

Navarini + Partner

Homburgstraße 2 D-50996 Köln
Telefon +49(0)221/240 35 81
Telefax +49(0)221/240 35 96
eMail saurbier@navarini.de
web www.navarini.de



Dirk Saurbier, M. Eng.

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

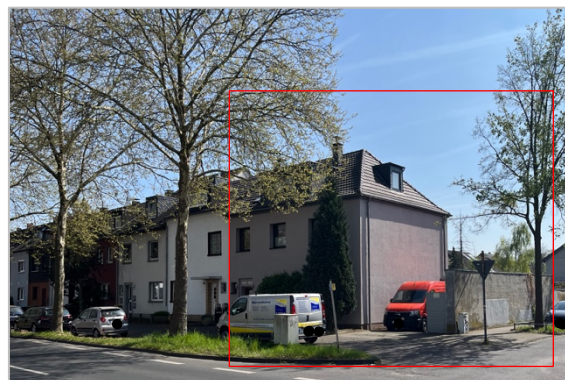
Mein Zeichen: W00227
Köln, den 20.06.2025

GUTACHTEN

In der Zwangsversteigerungssache
AZ.: 093 K 070/24

über den **Verkehrswert (Marktwert)**
(im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

des, mit **einem Dreifamilienhaus**
bebauten Grundstücks, Rösrather Straße 152-154,
51107 Köln, Flur 76, Flurstück 1808,
zum Stichtag **11.04.2025**.



Der Verkehrswert des Grundstücks wird geschätzt auf
762.000 € (Siebenhundertzweiundsechzigtausend).

Internetversion des Gutachtens.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 44 Seiten. In dieser Internetversion sind aus Gründen des Datenschutzes keine Anlagen und Grafiken sowie Kartenmaterial vorhanden. Diese können dem vollständigen Gutachten im Rahmen einer Einsichtnahme beim Amtsgericht entnommen werden.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2 Abkürzungsverzeichnis	6
3 Vorbemerkungen	7
3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	7
3.2 Stichtage, Ortsbesichtigungen, Ende der Recherche	7
3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
4 Grundstücksmerkmale	10
4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	10
4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks	15
4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten	16
4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale	19
5 Gebäudebeschreibung	20
5.1 Dreifamilienhaus	20
6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	25
6.1 Bauzahlen	25
6.2 Ausstattung, Modernisierung und Restnutzungsdauer	27
7 Wertermittlung	29
7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	29
7.2 Daten- und Marktanalyse	30
7.3 Marktüblich erzielbare Erträge	31
7.4 Verfahrenswahl mit Begründung	33
7.5 Ermittlung des Bodenwerts	34
7.6 Ertragswertverfahren	37
8 Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse	40
8.1 Vorläufiger Verkehrswert der Liegenschaft	40
8.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
8.3 Zusammenfassung	41
9 Verkehrswert (Marktwert)	42
10 Literaturverzeichnis	43
10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
10.2 Verwendete Internet-Quellen	43
10.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ / Ort: 51107 Köln **Bemerkung:**
Straße: Rösrather Straße 152-154

Bauliche Nutzbarkeit **Planungsgrundlagen** **Wertrelevante Nutzung**
 Wohngebiet Flächennutzungsplan Wohnnutzung
 Gebiet nach § 30 BauGB

Grundstücksfläche rentierlich: 535 qm (siehe 6.1.1) **Bodenwert:** 375.000 €
Hausnahes Gartenland 263 qm **Bodenwert (boG):** 27.000 €
Grundstücksfläche gesamt 798 qm

1.1.1 Vorläufiger Verkehrswert gemäß ImmoWertV § 8 (2) 1

Hauptnutzungen	Fläche	Miete/Pacht/Mo [€]		positive boG	negative boG
	[m²]	ortsüblich	tatsächlich	[€]	[€]
Wohnen	220	2.812	2.812	Siehe 1.1.2	Siehe 1.1.2
Aussenstellplatz	1 Einheit	600	0	Siehe 1.1.2	Siehe 1.1.2

