

6 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden, soweit nicht anders angegeben, von mir in Anlehnung an die BauNVO 62, die DIN 277/87 sowie die WoFIV ermittelt. Dies gilt insbesondere für die GRZ und GFZ, welche nach den Berechnungsvorgaben der BauNVO 1962 ermittelt wurden. Aufgrund möglicher Abweichungen von aktuellen Fassungen dieser Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

Die folgenden Bauzahlen wurden aus den vermassten Baugenehmigungsplänen v. 18.02.1965 ermittelt. Die Grundrisse stimmen mit den in der Ortsbesichtigung vorgefundenen Grundrisse überein.

6.1 Bauzahlen

6.1.1 Rentierliche Grundstücksfläche

Das Grundstück hat eine Tiefe von ca. 52 m und weist damit eine deutliche Übertiefe gegenüber dem Richtwertgrundstück bei einer üblichen Tiefe von 35 m auf. Somit wird die rentierliche Grundstücksfläche bei einer Tiefe von 35 m angesetzt mit **ca. 535 m.**

6.1.2 Bebaute Fläche (BF)

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Grundstücks-Fläche **gesamt** **117 m²**

6.1.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Bebaute Fläche: 117 qm/ Grundstücksfläche: 535 qm **0,22**

6.1.4 Geschossfläche (BGF)

Summe Geschossfläche aller Vollgeschosse: **216 m²**

6.1.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe Geschossfläche gesamt: 216 qm/ Grundstücksfläche gesamt: 535 m² **0,40**

6.1.6 Wertrelevante Geschossfläche (BGF)

Summe Geschossfläche einschl. DG zu 75% **289 m²**

6.1.7 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe Geschossfläche gesamt: 289 qm/ Grundstücksfläche gesamt: 535 m² **0,54**

6.1.8 Wohnfläche

Die Wohnflächen sind der vom Eigentümer überreichten Wohnflächenberechnung entnommen und stichprobenhaft beim Ortstermin überprüft. Es konnten keine Wertrelevanten Abweichungen festgestellt werden.

Nr.	Lage im Gebäude	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1	EG	88 qm ¹⁰
Wohnung Nr. 2	1.OG	78,40 qm
Wohnung Nr. 3	DG	52,30 qm
Summe Wohnfläche gesamt		218,70 qm

10 Die Wohnfläche der EG-Wohnung ist in der Wohnflächenberechnung angegeben mit 105 qm. Hierbei ist eine Terrasse im Garten berücksichtigt, welche zum Stichtag nicht existiert. Aus diesem Grunde wird hier die Wohnfläche der Wohnung ohne die anrechenbaren 17 qm (25% der tatsächlichen Fläche) der Terrasse gerechnet (Vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

6.2 Ausstattung, Modernisierung und Restnutzungsdauer

6.2.1 Ermittlung von Modernisierungen

Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wurde aufgrund der relevanten Modernisierungen unter Berücksichtigung des Gebäudealters die modellkonforme Restnutzungsdauer anhand des nachfolgenden Bewertungsschemas abgeleitet.

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

Abbildung 1: Auszug aus der ImmoWertA.

Nach den Modellvorgaben des AGVGA ergibt sich unter der Berücksichtigung der Renovierungszeiträume für die Gebäude folgendes Ergebnis:

Modernisierungselemente mit Punktraster (Nur solche, die in den letzten 10 bis 20 Jahren vorgenommen wurden)	max. Punkte	Ansatz
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2

Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	Summe	9

Mit 9 Modernisierungspunkten, das entspricht einem «mittleren Modernisierungsgrad», und einem Alter von >80 Jahren ergibt sich durch Berechnung nach Anlage 2 ImmoWertV eine modellkonforme Restnutzungsdauer von **34 Jahren.**

6.2.2 Gesamtnutzungsdauer, Bewertungsbaujahr, Restnutzungsdauer

Im Zusammenhang mit dem Begriff «Restnutzungsdauer» wird darauf hingewiesen, dass es nicht auf das Alter des Gebäudes, sondern auf die am Wertermittlungstichtag noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer ankommt. Entscheidend ist, wie lange die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit verwendungsfähig ist.

