

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 10/25

betreffend den 18,579/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und drei Garagen bebauten Grundstück

Paulshofstraße 2
50767 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss links, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9 und den Sondernutzungsrechten an den Pkw-Stellplätzen Nr. S 5 und Nr. S 6 des Lageplans.

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige

für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Aktualisierung des Gutachtens vom 18.11.2025.

Der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 23. Juli 2025 ermittelt mit **230.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	6
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	6
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale.....	9
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	14
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	14
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	15
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 9	18
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
5	Verkehrswertermittlung	21
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	21
5.2	Vergleichswertverfahren.....	23
5.3	Bodenwertermittlung	26
5.4	Ertragswertverfahren	30
6	Verkehrswert.....	37
7	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungseigentum; 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss links, mit Loggia sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss, in dem Mehrfamilienhaus Paulshofstraße 2 in Köln-Pesch, Wohnfläche ca. 68 m², verbunden mit den Sondernutzungsrechten an zwei Pkw-Stellplätzen vor dem Wohnhaus. Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Loggia sowie ein Kellerabstellraum Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Es wurde vermutlich um 1960 errichtet und in den 1990er Jahren teilweise modernisiert.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung und ein Pkw-Stellplatz sind seit dem 01.01.2024 vermietet.
Betriebene Unternehmen:	Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NW so eingehalten, als ob die Grundstücke Paulshofstraße 2 und Johannesstraße 8 (Flurstücke 975 und 974) ein einziges Grundstück gem. § 4 Abs. 2 BauO NRW bilden (Vereinigungsbaulast).
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Ersatzwert:

Der Ersatzwert (Zuzahlungsbetrag) für die im Grundbuch in Abt. II unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Dienstbarkeit (Nutzungsrecht bezüglich des Pkw-Stellplatzes und der Garage) wird auf 3.850 € geschätzt.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem Zwangsversteigerungsverfahren des zuvor genannten Wohnungseigentums wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß § 74a Abs. 5 ZVG¹).

Des Weiteren sind die im Grundbuch in Abt. II unter lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrags nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten.

Das Gutachten vom 18.11.2025 wird dahingehend aktualisiert, dass die Sondernutzungsrechte an den Pkw-Stellplätzen Nr. S 5 und Nr. S 6 mitbewertet werden.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

18,579/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und drei Garagen bebauten Grundstück, Paulshofstraße 2 in Köln-Pesch, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss links (3-Zimmer-Wohnung mit Loggia) nebst Kellerabstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9, und den Sondernutzungsrechten an den Pkw-Stellplätzen Nr. S 5 und Nr. S 6 des Lageplans.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Esch
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 18,579/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Esch
Flur: 14
Flurstück: 975, Gebäude- und Freifläche, Paulshofstraße 2, Größe: 772 m²

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. (...).

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 23. Juli 2025

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 23. Juli 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Ortsbesichtigung fand zum angegebenen Termin statt.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- der Eigentümer
- der Mieter
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume der Wohnung konnten besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte nur zum Teil besichtigt werden. Das rückseitige Grundstück konnte nicht begangen werden und war nur zum Teil einsehbar.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.05.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 20.05.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 24.06.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

5. Baulastenauskunft vom 25.06.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 08.05.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte)
8. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 11.11.2025 (Wirtschaftsplan 2025, Hausgeldabrechnung 2024, Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023 - 2025, Energieausweis)
9. Teilungserklärung vom 13.12.1993
10. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.11.1993
11. Baugenehmigung für den Neubau einer Garage vom 13.12.1993
12. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
13. Mieten für gewerbliche Räume in Köln, zusammengestellt von der Rheinischen Immobilienbörse e. V. in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD), Stand September 2023
14. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheitsschädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen. Ist im Gutachten nichts anderes beschrieben, wird die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen unterstellt.