Historisches Baujahr	1927	Restnutzungsdauer	39 Jahre
Bewertungs-Baujahr	1984	übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3,2 %	Barwertfaktor (Vervielfältiger)	20,54
Jahresrohertrag (RoE)	34.341 €	Rohertragsfaktor (Maklerfaktor)	21,42
Bewirtschaftungskosten	4.792 €	Bewirtschaftungskosten in %	13,95 %
Jahresreinertrag (ReE)	29.549 €	Reinertragsfaktor	24,90
Bodenwert-Anteil am ReE p.a.	12.020 €	Bodenwertanteil % v. ReE	41 %
Gebäudeanteil am ReE p.a.	17.529 €	Gebäudewertanteil % v. ReE	59 %
Bodenwert	375.000	vorläufiger ¹ Ertragswert	735.972 €
Bewertungs-Stichtag	11.04.2025	vorläufiger Verkehrswert	735.000 €

1 Vorläufig, weil hier die boG, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch unberücksichtigt sind.

1.1.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale[boG] gemäß ImmoWertV § 8 (3)

Vorläufiger Verkehrswert	735.000 €
Wert des hausnahen Gartenlands	<u>+27.000 €</u>
	762.000 €
Verkehrswert	762.000 €

1.1.3 Ergänzende Angaben / Hinweise

Wohnungsbindung:	Eine Wohnungsbindung existiert zum Stichtag nicht.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Verbraucherschutzes amtes v. 17.12.2024, 573/1-51257-2024, liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten auf dem Grundstück vor.
Betriebene Unternehmen:	Es konnten keine vom Schuldner betriebenen Unternehmen festgestellt werden.
Baulasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 16.12.2024, 2024-234-31_02818, liegen keine Baulasten auf dem Grundstück vor.
Überbau:	Laut Flurkarte ist die Grenzmauer des Grundstücks zur Otto-Surges-Straße auf eine öffentlich Fläche, den Gehweg, überbaut.
Namen Mieter u. Pächter:	Zwei der drei vorhandenen Wohneinheiten sind zum Ortstermin vermietet. Die Namen der Mieter werden dem Zwangsversteigerungsgericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
Ortsbesichtigung:	Die Antragsgegnerin war beim Ortstermin zugegen. Die Antragssteller haben auf eine Teilnahme beim Ortstermin verzichtet.
Bauakteneinsicht:	Eine Akteneinsicht konnte beim zentralen Aktendepot der Stadt Köln am 05.02.2025 vorgenommen werden. Die Bestellung der Bauakte erfolgt am 09.12.2024.

2 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber	KP	Kaufpreis
AGVGA	Arbeitsgem.d.Vorsitzenden d.GAA	KV	Kaufverträge
ASKF	Ausstattungs-Faktor	L	Landwirtschaft
ASKZ	Ausstattungs-Kennzahl	L+F	Land- und Forstwirtschaft
AZ	Aktenzeichen	IBO NW	Landesbauordnung NRW
BALT	Baualter	LG	Landgericht
BauGB	Baugesetzbuch	L-G	Landwirtschaftliches Grünland
BauNVO	Bau-Nutzungs-Verordnung	LGMB	LandesGrundstücksMarktBericht
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	LZS	Liegenschaftszinssatz
BO	Bewertungsobjekt	MALT	modellkonformes Alter
boG	besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
B-Plan	Bebauungsplan	Median	mittlerer Wert e. sortierten Liste
BRW	Bodenrichtwert	MFH	Mehrfamilienhaus
BRW	BodenRichtWert	MRA	Multiple Regressions Analyse
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie	MV	Mietvertrag
Bvs	Bundesverband der öbuv und qualifizierten SV	MW	arithmetischer Mittelwert
BW	Bodenwert	NFL	Nutzfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten	NHK	NormalHerstellungskosten
BWN	Bodenwert-Niveau	NKM	NettoKaltMiete
BWn	nutzungsentsprechender Bodenwert	NHN	Normal-Null, & Meeresspiegel
BWp	Planungsadäquater Bodenwert	NO	Nord-Ost
BWr	restnutzungsabhängiger Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFH	Dreifamilienhaus	NW	Nord-West
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DHH	Doppelhaushälfte	öbuv	öffentlich bestellt und vereidigt
EFH	Einfamilienhaus	OLG	Oberlandesgericht
ETW	Eigentumswohnung	REH	Reihenendhaus
EW-RL	Ertragswert-Richtlinie	RMH	Reihenmittelhaus
FNP	Flächennutzungsplan	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	Stabw.	Standardabweichung
GAR	Garage	SO	Süd-Ost
GFZ	Geschossflächenzahl	SOU	Souterrain
Gif	Ges.f. immobilienwirtschaftliche Forschung	STPL	KFZ-Stellplatz
GIS	Geografisches Informationssystem	SV	Sachverständige(r)
GMB	Grundstücksmarktbericht	SW	süd-West
GND	Gesamtnutzungsdauer	SWF	Sachwertfaktor
GRZ	Grundflächenzahl	SW-RL	Sachwert-Richtlinie
HP	Hochparterre	TG	Tiefgaragen-Stellplatz
IT-NRW	Information und Technik, Stat. Landesamt NRW	VKW	Verkehrswert
KAG	KommunalAbrechnungsgesetz	VW RL	Vergleichswert-Richtlinie
KFZ	Kraftfahrzeug	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
KG	Kellergeschoss	WFL	Wohnfläche
		WOFIV	WohnflächenVerordnung