Gesamtnutzungsdauer:	Im vorliegenden Fall liegt die GND des Mehrfamilienwohnhauses modellkonform bei	80 Jahren.
Tatsächliches Baujahr		1927¹¹.
Bewertungsbaujahr zum Stichtag:	Ich schätze das fiktive Bewertungsbaujahr des Mehrfamilienwohnhauses auf	1984.
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer (RND) liegt für das Mehrfamilienwohnhaus bei	39 Jahren.

11 Das tatsächliche Baujahr wird in einem Schreiben der Bauakte mit 1927 angegeben.

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) «durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.»

Nach § 8 (1) ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag festzustellen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sie sind grundsätzlich gleichrangig. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es in erster Linie darauf an, die Überlegungen der Marktteilnehmer, die zur Kaufpreisbildung führen, möglichst allgemein verständlich und nachvollziehbar darzustellen.

Beim **Vergleichswertverfahren** sind Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Praxis zeigt, dass dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken und ggf. auch Eigentumswohnungen in der Regel nur herangezogen werden kann, wenn genügend Verkaufsfälle bekannt sind.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das **Sachwertverfahren** kommt demgegenüber bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nur unwesentlich ankommt, wo also die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht.

Sowohl bei der Vergleichswert-, Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

7.2 Daten- und Marktanalyse

§ 2 ImmoWertV bestimmt, dass der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen sind. In § 3 (2) ImmoWertV werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt definiert, als die Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände.

7.2.1 Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2025 mit den Auswertungen aus dem Jahr 2024 heranzuziehen. Zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 ist der Grundstücksmarktbericht 2025 bereits veröffentlicht.

Für den Teilmarkt der „Mehrfamilienhäuser“ hat der Gutachterausschuss in der Stadt Köln die Anzahl der Verträge, den Geldumsatz und den Flächenumsatz von Grundstücksflächen nach Stadtbezirken mitgeteilt. Eine Angabe über den Kaufpreis in €/qmWohn-/Nutzfläche ist nicht vorhanden. Des Weiteren wird nicht unterschieden zwischen Neubau- und Bestandsimmobilien.

Ich habe die vorstehenden Umsätze durch die Anzahl der entgeltlichen Verträge dividiert, um eine gewisse Vergleichbarkeit zu erreichen. Demnach wurden im Durchschnitt für Mehrfamilienhäuser bei 533 Kauffällen 1.485.064 € gezahlt. Im Jahr 2024 haben sich die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau in Köln von durchschnittlich [Ø] 1.593.018 € im Jahr 2023 leicht reduziert.

Im Stadtbezirk Kalk werden je Ø Mehrfamilienwohnhaus 1.112.787 € erzielt. Damit liegen die Kaufpreise im Stadtbezirk in 2024 deutlich unter den Ø Kaufpreisen in der ganzen Stadt Köln.

Aufgrund der Tatsache, dass im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser wegen stark unterschiedlicher Größen die Preise stark schwanken und es sich hier um absolute Preise handelt, ist der hier errechnete Durchschnitt nur ein sehr grober Indikator für Vergleichspreise. Umsatzzahlen für Dreifamilienhäuser sind hier in den Zahlen der Mehrfamilienhäuser enthalten und nicht separat aufgeführt.

Als Rotertragsfaktoren wird im Grundstückmarktbericht 2025 für Dreifamilienhausgrundstücke eine Spanne von 14 bis 25 bei einem Mittelwert von 21 veröffentlicht.

Für den Stadtteil Kalk wird zu Dreifamilienhaus-Grundstücken im Grundstückmarktbericht keine weitere Angabe gemacht.

7.2.2 Bodenwert-Indexzahlen

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 ist zum Stichtag 11.04.2025 veröffentlicht. Inwiefern sich der Abwärtstrend der Bodenrichtwerte der Vorjahre fortsetzt, kann zum Stichtag nicht beurteilt werden. Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ohne Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse im Rahmen dieser Bewertung herangezogen.

