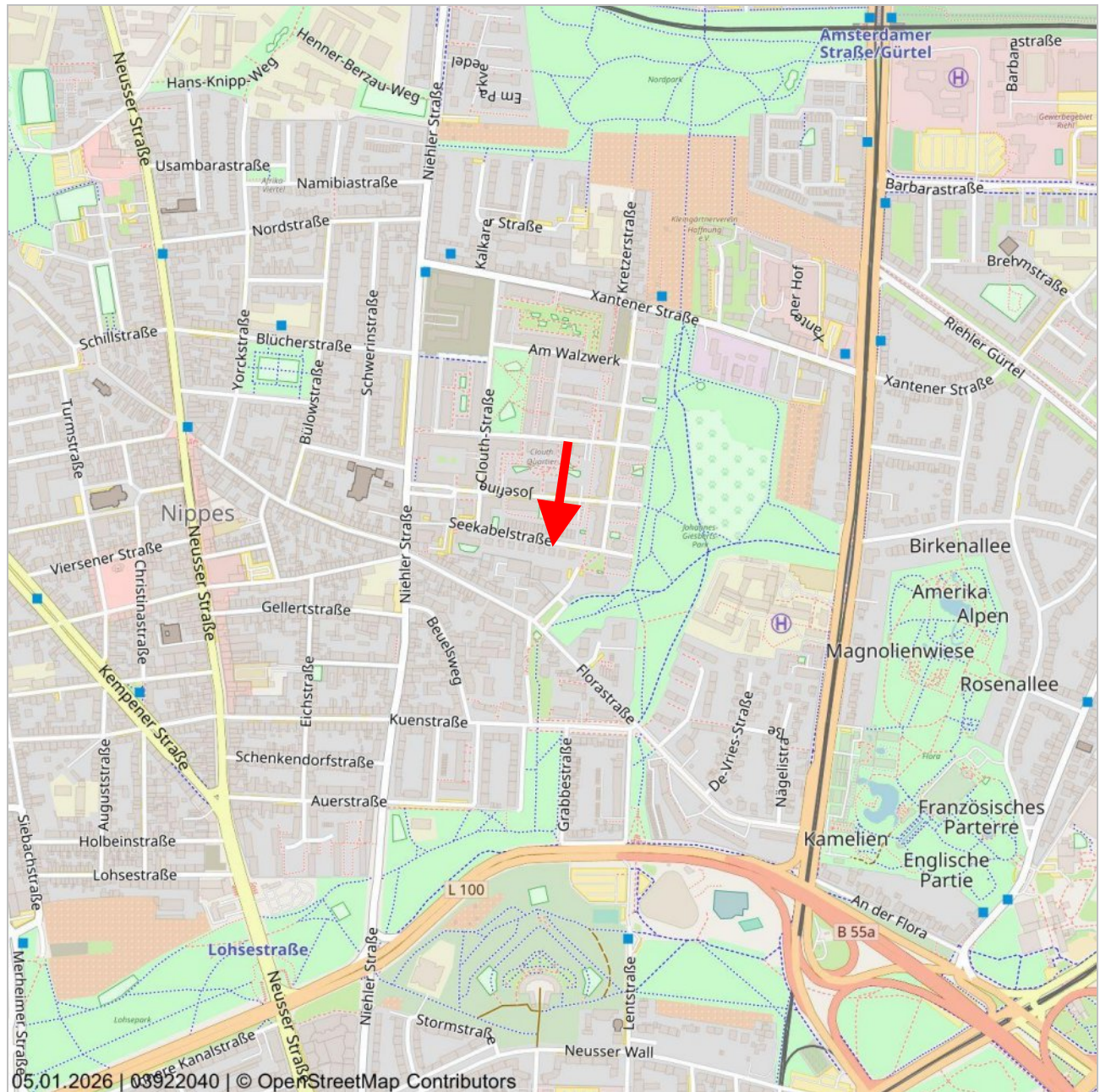
In der vorliegenden Internetversion des Gutachtens sind nicht alle Anlagen enthalten. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Anlage 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab)