Im Gutachten werden die Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. ²
Stadtbezirk:	Chorweiler Der Stadtbezirk Chorweiler liegt im nördlichen Teil von Köln am linken Rheinufer und hat ca. 84.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 12 Stadtteile.
Stadtteil:	Pesch Der Stadtteil Pesch befindet sich im Süden des Stadtbezirks und hat ca. 8.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Über den Bahnhof Longerich besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Neuss. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Bushaltestelle ca. 0,5 km Bahnhof Longerich ca. 2,5 km Autobahnauffahrt BAB 57 ca. 1,5 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 10,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 25,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, einige Ärzte
Schulen:	1 Grundschule und 1 Gymnasium sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im mittleren Bereich des Stadtteils auf der Nordseite der Paulshofstraße, Ecke Johannesstraße

² Siehe unter <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62998/index.html>.

Straßenart:	Paulshofstraße: Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Sackgasse und Zone 30 ausgewiesen Johannesstraße: Durchgangsstraße (L93) mit hohem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	2-geschossige Mehrfamilienhäuser, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	- Bundesautobahn 1 (Entfernung ca. 400 m) - Bundesautobahn 57 (Entfernung ca. 700 m)
Naherholung:	Escher See (Entfernung ca. 1,0 km)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr
Parkmöglichkeiten:	z. T. in der Johannesstraße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	trapezförmig
Ausrichtung:	nach Westen
Lage:	Ecklage
Straßenfronten:	ca. 37 m zur Paulshofstraße ca. 15 m zur Johannesstraße
Grundstücksgröße:	772 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Hochwasser:	Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. ⁴

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kölner Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 3: Lage der Wohnung).

⁴ Vgl. Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln, veröffentlicht unter <http://www.hw-karten.de>.

3.3 Erschließung

- Erschließung: Der Zugang zum Wohnhaus ist über die Paulshofstraße und die Johannesstraße möglich. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von der Paulshofstraße, die Zufahrt zu den Außenstellplätzen von der Johannesstraße aus.
- Straßenausbau: Paulshofstraße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
Johannesstraße: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit einseitigen Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung
- Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Nr. 1: Dienstbarkeit (Gehrecht) ...
- Nr. 2: Dienstbarkeit (Nutzungsrecht bezüglich des Pkw-Stellplatzes und der Garage) ...
Zu lfd. Nr. 1 und 2:
für den jeweiligen Eigentümer der Flur 14 Nr. 974, eingetragen in Blatt XXX und dort gemäß § 9 GBO vermerkt. Bezugnahme auf Bewilligung vom 13. Dezember 1993; gleichrangig; eingetragen am 2. Februar 1994.
- Nr. 3 - 5: gelöscht
- Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 10/25). Eingetragen am 11.03.2025.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁵

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln unterliegt das Wertermittlungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegerechte, Leitungsrechte ohne dingliche Sicherung, deren Ausübung nicht versagt werden kann) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁶ (vorbereitende Bauleitplanung) ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch besteht für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

⁵ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

⁶ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Weiler in der Wasserschutzzone III B.⁷ Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Grundstück Paulshofstraße 2 wurde am 08.07.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. In der Bauakte war nur die Abgeschlossenheitsbescheinigung und eine Baugenehmigung vom 13.12.1993 für den Neubau einer Garage vorhanden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung überein. Sie fügt sich in die vorhandene Nachbarbebauung ein. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt aus den Aufteilungsplänen und der Flurkarte):

Überbaute Fläche ⁸	= 185 m ²
Grundstücksgröße	= 772 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 185 / 772 = 0,24
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁹	= 370 / 772 = 0,48

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:¹⁰

⁷ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

Anmerkung: Die Beauftragung einer Funktionsprüfung von Abwasserleitungen für häusliches Abwasser in Wasserschutzgebieten liegt in der Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer. In begründeten Verdachtsfällen werden die Eigentümer durch die Stadtentwässerungsbetriebe Köln zur Prüfung der Funktionsfähigkeit ihrer privaten Abwasserleitungen aufgefordert (vgl. § 8 der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser – SÜwVO Abw).

⁸ Nur Hauptanlagen: 18,50 m x 10,00 m = 185 m²

⁹ Geschossfläche: 2 x 185 = 370 m²

¹⁰ Durch die Eintragung ist für das Wertermittlungsgrundstück keine Wertbeeinflussung zu erkennen.

Es wird das öffentliche Baurecht hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauO NW so eingehalten, als ob das Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 975) mit dem Grundstück Johannesstraße 8 (Flurstück 974) ein einziges Grundstück gemäß § 4 Abs. 2 BauO NW bildet.