7.2.3 Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinsen

Zu Liegenschaftszinssätzen wird vom Gutachterausschuss in der Stadt Köln im Grundstückmarktbericht die nachfolgende Auswertung veröffentlicht. Hier werden die Spannen der einzelnen, für die Ertragswertermittlung maßgebenden, Objektmerkmale aufgeführt.

Der Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhaus-Grundstücke liegt demnach bei einem Mittelwert von 2,8 % mit einer Standardabweichung von 1,3 %. Die Auswertung wurde auf der Basis von lediglich acht Kauffällen gemacht.

Die Kennwerte der Merkmale des Bewertungsgrundstücks liegen sämtlich, bis auf die Wohn- und Nutzfläche und die RND, in der Spanne von +/- 1 Standardabweichungen der Auswertung des Gutachterausschusses. Demnach kann der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz in diesem Falle aus der Auswertung des Gutachterausschusses abgeleitet werden.

7.3 Marktüblich erzielbare Erträge

7.3.1 Mieten des Kölner Wohnungsmietspiegels 2023

Die Wohnungen sind hier in fünf Gruppen nach Jahresspannen der Bezugsfähigkeit unterteilt. Die einzelnen Gruppen sind jeweils in einfache, mittlere und sehr gute Wohnlage sowie 5 Wohnungsgrößencluster zwischen 40 qm und 120 qm eingeteilt.

In der linken Spalte auf deren rechter Seite sind die Größencluster in zwei Spalten unterteilt, jeweils gekennzeichnet mit der Zahl „2“ und „3“. In der Spalte 2 ist die Miete für Wohnungen „mit Heizung,

Bad/WC“ und in der Spalte 3 „mit besonderer Ausstattung“ aufgeführt. Die besondere Ausstattung ist unter 4.b) in den „Besonderen Erläuterungen“ zum Mietspiegel erläutert. Eine besondere Ausstattung in diesem Sinne liegt bei keiner der Wohnungen vor. In Bezug auf die Modernisierungen wird im Mietspiegel ausgeführt, dass, wenn alle dargestellten Maßnahmen nach 1990 ausgeführt worden sind, eine Einordnung in die Gruppe 4 gerechtfertigt ist. Dies ist hier bei allen Wohnungen der Fall.

Betrachtet man die Lagedefinition des Kölner Mietspiegels, ist das Gebäude in die „sehr gute Lage“ einzuordnen (vgl. Punkt 4.1.). Aufgrund der im Gegensatz zu den Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser steigenden Mieten wird der Ansatz der marktüblichen Miete im oberen Spannenbereich des Mietspiegels angesetzt. Es ergeben sich für die einzelnen Wohnungen folgende Spannenbereiche und marktüblichen Mietansätze aus dem Mietspiegel 2023 unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Weiterentwicklung der Mieten von ca. + 5 % bis zum Stichtag 11.04.2025.

Nr.:	Wohnfläche (gerundet)	Kategorie MSP	Spanne		Ansatz marktüblich
			von	bis	
1	88 qm	C	9,00 €	11,70 €	11,50 €
2	78 qm	C	9,00 €	11,70 €	11,50 €
3	52 qm	B	9,20 €	11,80 €	12,00 €

7.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise in dieser Detailtiefe für vergleichbare Dreifamilienhausgrundstücke in vergleichbarer Größe und Lage nur in geringer Anzahl zur Verfügung gestellt werden konnten.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss sowohl Liegenschaftszinssätze als auch Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein zur Vermietung und Ertragserzielung nutzbares Grundstück handelt und wesentliche Eingangsdaten für die Bewertung im Ertragswertverfahren bekannt sind, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV)** ermittelt.

7.5 Ermittlung des Bodenwerts

7.5.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹²

7.5.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte

Da mir im vorliegenden Bewertungsfall keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von unbebauten Vergleichsgrundstücken vorliegen, der Gutachterausschuss der Stadt Köln jedoch geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat, erfolgt die Bodenwertermittlung gemäß § 16 ImmoWertV anhand des Bodenrichtwerts.

Zonale Bodenrichtwerte werden durch die zuständigen Gutachterausschüsse nach den Regeln der BW-RL vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen abgeleitet und in einem Kollegialgremium beschlossen.