3 Vorbemerkungen

3.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des

Gutachtens: Zu bewerten ist das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück.

Adresse des

Bewertungsobjekts: Rösrather Straße 152-154, 51107 Köln.

Auftraggeber /

Aktenzeichen: Amtsgericht Köln, Reichenspergerplatz 1, 50670 Köln,
Zwangsversteigerungssache AZ.: 093 K 070/24

Auftragsdatum:

18.11.2024.

Auftragsinhalt,

Verwendungszweck:

Erstellung eines Verkehrswert-Gutachtens gemäß § 194 BauGB.

3.2 Stichtage, Ortsbesichtigungen, Ende der Recherche

Qualitätsstichtag:

11.04.2025 (Tag des Ortstermins).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlungsstichtag:

11.04.2025 (Tag des Ortstermins).

Verkehrswertermittlungen beruhen auf stichtagsbezogenen Erfassungen des vorhandenen Bestands. Deshalb sind Veränderungen, die nach dem Stichtag eintreten oder vorgenommen werden, im Wert nicht zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um künftige Entwicklungen, die mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 2 ImmoWertV).

Ortsbesichtigung:

Der Ortstermin fand am 11.04.2025 statt. Es konnten alle Wohnungen, das Kellergeschoss und der Außenbereich besichtigt werden.

Teilnehmer an den
Ortsterminen:

Die Antragsgegnerin, die jeweiligen Mieter sowie der Sachverständige.

Ende der Recherche:

18.06.2025.

3.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Wertermittlungs-Grundlagen: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Immobilien-Wertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)², Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Bau-Nutzungs-Verordnung (BauNV), Landesbauordnung NRW (BauO NRW), einschlägige Literatur.³

Unterlagen, übergeben durch die Antragsgegnerin:

- Wohnflächenberechnung des Dienstleisters Value AG im Auftrag der Sparkasse KölnBonn einschl. hiernach erstellter Grundrisse vom 18.10.2022.
- Mietvertrag zur Wohnung im 1.OG v. 16.05.2024.
- Mietvertrag zur Wohnung im DG v. 01.09.2023.
- Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.11.2023-31.10.2024 v. 14.02.2025.
- Energieausweis v. 29.01.2013.

Eigene Recherchen:

- Übersichtskarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 16.06.2025.
- Topographische Karte, Quelle: www.opentopomap.org v. 16.06.2025.
- Straßenkarte, Quelle: www.openstreetmap.de v. 16.06.2025.
- Flurkarte, M 1:500, Quelle: www.tim-online.nrw.de v. 16.06.2025.
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2024.
- Grundstücksmarktbericht Köln 2025, www.boris.nrw.de.
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de zum 01.01.2025.
- Mietspiegel Köln 2023, Quelle: Rheinische Immobilienbörse.
- Auskunft zum Altlastenverdacht des Umwelt- und Verbraucher-schutzamtes der Stadt Köln v. 17.12.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster v. 16.12.2024.
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen des Bauverwaltungsamtes der Stadt Köln v. 10.12.2024.