Auf dem Nachbargrundstück Paulshofstraße 4 (Flurstück 829) ist keine begünstigende Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Das Gebäude befindet sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegt somit dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG. Bauliche Veränderungen bedürfen ggf. der Erlaubnis des Stadtkonservators.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln wird das Grundstück von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird für das Grundstück an den Erschließungsanlagen Paulshofstraße und Johannesstraße nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung ist für das Grundstück 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.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung und ein Pkw-Stellplatz sind seit dem 01.01.2024 vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers beträgt die Nettokaltmiete 800 €/Monat (inklusive Stellplatz).

Gemäß Auskunft des Eigentümers ist der zweite Stellplatz nicht vermietet.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und 3 Garagen bebaut. Die Garagen (eine Doppelgarage und eine Einzelgarage) befinden sich im südlichen Grundstücksbereich und sind über die Paulshofstraße zu erreichen.

Gemäß Teilungserklärung befinden sich insgesamt 6 Wohnungen, 3 Garagenstellplätze und 8 Außenstellplätze auf dem Grundstück. An den Stellplätzen in der Doppelgarage und an 7 Außenstellplätzen werden Sondernutzungsrechte vereinbart.

Der Bereich vor dem Wohnhaus und den Garagen ist befestigt. Das rückseitige Grundstück ist zum Teil begrünt und mit einer Hecke eingefriedet. Für die jeweiligen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen sind Sondernutzungsrechte an der rückseitigen Gartenfläche vereinbart. Das rückseitige Grundstück konnte nicht begangen werden und war nur zum Teil einsehbar.

Das Wohnhaus wurde 1993 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Obergeschoss links.

4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Nutzungseinheiten:	6 Wohnungen
Baujahr:	vermutlich um 1960
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine wesentlichen bekannt bzw. erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	straßenseitig verklindert bzw. mit Dachziegeln verkleidet, im rückseitigen Bereich mit Platten verkleidet
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Herstellungsjahr ca. 1992)
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss
Hauseingang:	Eingangstür mit Glasfüllung, Klingelleiste, Briefkästen, überdacht, beleuchtet, 2 Eingangsstufen
Heizung:	Gaszentralheizung (Herstellungsjahr ca. 2008, gemäß Energieausweis)
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster und der Dacheindeckung verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	in mittlerer Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster
Kellergeschoss:	Estrichboden gestrichen, Wände gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, Decke mit Styroporplatten verkleidet, Kellerabstellräume mit Holzlattentüren
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Wasch- und Trockenraum, Hausanschlüsse, Heizungsraum (gemäß Aufteilungsplan) Der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden.
Sonstige Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Dachgauben, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung

4.1.2 Nebengebäude

Garagen:	massive Bauweise, Flachdach, Wände außen verputzt und gestrichen, Doppelgarage mit Stahlschwingtoren, Einzelgarage mit Sektionaltor
----------	---

Sonstiges: Die Garagen konnten nicht besichtigt werden.

4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, begrünte Flächen, befestigte Flächen, Einfriedungen

4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen

Instandhaltungsarbeiten: - Im Treppenhaus fehlt die feuerhemmende Tür zum Kellergeschoss.
- An den Verkleidungen der Fensterlaibungen in der Giebelwand blättert der Farbanstrich ab.
- Der Asphaltbelag vor der Doppelgarage ist erneuerungsbedürftig.

Allgemeinzustand: Am Gebäude wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Dacheindeckung, tlw. Leitungen, Heizung). Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als durchschnittlich zu bezeichnen.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist u. a. aufgrund der Zugangssituation zum Hauseingang und zu den Wohnungen über Treppenstufen als nicht barrierefrei anzusehen.

Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft: Nach Auskunft der Verwaltung bestehen keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).

Energieausweis: Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 148,0 kWh/(m²·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung des Energieverbrauchs (Erdgas) für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2017. Der Energieausweis ist gültig bis zum 14.06.2028.