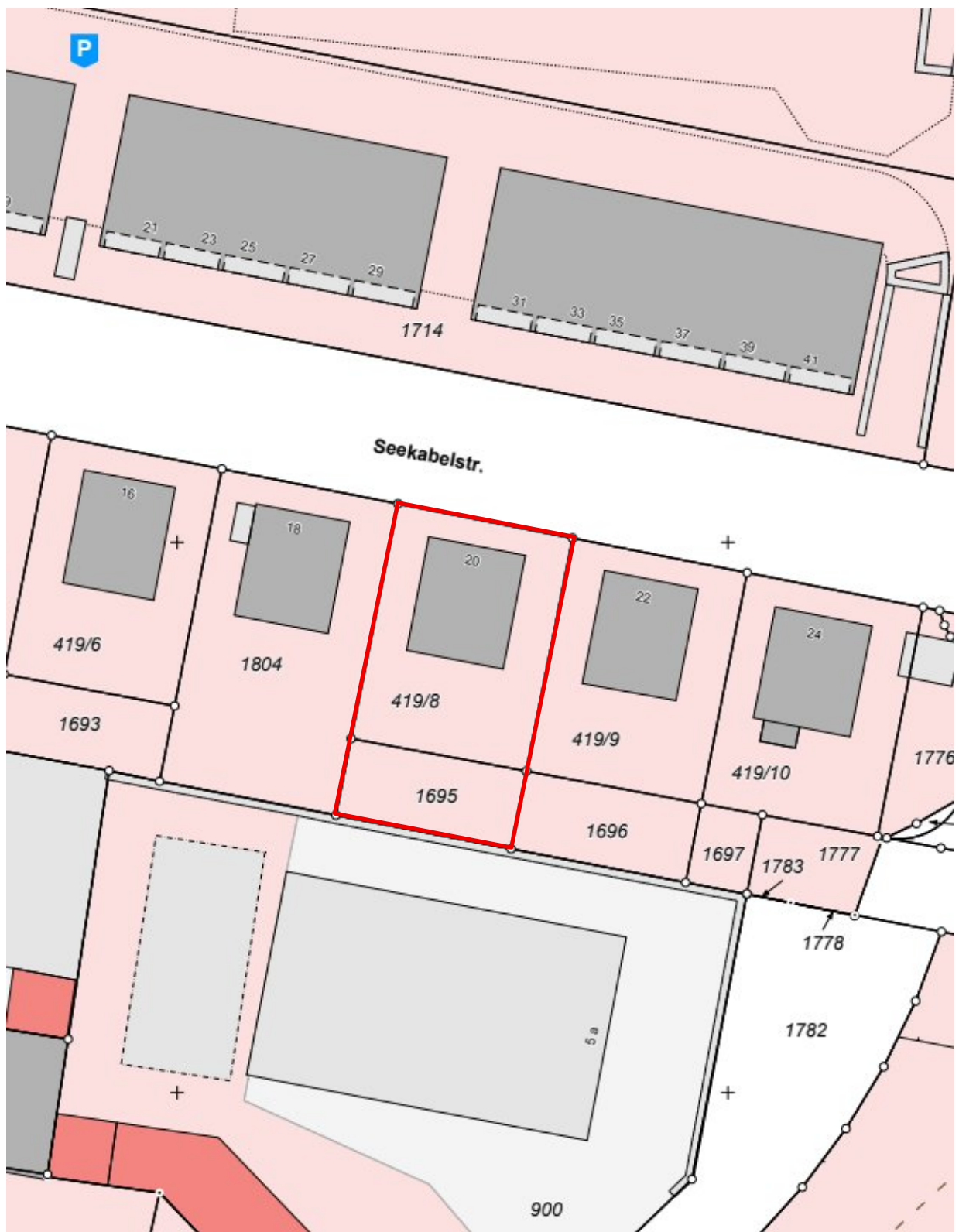
Quelle: www.on-geo.de

Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte (ohne Maßstab)



Quelle: www.on-geo.de

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Stadt Köln - Katasteramt
Bearbeitete Ausschnittskopie

Anlage 4: Fotos



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 4: Fotos



Bild 3: Gartenansicht



Bild 4: Gartenansicht

Anlage 4: Fotos



Bild 5: Blick in den Garten



Bild 6: Hauseingangsbereich, Zuwegung Hauseingang

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 7: Treppenhaus Erdgeschoss

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 8: Bad Erdgeschoss

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 9: Bad Erdgeschoss

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 10: (Wohn-)Zimmer Erdgeschoss

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 11: (Schlaf-)Zimmer Erdgeschoss

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 12: Bad Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 13: Bad Dachgeschoss

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 14: Küche Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos

In der Internetversion nicht enthalten

Bild 15: Zimmer Dachgeschoss



Bild 16: Spitzboden/Speicher

Anlage 4: Fotos



Bild 17: Gasthermen Kellergeschoss



Bild 18: Feuchtigkeitserscheinungen Kellerwand

Anlage 4: Fotos



Bild 19: (Setzungs-)Riss/offene Fuge (Mauerwerksanschluss Wohnhaus-Balkonanbau)