2 Die vorgenannten, inzwischen zurückgezogenen, Wertermittlungsrichtlinien werden nur insofern berücksichtigt, als sie für die modellkonforme Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

3 Siehe Literaturverzeichnis Punkt 10.

- Einsichtnahme in die Bauakte im zentralen Aktendepot der Stadt Köln von 05.02.2025.

Gegenstand der Wertermittlung sind das Grundstück, die baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) und die sonstigen Anlagen, soweit sie gebäudebedingt erforderlich sind.

Hinweis:

Diese Wertermittlung wird auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht anders angegeben, wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten kein Bauschadensgutachten ist. Auch wenn Hinweise auf Bauschäden oder Baumängel in diesem Gutachten enthalten sein sollten, so handelt es sich dabei nicht um eine abschließende Erfassung dieser "Mängel" oder Schäden und auch nicht um eine Untersuchung der Ursachen. Bauschäden oder Baumängel werden in Verkehrswertgutachten nur insoweit erfasst und beschrieben, wie sie offensichtlich und augenscheinlich erkennbar sind und für den üblichen Marktteilnehmer bei der Schätzung des Verkehrswerts (Marktwerts) Berücksichtigung finden.

Vereinbarungsgemäß werden im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefenden Untersuchungen über die Standsicherheit, die Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften oder der zum Zeitpunkt der Erstellung oder eines ggf. nachfolgenden Umbaus geltenden Wärmeschutz- oder Schallschutzvorschriften durchgeführt. Das gilt auch für Lärm- und / oder Geruchsimmissionen.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten im Boden oder Kontaminationen der Baulichkeiten untersucht. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen geschätzt.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

Gemäß § 3 (2) ImmoWertV ist u.a. die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets als ein Indiz für die allgemeinen Wertverhältnisse zu beschreiben.

4.1.1 Demografische Makrolage⁴

Amtl. Regionalschlüssel	053150000000
Ortsname	Köln
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Köln
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	Ja
Intl. Messestandort	Ja
Einwohner	1.084.831 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	405,02 kqm(Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	2.678 Einwohner/kqm(Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	4,6 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	5,0 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote – Stadt	9,0 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote – Bundesl.	7,6 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - DE	6,1 % (Stand: Feb. 2024)
Kaufkraft - Index	100,4 (Stand: 2021)

4 Quelle: www.proptechtools.de

Kaufkraft - pro Person	24.513 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte – Arbeitsort	613.600 (Stand: 30.06.2023)
SV-Beschäftigte – Wohnort	444.326 (Stand: 30.06.2023)
Pendlersaldo	169.092 (Stand: 30.06.2023)
Betriebe	31.040 (Stand: 30.06.2023)
Hauptbranchencluster	Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie, Digitalwirtschaft
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas - Rang	65 von 400
Zukunftsatlas - Profil	hohe Zukunftschancen
Zukunftsatlas – Wohnungsbaulücke	stark überdurchschnittlich
Fazit	Mittel

Die kreisfreie Großstadt Köln liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk. Die Stadt beherbergt rd. 1,1 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Köln ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein innerhalb des Stadtgebiets von Köln.

Das Statistische Bundesamt gibt zum 30.06.2023 für Köln insgesamt ca. 444.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 614.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 169.092 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 31.040 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Köln wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Medien & Marketing, Chemie & Pharmazie sowie von der Digitalwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Köln bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2021

prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Köln derzeit 9,0 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,6 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 100,4 Punkten für Köln, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Köln als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Köln den 65. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

4.1.2 Lagebeschreibung - Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Köln Ostheim, ca. 6,6 km östlich des Stadtzentrums von Köln in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Reihenhäusern in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Hauptverkehrsader von deutlichen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Oberzentrum profitiert Köln von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Lidl', 'Penny') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Köln über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Rhein') existieren ausreichende Naherholungs-

möglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsader trotz der Stadtrandlage leicht angespannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