4.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 9

Beschaffenheit

Lage der Wohnung:	Obergeschoss links																
Modernisierungen:	Badezimmer (Fliesen, Sanitärobjekte), Bodenbeläge, Wandfliesen in der Küche, Heizkörper erneuert																
Raumaufteilung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Badezimmer, Loggia sowie ein Kellerabstellraum																
Wohnfläche: ¹¹	<table><tr><td>Wohnzimmer</td><td>ca. 21,20 m²</td></tr><tr><td>Schlafzimmer</td><td>ca. 17,80 m²</td></tr><tr><td>Kinderzimmer</td><td>ca. 8,70 m²</td></tr><tr><td>Küche.....</td><td>ca. 9,50 m²</td></tr><tr><td>Diele</td><td>ca. 5,40 m²</td></tr><tr><td>Badezimmer</td><td>ca. 3,90 m²</td></tr><tr><td>Loggia (Flächenanteil 25 %).</td><td>ca. 1,10 m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche gerundet</td><td>ca. 68,00 m²</td></tr></table>	Wohnzimmer	ca. 21,20 m ²	Schlafzimmer	ca. 17,80 m ²	Kinderzimmer	ca. 8,70 m ²	Küche.....	ca. 9,50 m ²	Diele	ca. 5,40 m ²	Badezimmer	ca. 3,90 m ²	Loggia (Flächenanteil 25 %).	ca. 1,10 m ²	Wohnfläche gerundet	ca. 68,00 m ²
Wohnzimmer	ca. 21,20 m ²																
Schlafzimmer	ca. 17,80 m ²																
Kinderzimmer	ca. 8,70 m ²																
Küche.....	ca. 9,50 m ²																
Diele	ca. 5,40 m ²																
Badezimmer	ca. 3,90 m ²																
Loggia (Flächenanteil 25 %).	ca. 1,10 m ²																
Wohnfläche gerundet	ca. 68,00 m ²																
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,55 m																
Grundrissgestaltung:	- Küche mit Zugang zur Loggia - Loggia mit Zugang zum Spind - Alle Räume werden von der Diele aus erschlossen. - Das Kinderzimmer verfügt nur über eine geringen Größe (ca. 8,70 m²).																
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer und Küche nach Westen, Schlaf- und Kinderzimmer nach Osten ausgerichtet																

Ausstattung Wohnung

Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen				
Warmwasserbereitung:	über Durchlauferhitzer und Untertischgerät				
Elektroinstallation:	in mittlerer Ausführung und Ausstattung				
Türen:	<table><tr><td>Eingangstür:</td><td>einfache Holztür (weiß)</td></tr><tr><td>Innentüren:</td><td>einfache Holztüren (weiß), Holzzargen</td></tr></table>	Eingangstür:	einfache Holztür (weiß)	Innentüren:	einfache Holztüren (weiß), Holzzargen
Eingangstür:	einfache Holztür (weiß)				
Innentüren:	einfache Holztüren (weiß), Holzzargen				

¹¹ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Flächen für Balkone/Loggien werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Bodenbeläge:	Laminat, Küche gefliest (weiß)
Wandverkleidungen:	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (weiß/grau)
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Badezimmer:	mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (beige), Wände raumhoch gefliest (weiß), beige bzw. weiße Sanitärobjekte in mittlerer Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster
Loggia:	Betonboden, massive Brüstung, Spind

Ausstattung Kellerabstellraum

Abstellraum Nr. 9:	Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden.
--------------------	---

Zustand

Instandhaltungsarbeiten:	keine wesentlichen bekannt bzw. erkennbar
--------------------------	---

Allgemeine Beurteilung

des Sondereigentums:	- Die Wohnung verfügt über einen baujahrtypischen Grundriss mit einem klein dimensionierten Kinderzimmer. - In der Wohnung wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt (Badezimmer, Bodenbeläge, Wandfliesen in der Küche, Heizkörper). Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich zu bezeichnen.
----------------------	--

Sonstige Vereinbarungen/Informationen

Sondernutzungsrechte:	Die Wohnung Nr. 9 wurde vom jetzigen Eigentümer im Jahr 1994 gekauft. Gemäß Kaufvertrag steht dem Eigentümer das Sondernutzungsrecht an den Pkw-Außenstellplätzen Nr. S 5 und Nr. S 6 zu. Die Flächen, an denen Sondernutzungsrechte vergeben sind, sind von den Berechtigten auf eigene Kosten zu unterhalten und instand zu halten.
Anmerkung:	Die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen Nr. S 5 und Nr. S 6 sind im Grundbuch nicht zugeordnet. Es wird empfohlen, die Zuordnung der Sondernutzungs-

rechte noch ins Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eintragung verschafft Rechtssicherheit gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und eventuellen zukünftigen Käufern.