7.5.3 Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln wurde für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts der zonale Bodenrichtwert Nr. 805003 zum 01.01.2025 mit folgender Definition abgeleitet:

Baugrundstücke in Köln-Ostheim, in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer üblichen GFZ von 1,0, zwei bis viergeschossiger Bauweise. Bodenrichtwert für Grundstücke mit ausgebautem Dachgeschoss. Ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG.

690 €/m².

7.5.4 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, und die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und die Lage innerhalb der Richtwertzone, hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung verwende

¹² Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

ich den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Wert von **690 €/m²**, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

7.5.5 Anpassung an die Lage innerhalb der Richtwertzone

Der Bodenrichtwert wird als Mittelwert für die Richtwertzone, für die er gilt, abgeleitet. Laut ImmoWertV dürfen die Richtwerte innerhalb einer Richtwertzone maximal 30% von diesem Mittelwert abweichen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich durch seine Lage an der Rösrather Straße und der damit verbundenen Lärmbeeinflussung in einer, relativ zu den meisten Grundstücken innerhalb der Richtwertzone, schlechteren Lage. Der Abschlag für die leicht unterdurchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone wird geschätzt auf **7,5 %**.

7.5.6 Umrechnungskoeffizienten für vom Bodenrichtwert abweichende GFZ

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes ist abgeleitet für Grundstücke mit einer GFZ von 1,0. Das Bewertungsobjekt hat eine wertrelevante GFZ von 0,54:

Die entsprechende Anpassung des Bodenrichtwertes ist nach dem Grundstücksmarktbericht 2023 anhand von Wertzahlen vorzunehmen.¹³ Die Wertzahl wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Wertzahl} = 0,988 * \text{EXP}(0,37233 * \text{Grundstücksfläche})$$

Der Quotient der Wertzahl des Bodenrichtwertgrundstücks und der Wertzahl des Bewertungsgrundstücks ergibt den Umrechnungskoeffizienten für den Bodenrichtwert. Folgende Umrechnungskoeffizienten ergeben sich:

WGfZ Bewertungs- grundstück	WGfZ Richtwertgrund- stück	Wertzahl Bewertungsgrund- stück	Wertzahl Richtwertgrund- stück	Umrechnungs koeffizient
0,54	1,0	1,20	1,43	0,84

7.5.7 Anpassung des Bodenrichtwerts

Zutreffender Vergleichswert (Bodenrichtwert), erschließungsbeitragsfrei		690 €/m ²
• An die allgemeineren Wertverhältnisse (§9 Abs. 1 ImmoWertV)	x 1	0 €/qm
Zwischensumme		690 €/m²
Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks		

13 Vgl.: Grundstücksmarktbericht Köln 2023, Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau), S.40.

• An das Maß der baulichen Nutzung (§19 ImmoWertV)	x 0,84	- 110,40 €/qm
• An die Lage innerhalb der Richtwertzone	x 0,925	- 51,75 €/qm
		527,85 €/qm
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	rund	530 €/m²

7.5.8 Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Auf der Grundlage des im vorhergehenden Punkt abgeleiteten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts wird der auf die rentierliche Grundstücksfläche entfallende Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 wie folgt ermittelt:

535 qm × abgeleiteter relativer Bodenwert 530 €/qm = 283.550 €

rund **284.000 €**

7.6 Ertragswertverfahren

Die Stärke des Ertragswertverfahrens gründet auf dem durch zwei Parameter gegebenen Marktbezug. Zum einen ist dies die aktuelle Marktmiete und zum anderen der Liegenschaftszinssatz, der durch iterative Rückrechnung aus dem Verhältnis von gezahlten Kaufpreisen und den mit dem jeweiligen Objekt marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten bestimmt wird. Das Ertragswertverfahren ist ein finanzmathematisches Modell, mit welchem das übliche Marktverhalten nachvollzogen werden soll. Die Einzelansätze müssen modellkonform zur Anwendung kommen.