4.1.3 Infrastruktur und Umwelteinflüsse

Infrastruktur, Verkehrsanbindung:	Köln liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B8) und Autobahnen (z.B. A4, A559, A59) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A4 liegt rd. 3,2 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Köln-Merheim'. Sowohl die Bushaltestelle 'Hasencleverstraße' als auch die Stadtbahnstation 'Autobahn' (Linie: 9) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 5,6 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Messe/Deutz' bzw. rd. 9,5 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.
Parkmöglichkeiten auf der Rösrather Straße:	Die Straße ist eine beidseitig befahrbare Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Parkmöglichkeiten. Es liegt eine Parkraum-Bewirtschaftungszone vor. Parkmöglichkeiten für Anwohner befinden sich auf dem Grundstück und auf der Straße.
Immissionen:	Gemäß der Darstellung im Umgebungslärmportal des Landes NRW ist das Bewertungsgrundstück durch Lärm belastet. Das Grundstück ist durch den Verkehrslärm auf der Rösrather Straße deutlich betroffen. Die Karte weist auf einen Lärmpegel von bis zu 74 dB(A). Der Einfluss dieser Immissionsbelastung wird im Rahmen der Bodenwertermittlung und der Ermittlung der marktüblichen Miete entsprechend betrachtet.

- Baugrundverhältnisse⁵: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, hinreichend tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für eine erforderliche bzw. besondere Gründung (z.B.: Pfahlgründung oder Bergschäden) hervor. Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.
- Fazit der Lageeinordnung: Das Grundstück liegt verkehrstechnisch mittel, im Stadtteil Ostheim mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Es handelt sich hier um eine „mittlere Wohnlage, Standard“⁶. Gemäß der Gebietsgliederungskarte des Grundstücksmarktberichts Köln 2024 handelt es sich bei dem Stadtteil Ostheim um ein „Vorortlage rechtsrheinisch“⁷.

5 Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

6 Definition Wohnlage des Mietspiegels Köln 2023: mittlere Wohnlagen:
„a) Standard: Bei den mittleren Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegt in diesen Wohngegenden. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlich, beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.“

7 Quelle: Grundstücksmarktberichts Köln 2023, Seite 131.

4.2 Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks

Der Zustand des Wertermittlungs-Grundstücks ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 2 (3) ImmoWertV).

4.2.1 Gestalt und Form

Flurkarte:	Die aktuelle Flurkarte, M 1:500 wurde über das Geodatenportal www.tim-online.nrw.de am 16.06.2025 abgerufen .
Zuschnitt, Topografie und Höhenlage zur Straße:	Annähernd rechteckiges, ebenes Eckgrundstück, mit ca. 15 m Straßenfront und ca. 15 m Grundstücksbreite sowie ca. 52 m Grundstückstiefe. Das Grundstück ist demnach übertief. Der rentierliche Teil vergleichbarer Grundstücke erstreckt sich maximal auf eine Tiefe von 35 m. Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird das Grundstück daher fiktiv unterteilt.
Himmelsrichtung:	Das Gebäude ist mit der Längsseite nach Süden ausgerichtet.

4.3 Wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten

4.3.1 Grundbuch - Bestandsverzeichnis und Eigentümer

Grundbuchdaten: Der beglaubigte Grundbuchauszug vom 09.10.2024 mit letzter Änderung vom 09.10.2024 war dem Auftrag beigelegt. Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung
	Köln	Rath	Rath

Blatt	Nr.	Flur	Flurst.	Nutzungen gem. Grundbuch	Größe
5131	1	76	1808	Gebäude- und Freifläche, Rösrather Straße 152,154	798 m ²

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis, auch unter anderen laufenden Nummern, sind nicht vorhanden.

Eigentümer gem. Abt. I: Aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt

4.3.2 Wertbeeinflussende Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Belastungen in Abt. II: Lfd. Nr. 3 zu 2:
 „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Köln, 93 K 70/24)“.

Belastungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

4.3.3 Planungs- und baurechtliche Situation

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als **W = Wohnbaufläche** dargestellt.

Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 6 ImmoWertV: Für den Bereich der Liegenschaft ist der Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel „Ludwig-Ronig-Straße in Ostheim“ seit dem 18.11.1991 gültig. Es bestehen hiernach folgende Festsetzungen: WA=Allgemeines Wohngebiet, GFZ 0,8 und GRZ 0,4, 2 Vollgeschosse mit Satteldach, bei einer geschlossenen Bauweise. Baugrenzen sind festgelegt.