Bild 20: Anstrichablösungen Dachgauben-Fenster

Anlage 4: Fotos



Bild 21: Nachbarbebauung – Seekabelstraße Richtung Westen



Bild 22: Nachbarbebauung – Seekabelstraße Richtung Osten

Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

In der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Kellergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

In der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Erdgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

In der Internetversion nicht enthalten

Grundriss Dachgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

Anlage 5: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

In der Internetversion nicht enthalten

Schnitt
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich)

Anlage 6: Ableitung der NHK 2010

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dach		0,5	0,5			15%
Fenster und Außentüren			1,0			11%
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung		0,5	0,5			9%
sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%

Gebäudestandardkennzahl	2,4
--------------------------------	------------

Einfamilienhäuser - KG, EG, ausgebautes DG (Typ 1.01)						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	655	725	835	1005	1260	
Anteil am Kostenkennwert	0	406	367	0	0	

aufsummierter Kostenkennwert in €/m ² BGF	773
Zuschlag Zweifamilienhaus	1,05
Kostenkennwert in €/m² BGF	812

Anlage 7: Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen

geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblich erzielbaren Miete: 1,50%
 Anstieg der tatsächlichen Miete: 0,00%
 gewählter Abzinsungszinssatz (Liegenschaftszinssatz zzgl. Mietdynamik): 3,50%

Wohnung Erdgeschoss			tatsächliche Miete pro Monat	marktübliche Miete pro Monat	Mietdifferenzen		
Zeitraum			EUR	EUR	EUR/Zeitraum	EUR/Zeitraum (abgezinst)	EUR gesamt (abgezinst)
01.01.2026	bis	31.12.2026	800,00	822,00	-264,00	-264,00	-264,00
01.01.2027	bis	31.12.2027	800,00	834,33	-411,96	-384,57	-648,57
01.01.2028	bis	31.12.2028	800,00	846,84	-562,14	-507,02	-1.155,59
01.01.2029	bis	31.12.2029	800,00	859,55	-714,57	-622,71	-1.778,29
01.01.2030	bis	31.12.2030	800,00	872,44	-869,29	-731,92	-2.510,21
01.01.2031	bis	31.12.2031	800,00	885,53	-1.026,33	-834,92	-3.345,13
01.01.2032	bis	31.12.2032	800,00	898,81	-1.185,72	-931,97	-4.277,10
01.01.2033	bis	31.12.2033	800,00	912,29	-1.347,51	-1.023,31	-5.300,42
01.01.2034	bis	31.12.2034	800,00	925,98	-1.511,72	-1.109,20	-6.409,61
01.01.2035	bis	31.12.2035	800,00	939,87	-1.678,40	-1.189,85	-7.599,46
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-7.599,46
							-rd. 7.600,00

Wohnung Dachgeschoss			tatsächliche Miete pro Monat	marktübliche Miete pro Monat	Mietdifferenzen		
Zeitraum			EUR	EUR	EUR/Zeitraum	EUR/Zeitraum (abgezinst)	EUR gesamt (abgezinst)
01.01.2026	bis	31.12.2026	800,00	800,00	0,00	0,00	0,00
01.01.2027	bis	31.12.2027	800,00	812,00	-144,00	-134,43	-134,43
01.01.2028	bis	31.12.2028	800,00	824,18	-290,16	-261,71	-396,13
01.01.2029	bis	31.12.2029	800,00	836,54	-438,51	-382,14	-778,27
01.01.2030	bis	31.12.2030	800,00	849,09	-589,09	-496,00	-1.274,27
01.01.2031	bis	31.12.2031	800,00	861,83	-741,93	-603,56	-1.877,83
01.01.2032	bis	31.12.2032	800,00	874,75	-897,06	-705,08	-2.582,90
01.01.2033	bis	31.12.2033	800,00	887,88	-1.054,51	-800,81	-3.383,71
01.01.2034	bis	31.12.2034	800,00	901,19	-1.214,33	-890,99	-4.274,70
01.01.2035	bis	31.12.2035	800,00	914,71	-1.376,54	-975,86	-5.250,56
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-5.250,56
							-rd. 5.300,00

Zusammenstellung	
Wohnung Erdgeschoss	-7.600 €
Wohnung Dachgeschoss	-5.300 €
Gesamtsumme	-12.900,00