7.6.1 Markt- (bzw. Orts-)übliche Nettokaltmieten

Unter Punkt 7.3.1 wurden die marktüblichen Mieten abgeleitet. Im Folgenden werden die tatsächlichen Mieten auf Ihre Ortsüblichkeit hin überprüft. Bei erheblichen Abweichungen ist nach ImmoWertV der Rohertrag aus der marktüblichen Miete abzuleiten und der Mehr- oder Minderertrag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Erheblichkeitsgrenze liegt bei ca. 10 – 15 %. Es wurden Abweichungen nach oben festgestellt¹⁴. Die tatsächlichen Mieteinnahmen sind wie folgt:

Nr.	Wohnfläche	Miete €/M	rel. Miete €/M	Marktüblicher Ansatz	Abweichung
Nr. 1	88 qm	0,00	0,00	11,50 €	100 %
Nr. 2	78,40 qm	1.075	13,71	11,50 €	19 %
Nr. 3	52,30 qm	725	13,86	12,00 €	16 %

Bei zwei Wohnungen wurde eine Abweichung der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete festgestellt. Hier wird die Erheblichkeitsgrenze leicht überschritten. Aufgrund der Tatsache, daß es sich bei dem Mietspiegel um einen „einfachen“ und nicht „qualifizierten Mietspiegel“ handelt, wird die Abweichung im Rahmen dieser Bewertung als hinnehmbar betrachtet. Die tatsächlichen Mieten sind aus sachverständiger Sicht erzielbar und nicht unüblich. Es wird der jährliche Rohertrag modellkonform mit der tatsächlichen Miete abgeleitet. Die Wohnung, welche durch den Eigentümer bewohnt wird, wird ebenfalls mit der marktüblichen Miete berechnet. Es ergibt sich folgender modellkonformer jährlicher Rohertrag:

Nr.	Wohnfläche	Rel. marktüblicher Ansatz	Rel. marktüblicher Ansatz /M	Jährlicher Rohertrag
Nr. 1	88 qm	11,50 €/qm	1.012 €	12.144 €
Nr. 2	78,40 qm	13,71 €/qm	1.075 €	12.898 €
Nr. 3	52,30 qm	13,86 €/qm	725 €	8.699 €
Stellplatz	1		50 €	600 €
Gesamtsumme				34.341

14 Die in den Mietverträgen angegebenen Wohnflächen stimmt nicht mit den Wohnflächen aus der Wohnflächenberechnung im Auftrag der Sparkasse v. 18.10.2022 überein. Die Wohnflächen in den Mietverträgen sind höher als die ausgemessenen Flächen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 2022 gefolgt.

7.6.2 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten werden modellkonform und differenziert angesetzt, weil die einzelnen Bestandteile dieser Position sich auf unterschiedliche Grundlagen beziehen und ein allgemeiner Prozentsatz nicht abgeleitet werden kann. Unter Bezugnahme auf die Modellansätze der AGVGA können Einzelheiten der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

(ISHK = Instandhaltungskosten, MAW = Mietausfallwagnis, VWK = Verwaltungskosten)

Bewirtschaftungskosten	Bezugsbasis		Kosten/Einheit		Gesamtaufwand p.a.	
ISHK Wohnen	Wohnfläche	220 m ²	×	13,80 €/m ²	=	3.021,10 €
ISHK Stellplatz außen	Einheiten	1 E	×	20 €	=	20,00 €
VWK Wohnen	WE-EH	3 E	×	351,40 €	=	1.054,20 €
VWK Stellplatz außen	Einheiten	1 E	×	10 €	=	10,00 €
MAW	Rohertrag	34.341 €	×	2,0 %	=	686,82 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						4.792,10 €
13,95 %						4.792 €

7.6.3 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude wurde bereits unter Punkt 6.2.2 erläutert. Sie liegt zum Stichtag 11.04.2025 für das Dreifamilienhaus bei **39 Jahren**.