Umgebungsbebauung:	Geschlossene Bebauung mit 2–3-geschossigen Wohngebäuden mit den Merkmalen eines allgemeinen Wohngebiets (WR) nach BauNVO.
Baugenehmigung:	Die Bauakte wurde beim zentralen Aktenarchiv der Stadt Köln am 05.02.2025 eingesehen. Die Bauakte beinhaltet keine Planunterlagen. Der Akte konnte entnommen werden, dass eine Baugenehmigung Nr. 7/4355/58 v. 20.07.1958 existiert. Hierzu wurde ein Nachtrag zur Genehmigung für die Garage und eine Lagervergrößerung v. 01.10.1959 aufgeführt. Eine Baugenehmigung für den Ausbau des DG kann der Akte nicht entnommen werden.
Bauabnahme:	Die Gebrauchsabnahme hat am 25.07.1962 stattgefunden.

4.3.4 Erschließungszustand

Erschließung gesichert über:	Das Bewertungsobjekt ist über die Rösrather Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Straße, die endgültig hergestellt ist. Das Grundstück liegt als Eckgrundstück auch an der Otto-Surges-Straße, wird aber von dieser Straße nicht unmittelbar erschlossen.
Straßenausbau:	Die Rösrather Straße ist eine zweispurige, ca. 14 m breite Straße mit Schwarzdecken, Beleuchtung und beiderseitigen Gehwegen. Auf der nördlichen Straßenseite erfolgt die verkehrstechnische Erschließung der anliegenden Häuser über eine, zur Hauptstraße parallellaufende Wohnstraße mit seitlichen Parktaschen. Nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes vom 10.12.2024 sind keine Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück mehr zu entrichten.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Grundstück ist an Strom, Frischwasser sowie an den öffentlichen Kanal angeschlossen.
Digitale Kommunikation:	Die Gebäude sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse:	Das Grundstück grenzt zweiseitig an öffentliche Straßen. Es liegt ein ungeklärter Überbau auf eine öffentliche Fläche (Gehweg der Otto-Surges-Straße) vor. Die Grenzmauer des Grundstückes ist auf den

Gehweg überbaut. Die Überbauung stammt aus dem Baujahr der ursprünglichen Garage (ca. 1960) und ist aus sachverständiger Sicht nicht werterheblich.

4.3.5 Weitere Belastungen

Naturschutzrechtliche Auflagen:	Für das Bewertungsgrundstück sind keine naturschutzrechtlichen Auflagen bekannt.
Baulastenverzeichnis:	Gemäß der Baulastauskunft v. 16.12.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet oder begünstigt.
Altlast:	Gemäß der Auskunft des Umweltamtes v. 17.12.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst.
Denkmalschutz:	Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude steht nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln.
Bodendenkmal:	Für das Bewertungsgrundstück sind keine Hinweise bekannt, dass der Grund und Boden archäologisch bedeutsam ist. Deshalb wurden auftragsgemäß keine weiteren Erkundungen durchgeführt.
Erhaltungssatzung:	Für das Gebiet des Bewertungsobjekts wurde keine Erhaltungssatzung erlassen.
Bodenordnung:	Es ist für den Bereich des Bewertungsobjekts keine Bodenordnung bekannt. Deshalb wurden keine weiteren Erkundungen durchgeführt.
Städtebauliches Sanierungsgebiet / förmliches Entwicklungsgebiet:	Das zu bewertende Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet noch in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet.
Weitere Belastungen:	Hinsichtlich folgender weiterer Merkmale liegen keine wertbeeinflussenden Besonderheiten vor: Hochwasser, Gefahren aus dem Untergrund, Wasserschutzgebiet, Bergbau-Folgeschäden, Erdbebenzone.

4.3.6 Ertragsmerkmale des Grundstücks

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Zum Bewertungsstichtag sind 2 Wohnungen vermietet. Eine Wohnung wird durch die Eigentümerin bewohnt.

4.3.7 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Erläuterung: Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Entwicklungsstufe (§ 5 ImmoWertV): Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kanalanschlussbeitragsfreies, baureifes Land.

4.3.8 Vorhandene Bebauung

Tatsächliche derzeitige genehmigte Nutzung: Wohnnutzung.

Zukünftige wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohnnutzung.

Drittverwendung: Keine.

Erforderlicher Abbruch: Nicht erkennbar.

KFZ-Stellplatzpflicht: Historisch erfüllt.