4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Gemeinschaftseigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen, da davon ausgegangen wird, dass die Kosten für die Beseitigung der Beanstandungen durch die Erhaltungsrücklage gedeckt sind. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
- Sondereigentum: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Sondereigentum nicht zu erkennen.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Vergleichswertverfahren

5.2.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben und basiert auf der Verwendung von Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren.

Vergleichskaufpreise, also gezahlte Kaufpreise für vergleichbare Objekte, sind den Marktteilnehmern bei einigen Grundstücksarten (Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätze, Reihenhaushausgrundstücke, unbebaute Grundstücke) weitestgehend bekannt. Es existiert ein hinreichender Grundstückshandel, bei dem sich die Preisbildung, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, an Vergleichspreisen orientiert. Daher sollte für derartige Objekte das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

- Es ist eine ausreichende Anzahl realisierter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten aus vergleichbaren Lagen vorhanden.
- Alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte sind bekannt und stimmen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend überein.

Oder

- Vom Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum oder Einfamilienhausgrundstücke).

Und

- Für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet und eine Preisindexreihe zur Umrechnung des Kaufzeitpunkts der Vergleichsobjekte auf den Wertermittlungstichtag angegeben.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren, so dass das Vergleichswertverfahren in dieser Wertermittlung durchgeführt wird.

5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts einen Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen veröffentlicht.¹² Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche beschlossen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Weiterverkäufe, beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen etc.) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.). Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.¹³ Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf bestimmte Zonen. Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts ist ein Richtwert veröffentlicht, der für eine fiktive Immobilie mit den nachfolgend aufgeführten Grundstücksmerkmalen gilt (Normobjekt).

Merkmale	Immobilienrichtwert	Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1975	1960	1,07
Wohnfläche (m ²)	60	68	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Geschosslage Wohnung	2. OG	1. OG	1,00
Anzahl Wohneinheiten	80	6	1,07
Anzahl der Geschosse	1 - 8	2	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,94
Anpassungsfaktor gesamt:	(1,07*1,07*0,94)		1,08
Immobilienrichtwert in €/m ²			2.880
Anpassungsfaktor		*	1,08
Angepasster Immobilienrichtwert (€/m ²)		rd.	3.110

¹² Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

¹³ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.4.

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wird auf 3.100 €/m² geschätzt.

Umrechnungskoeffizienten

- Baujahr: Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr zugrunde zu legen, auch im Falle eines modernisierten Objekts. Für das abweichende Baujahr des Wertermittlungsobjekts (1960) beträgt der Umrechnungskoeffizient 1,07.
- Anzahl der Wohneinheiten: Für die abweichende Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude des Wertermittlungsobjekts (6 Wohnungen) wird der Umrechnungskoeffizient mit 1,07 angesetzt.
- Mietsituation: Für vermietete Wohnungen beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,94.

Sondernutzungsrechte

Der Wert der Sondernutzungsrechte an zwei Pkw-Stellplätzen wird in Anlehnung an die Kaufpreise für Stellplätze geschätzt, die der zuständige Gutachterausschuss in seinem Marktbericht für das linksrheinische Stadtgebiet veröffentlicht hat. Für Außenstellplätze lagen die Kaufpreise zwischen 2.000 € und 24.900 €, wobei der Mittelwert mit 11.900 € angegeben ist. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Pesch) wird es als sachgerecht angesehen, den Wert der Sondernutzungsrechte unterhalb des Mittelwertes anzusetzen. Der Wert der Sondernutzungsrechte wird mit 16.000 € berücksichtigt.

Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 68 m², verbunden mit den Sondernutzungsrechten an zwei Pkw-Stellplätzen, wie folgt:

3.100 €/m ² x 68 m ²	= 210.800 €
Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen Nr. S 5 und Nr. S 6	+ 16.000 €
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	= 226.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 5.4.3)	- 0 €
	= 226.800 €
Vergleichswert des Wohnungseigentums	rd. <u>227.000 €</u>

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.¹⁴ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

¹⁴ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

chen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	=	01.01.2025	23.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Donatusstraße	Paulhofstraße
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	=	mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV	II, a. DG
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0	ca. 0,66
Grundstücksgröße	=	keine Angaben	772 m ²
Zuschnitt	=	rechteckig	trapezförmig
Bodenrichtwert	=	930 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Daher wird nachfolgend eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorgenommen.

Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.¹⁵ Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflä-

¹⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

chen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse)¹⁶.

Grundstücksgröße: 772 m²

Vorhandene Bebauung:¹⁷

Grundfläche Erdgeschoss und Obergeschoss = 185 m²

Grundfläche Dachgeschoss rd. 185 m² x 0,75 = 139 m²

Summe der Grundflächen rd. 2 x 185 + 139 = 509 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl = 509 m² / 772 m² = 0,66

Die Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl beinhaltet die ausgebaute Dachgeschossfläche. Sie ist daher nur für die Bodenwertermittlung zu verwenden.

Die Abweichung der wertrelevanten Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten¹⁸ berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{GFZ\ 0,66} = 1,26$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{GFZ\ 1,0} = 1,43$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,26 / 1,43 = 0,88$.

Zuschnitt

Für den trapezförmigen Zuschnitt des Grundstücks wird keine Anpassung vorgenommen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch nicht wesentlich eingeschränkt ist.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 772 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 930 €/m² x 0,88 = 818 €/m²

772 m² à 818 €/m² = 631.496 €

Bodenwert beitragsfrei: = **631.496 €**

¹⁶ Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses/Staffelgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

¹⁷ Siehe auch Seite 13 des Gutachtens.

¹⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.8.2.

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 18,579/100 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Gemäß Grundstücksmarktbericht, Abschnitt 4.8.2, ist für die Bodenwertermittlung von Wohnungseigentum ein Umrechnungskoeffizient (WE-Faktor) anzuwenden. Der Umrechnungskoeffizient soll die Umrechnung von Bodenwerten für Mietwohnhausgrundstücke auf Bodenwerte für Wohnungseigentumsgrundstücke ermöglichen. Eine statistische Analyse von 16 Kaufpreisen über den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE) aus den Jahren 2022 bis 2024 ergab für das gesamte Stadtgebiet einen mittleren Umrechnungskoeffizienten von 1,3 (+/- 0,3). Der Faktor gilt vornehmlich für unbebaute WE-Grundstücke sowie für den Bodenwertanteil eigengenutzter Eigentumswohnungen, nur bedingt hingegen für umgewandelte Wohnungen in typischen Mietwohnlagen.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Grundstücks innerhalb des Stadtgebiets wird ein mittlerer Umrechnungskoeffizient von 1,3 als sachgerecht angesehen.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 18,579/100 MEA:

$$631.496 \text{ €} \times 1,3 \times 18,579/100 = 152.523 \text{ €}$$

rd. 152.500 €

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise auch unter Renditegesichtspunkten behandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 6.1.5 sowie im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus dem Jahr 2024 abgeleitet.
- Die Mieten wurden anhand des örtlichen Mietspiegels überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Es wird der Bodenwert angesetzt, der vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet wurde (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt).
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum mit 80 Jahren angesetzt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den Angaben im Aufteilungsplan festgestellt. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei wird die Fläche für die Loggia zu 1/4 angerechnet.¹⁹ Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 68 m².

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einer mängelfreien Wohnung ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet. Die Miete orientiert sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Miet-

¹⁹ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

spiegels.²⁰ Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen 50 m² - 69,9 m²	7,60 - 10,40

Unter Berücksichtigung der Lage (mittlere Wohnlage) und der weiteren Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im oberen Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen.

Der Mietwert für die Pkw-Stellplätze wird von den angegebenen Werten in der Zusammenstellung der Mieten für gewerbliche Räume in Köln abgeleitet. Danach liegen die Mietwerte für Stellplätze auf Freiflächen in nicht bevorzugten bis mittleren Lagen zwischen 15 € und 45 € pro Monat. Unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet (Pesch) wird der Mietwert im oberen Bereich der Spanne angesetzt und je Stellplatz auf 40 €/Monat geschätzt.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m²)	marktübliche Netto- kaltmiete monatlich gerundet (€)
Obergeschoss	68,00	10,25	697
Pkw-Stellplätze	2 Stück	40,00	80

Nettokaltmiete pro Monat

777 €

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)

9.324 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile die vom Vermieter zu tragen sind werden als Modellwerte, entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV, angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

²⁰ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen.