7.6.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht wurden bereits unter Punkt 7.2.3 analysiert. Die Merkmale sowie der Ermittlungszeitraum, welche dem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des GAA zu Grunde liegen, weichen in der Regel von den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks ab. ¹⁵ „Die wertbeeinflussenden Merkmale sowie ein abweichender Stichtag sind nach § 9 Abs. 1 Satz 2 durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.“¹⁶

Für die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht der Gutachterausschuss Köln keine Umrechnungskoeffizienten und auch keine Indexreihen. Die Liegenschaftszinssätze müssen sachverständig eingeordnet und objektspezifisch angepasst werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer, relativ zum Betrachtungsbereich Köln gesamt, schlechteren Lage als der Durchschnitt.

¹⁵ Vgl. Kleiber in Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Stand: Februar 2023, Auflage: 9., neu bearbeitete Auflage 2022, 3.2.1 Übersicht.

¹⁶ Ebenda.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 39 Jahren liegt im Durchschnitt. Das Ertragsrisikos ist damit ebenfalls durchschnittlich. Die Lage ist relativ zur gesamten mittleren Lage in Köln leicht unterdurchschnittlich

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird hier angesetzt mit **3,2 %**.

7.6.5 Bodenwert

Unter Punkt 7.5.8 wurde die Bodenwerte wie folgt ermittelt: **rd. 375.000 €**

7.6.6 Ertragswertberechnung

Rohertrag

• Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete = 34.341 €

Bewirtschaftungskosten – 4.792 €

Jährlicher Reinertrag = 29.549 €

Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

• 3,2 % vom Bodenwert 375.000 € – 12.020 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 17.529 €

Barwertfaktor zur Kapitalisierung (Vervielfältiger)

• bei 3,2 % Liegenschaftszinssatz und 34 Jahren RND × 20,54

Ertragswertanteil des Gebäudes = 360.046 €

Bodenwert + 375.000 €

vorläufiger¹ **Ertragswert des Grundstücks** = 735.046 €

rund 735.000 €

Der vorläufige Ertragswert von 735.000 € entspricht einem Rohertragsfaktor von **21,42** und einem relativen Ertragswert von **3.349 €/m²** Wohn-/Nutzfläche.

8 Würdigung der vorläufigen Verfahrensergebnisse

8.1 Vorläufiger Verkehrswert der Liegenschaft

Zunächst wird der Wert der fiktiv mangel- und schadenfreien, instandgesetzten sowie frei von rechtlichen Besonderheiten, d.h. der marktgängigen Immobilie gemäß § 8(2).1 ImmoWertV unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes dokumentiert.

Der Verkehrswert soll nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet werden. Dabei ist auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsgrundstücks entspricht bei 220 qmWohn- und Nutzfläche einem relativen Wert von **3.349 €/m²**. Relative Kaufpreise für Dreifamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht 2025 nicht veröffentlicht. Zur Plausibilisierung betrachte ich hilfsweise den durchschnittlichen Rohertragsfaktor für Dreifamilienhäuser. Dieser liegt bei 21 und damit leicht unter dem des Bewertungsobjektes mit ca. 21,42. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der vorgenommenen Plausibilisierung abgeleitet.

Der **vorläufige Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück Rösrather Straße 152-154, 51107 Köln-Ostheim, wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2024 geschätzt auf

735.000 €.

8.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2.1 Wert des hausnahen Gartenlands

Das Grundstück hat eine rentierliche Grundstücksfläche von 535 qm (vgl. Punkt 6.1.1.). Damit ist die hausnahe Gartenfläche bei $798 \text{ qm} - 535 \text{ qm} =$ **264 qm.**

Hausnahes Gartenland wird in der Stadt Köln nach Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 in einer Spanne von 6 bis 91 % des Vorderlandwertes gehandelt. In Rahmen dieser Bewertung wird aufgrund der Lage ein Ansatz unterhalb des Mittelwertes gewählt von **15 %.**

$264 \text{ qm} \times 690 \text{ €/qm} \times 0,15 = 27.324 \text{ € bzw.}$ **rd. 27.000 €.**

8.3 Zusammenfassung

Vorläufiger Verkehrswert	735.000 €
Wert des hausnahen Gartenlandes	<u>+ 27.000 €</u>
	762.000 €
Verkehrswert	rd. 762.000 €

9 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks Rösrather Straße 152-154, 51107 Köln wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 sachverständig unter Berücksichtigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale geschätzt auf