4.4 Beurteilung der Grundstücksmerkmale

Das Grundstück weist, in Bezug auf die Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV, bis auf die Übertiefe keine Sachverhalte auf, welche im Rahmen dieser Wertermittlung als wertverändernd gesondert zu berücksichtigen sind. Es weist weiterhin keine rechtlichen Besonderheiten auf und ist ortsüblich erschlossen. Darüberhinausgehende Erweiterungen sind zurzeit nicht mit hinreichender Sicherheit möglich.

5 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen am 11.04.2025 sowie die Erkenntnisse aus den vorliegenden Anknüpfungstatsachen gem. Punkt 3.3. Im Rahmen des Ortstermins konnten alle Wohnungen sowie der gesamte Außenbereich der Gebäude berücksichtigt werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

5.1 Dreifamilienhaus

5.1.1 Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art des Gebäudes: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein einseitig angebautes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert. Ursprünglich war das Gebäude als Zweifamilienhaus genehmigt, tatsächlich wird es als Dreifamilienhaus genutzt.

Bauakte: Vgl. Punkt 4.3.3. Eine Genehmigung für die ausgebauten Dachgeschosswohnungen konnte der Bauakte nicht entnommen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird eine Genehmigungsfähigkeit der Wohnung unterstellt.⁸

Baujahr: Ursprungsbaujahr geschätzt ca. 1927

Durchgeführte	Sanierung Innenausbau Wohnungen 1. OG und DG	ca. 2010
Modernisierungen:	Erneuerung Fenster, Fassade gesamt	ca. 2010
	Badsanierung Wohnung EG	ca. 2010
	Erneuerung der Elektroinstallation Wohnung EG	ca. 2024
	Erneuerung Heizung	ca. 2010

8 Die Wohnung weist eine ausreichende Belichtung in den Aufenthaltsräumen sowie Möglichkeiten für einen zweiten Rettungsweg über die Gubenfenster auf. Eine finale Feststellung zu einer Genehmigungsfähigkeit kann nur durch einen Architekten erfolgen.

5.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassadengestaltung:	Fassade mit Wärmedämmverbundsystem. Oberputz in grau. Sockel abgesetzt mit Glattputz. Ehemalige Türeinfassung der Eingangstüre nicht gedämmt, nur gleichfarbig gestrichen.
Dach (Konstruktion und Eindeckung):	Satteldach als Holzkonstruktion mit Dachgauben. Die Dachseite zum freien Giebel als Walm ausgebildet; Eindeckung Betondachziegel; Gaubenverkleidung aus Schiefer. Dachgeschoss ausgebaut.
Geschoßdecken / Wände:	Geschoßdecken Holz; Decke über dem KG als Kappendecke.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca. 2010.
Gebäudeeingangsbereich:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitt. Außenbeleuchtung seitlich des Türeingangs. Briefkastenanlage aus Edelstahl im Vorgartenbereich.
Treppenraum:	Treppenläufe und Podeste aus Holz, belegt mit Laminat im Rahmen der Sanierung 2010. Geländer aus Holz und Edelstahl mit profiliertem Holz-Handlauf. Die Treppenhauswände mit Malervlies gestrichen. Treppe in den Keller als Betonkonstruktion, Eingangsbereich mit Terrazzobelag.
Keller:	Kelleraußenwände aus Beton und Mauerwerk. Innenwände unverputzt und weiß gestrichen. Böden: Estrich gestrichen; Kellerfenster mit Lichtschächten; Kelleraußentreppe im hinteren Bereich.

5.1.3 Gebäudetechnik

Heizungsanlage:	Die Gasheizung einschl. Warmwasserspeicher wurde 2010 erneuert.
Elektro-Installationen:	Unterverteilungen innerhalb der Einheiten. Die Stromzähler befinden sich im KG.
Gebäude-Informationstechnik:	TV-Empfang: Breitbandkabel.

Energetische Beschaffenheit: Es konnte ein Energieausweis vorgelegt werden. Das Gebäude weist einen Energieverbrauchskennwert von 95 kWh (qm*a) auf. Das Gebäude ist im Bereich der Fassade und des Daches im Jahr 2010 gedämmt worden. Die Kellerdecke ist nach Angaben im Energieausweis nicht ausreichend gedämmt.