762.000 €

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert gemäß § 194 BauGB definitionsgemäß keine «latenten Steuern» berücksichtigt wurden. Dieser hier ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem Marktwert, der bei einem fiktiv unterstellten Verkauf zum Bewertungstichtag voraussichtlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar sein sollte. Dabei sind Vertriebskosten, z.B. Makler-Provisionen, Vorfälligkeitsablösungen oder Einkommenssteuern, Umsatzsteuern, Erbschafts- oder Schenkungssteuer, oder sonstige Kosten, die sich aus Anlass einer Veräußerung ergeben könnten, ausdrücklich nicht berücksichtigt. Je nach den persönlichen Umständen des Einzelfalls sind diese bei der Vermögensanrechnung gesondert zu berücksichtigen.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Köln, den 20.06.2025

Dirk Saurbier, M. Eng.

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

©2025 Navarini + Partner, Köln. Der Verfasser hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen, oder sonstigen Einzelheiten bedarf, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser und ist zusätzlich zu honorieren. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

10 Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Bischoff, Bernhard: **Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland**; Die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV; Olzog Verlag, München; 1. Auflage; 2009
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2012 Sachwertrichtlinie** (SW-RL) einschließlich der neuen NHK 2010, Mai 2012
- Bischoff: **BVS-Trainingslager Immobilienbewertung 2013/2014 Vergleichswertrichtlinie** (VW-RL) und mathematische Statistik in der Wertermittlung, November 2013
- Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: **Praxis der Grundstücksbewertung**; Olzog-Verlag, München; Loseblattsammlung; 2020
- Gottschalk, Götz-Joachim: **Immobilienbewertung**; Beck-Verlag; 3. Auflage; 2014
- **GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert**; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; Erscheint alle 2 Monate; 2023
- Kleiber: **WertR06 Wertermittlungsrichtlinien 2006** - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK 2000; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 9. Auflage; 2006
- Kleiber Simon: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** - Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger-Verlag, Köln; 8. Auflage; 2016
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**; Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied; 5. Auflage; 2015
- Palandt: **Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch**; Beck'sche Kurz-Kommentare; 77. Auflage; 2018
- Börstinghaus: **Miethöhehandbuch - Wohn- und Geschäftsraummiete**, 2. Auflage 2016; C.H.Beck Verlag, München

10.2 Verwendete Internet-Quellen

- **www.Boris.NRW.de**: Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktberichte in der für den Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung; Oberer Gutachterausschuss NRW; Online-Dienst
- **www.Haufe.de**: Haufe Immobilienportal - Rechtsquellen, Kommentare, Formulare für die Immobilienwirtschaft; Haufe Verlag, Freiburg; Online-Dienst
- **www.destatis.de**, Das Statistische Bundesamt
- **www.IT.NRW.de**: Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Statistik-Portal; Online-Dienst
- **www.wegweiser-kommune.de**: Demographie-Bericht zu Thema Demographischer Wandel; Bertelsmann-Stiftung; Online-Dienst

10.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- **BauGB Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14.7.2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- **Bodenrichtwert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) vom 11.01.2011 Bundesanzeiger BAnz Nr. 24 S. 597
- **Sachwert-Richtlinie** (SW-RL) vom 05.09.2012 Bundesanzeiger BAnz AT 18.10.2012 B1 mit den NHK 2010
- **Vergleichswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (VW-RL) vom 20.03.2014 BAnz AT 11.04.2014 B3
- **Ertragswert-Richtlinie** - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 BAnz AT 04.12.2015 B4

- **WertR 2006**, Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich der Berichtigung vom 01.06.2006, BAnz. Nr. 121 S. 4798). Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006
- **BauNVO**, Baunutzungsverordnung 1962 bis 1990, in der jeweils zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gültigen Fassung, in 34er Gebieten in der letzten Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 1 S. 3786)
- **WoFIV**, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der Fassung vom 25.11.2003, (BGBl. I S. 2346) sowie WMR (WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie) in der Fassung vom 18.07.2007
- **ZVG**, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022 Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041) geändert worden ist"