5.1.4 Exemplarische Beschreibung der Innenräume der Wohnungen

Die Ausstattung der Innenräume wird hier beispielhaft dargestellt. Sollten in einzelnen Wohnungen wertrelevante Abweichungen vom Durchschnitt festgestellt worden sein, wird dies in dem jeweiligen Bereich erwähnt.

Wohnungseingang: Holztüren mit Spion in Holzzargen.

Grundrissgestaltung: Grundrissgestaltungen durchschnittlich bis modern und entspricht den heutigen Anforderungen. Die Wohnung im OG verfügt über eine Dachterrasse über dem eingeschossigen Anbau des EG. Die EG-Wohnung verfügt über einen Gartenbereich am Haus, der als Terrasse ausgebildet war. Dieser ist zum Ortstermin lediglich eine Schotterfläche. Die Terrassenkonstruktion aus Holz wurde aufgrund eines Sanierungsbedarfs nach Angaben der Eigentümerin entfernt.

Fenster: Fenster, zweifarbig (Außen grau, innen weiß), aus Kunststoff mit Isolier-Verglasung aus ca. 2010. Fensterbänke innen aus Naturstein oder aus Holz.

Zimmertüren: Holztüren in Holz-Zargen, Oberfläche gestrichen, teilweise mit Glasausschnitt.

Innenansichten: Wandbekleidung: Malervlies, gestrichen, vereinzelt Dekor-Tapeten.
Decken-Oberfläche: Malervlies, weiß gestrichen.
Bodenbeläge: Laminat und Fliesen.

Raumheizung: Stahl-Rippen-Heizkörper, Thermostat-Ventile teilweise in Wandnischen unterhalb der Fenster.

Sanitär: Je Wohnung jeweils 1 Bad mit bodengleicher Dusche auf Podest, wandhängendes WC, Aufsatz-Waschbecken.
Wandbeläge: Fliesen raumhoch.

Lüftung und Belichtung über Fenster. Einrichtungsgegenstände mittlerer Standard. Warmwasserbereitung zentral. Alle Bäder erneuert 2010.

Dachterrasse OG: Bodenbelag aus WPC, Geländer aus Metall, verzinkt oder lackiert, Geländer-Füllungen aus Tresaplatten. Handlauf aus Edelstahl.

Belichtungsverhältnisse: Normale Belichtung.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1.5 Außenanlage

Der Zuweg zum Gebäude ist mit Beton-Gehwegplatten ausgebildet. Vorgartenbereich als Beet mit Sträuchern und Baum. Zufahrt zur ehemaligen Garage mit Betonpflaster. Die Grünflächen sind mit Rasen, Beeten, verschiedenen Hecken und Bäumen versehen. Die Einfriedung erfolgt teilweise mit Stabgitterzaun oder einer Mauer.

Die ehemalige Garage ist teilweise zurückgebaut und als solche nicht mehr nutzbar. Sie wird als Lagerraum / Geräteschuppen genutzt.

5.1.6 Sonstiges

Besondere Bauteile: Keine.

Besondere Einrichtungen: Keine.

Wirtschaftliche Werterhöhung: Keine.

Wirtschaftliche Wertminderung: Die Terrasse der EG-Wohnung ist zurückgebaut und wird in der Wohnfläche nicht mitberücksichtigt.

Pflegezustand⁹: Gut. Das Gebäude wurden im Rahmen seiner Nutzung in vielen Teilen modernisiert und instandgehalten. Die Allgemeinbereiche wie Treppenhaus und Keller sind größtenteils grundsätzlich gepflegt und teilweise im ursprünglichen Zustand.

5.1.7 Beurteilung des Dreifamilienhauses

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ausreichend dimensioniertes, regelmäßig instandgehaltenes Dreifamilienhaus mit jeweils mittelgroßen Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen 50 qm und 90 qm, in einer mittleren Lage innerhalb des Stadtgebietes von Köln. Das Gebäude wurde in vielen Bereichen 2010 modernisiert. Dies wird über die Berücksichtigung der Modernisierungspunkte bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der mittlere Ausstattungsstandard der Wohnungen wird darüber hinaus bei der Ableitung der marktüblichen Miete berücksichtigt.

⁹ z.B. auch: Wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.