Instandhaltungskosten Wohnen:	68 m² Wohnfläche x 14,00 €/m²	=	952 €
Instandhaltungskosten Stellplatz:	106 €/Stellplatz x 2 Stück	=	212 €
Verwaltungskosten Wohnen:	429 €/Wohnung	=	429 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	=	186 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr			1.779 €

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude bzw. Wohnungseigentum pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Am Gebäude wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen. In welchem Umfang Modernisierungen in den einzelnen Wohnungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt. Hier kann nur eine Annahme getroffen werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen teilweise modernisiert wurden. Aufgrund der durchgeführten und angenommenen Modernisierungen verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Um die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen zu ermitteln, werden für die modernisierten Elemente des Gebäudes Punkte vergeben. Die Höhe der Punktzahl ist dabei für Modernisierungen, die vor einem längeren Zeitpunkt durchgeführt wurden, ggf. zu verringern. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind dafür entsprechende Punkte zu vergeben.²¹

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 65 Jahren (2025 - 1960) und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 6 Punkten²² wird die Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung auf 30 Jahre geschätzt.²³

²¹ Vgl. Modelbeschreibung mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

²² Teilpunkte für die Erneuerung der Fenster, der Dacheindeckung, der Heizung, teilw. der Leitungen, für eine unterstellte Teilmodernisierung des Innenausbaus und der Badezimmer.

²³ Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.²⁴ Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m² und einer durchschnittlichen Miete von 12,00 €/m², bei 2,0 % (+/- 1,1). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt. Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für das linksrheinische Stadtgebiet wurde für Wohnungsgrößen von 60 m² und 80 m² ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,3 % veröffentlicht. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Größe der Wohnung (ca. 68 m²), die Lage (Pesch), die Vermietungssituation (vermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,50 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 20,93 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,50 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁵

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab und führt direkt zum Verkehrswert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum und für das Sondereigentum nicht erkennbar.

²⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.5.

²⁵ Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)	9.324 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>1.779 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 7.545 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,50 % vom Bodenwertanteil	152.500 €
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>3.813 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 3.732 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>20,93</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 78.111 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>152.500 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 230.611 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 230.611 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>0 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 230.611 €
	rd. <u><u>231.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Vergleichswert:	227.000 €
Ertragswert:	231.000 €

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Der Vergleichswert wurde von einem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwert abgeleitet, der für den Bereich des Wertermittlungsobjekts durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche beschlossen wurde. Der Immobilienrichtwert wurde über Umrechnungskoeffizienten an die wertbestimmenden Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst. Die Vergleichswertermittlung dient der Stützung des Ertragswerts.

Als Hauptverfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet, da die Art des Wertermittlungsobjekts auch unter Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden und der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Art des Wertermittlungsobjekts abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten²⁶ Verkehrswert für den

18,579/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Esch

Flur: 14

Flurstück: 975, Gebäude- und Freifläche, Paulshofstraße 2

Größe: 772 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9, und den Sondernutzungsrechten an den Pkw-Stellplätzen Nr. S 5 und Nr. S 6 des Lageplans,

zum Wertermittlungsstichtag 23. Juli 2025 auf **230.000 €**

Ersatzwert (Zuzahlungsbetrag):

- Eintragung in Abt. II unter lfd. Nr. 1	0 €
- Eintragung in Abt. II unter lfd. Nr. 2 geschätzt auf	3.850 €

²⁶ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums entspricht einem Wert von rd. 3.400 €/m² Wohnfläche (inkl. Stellplätze) und liegt damit innerhalb der Spanne von 2.288 €/m² bis 3.655 €/m², die der Gutachterausschuss für Eigentumswohnungen der Baujahre von 1941 bis 1965 im Stadtteil Pesch veröffentlicht hat.

Der Verkehrswert entspricht in etwa dem 25-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 31. März 2026

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung, Lageplan mit Kennzeichnung der Sondernutzungsrechtsflächen (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. I Nr. 109)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentums-gesetz - WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. I S. 329)

Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

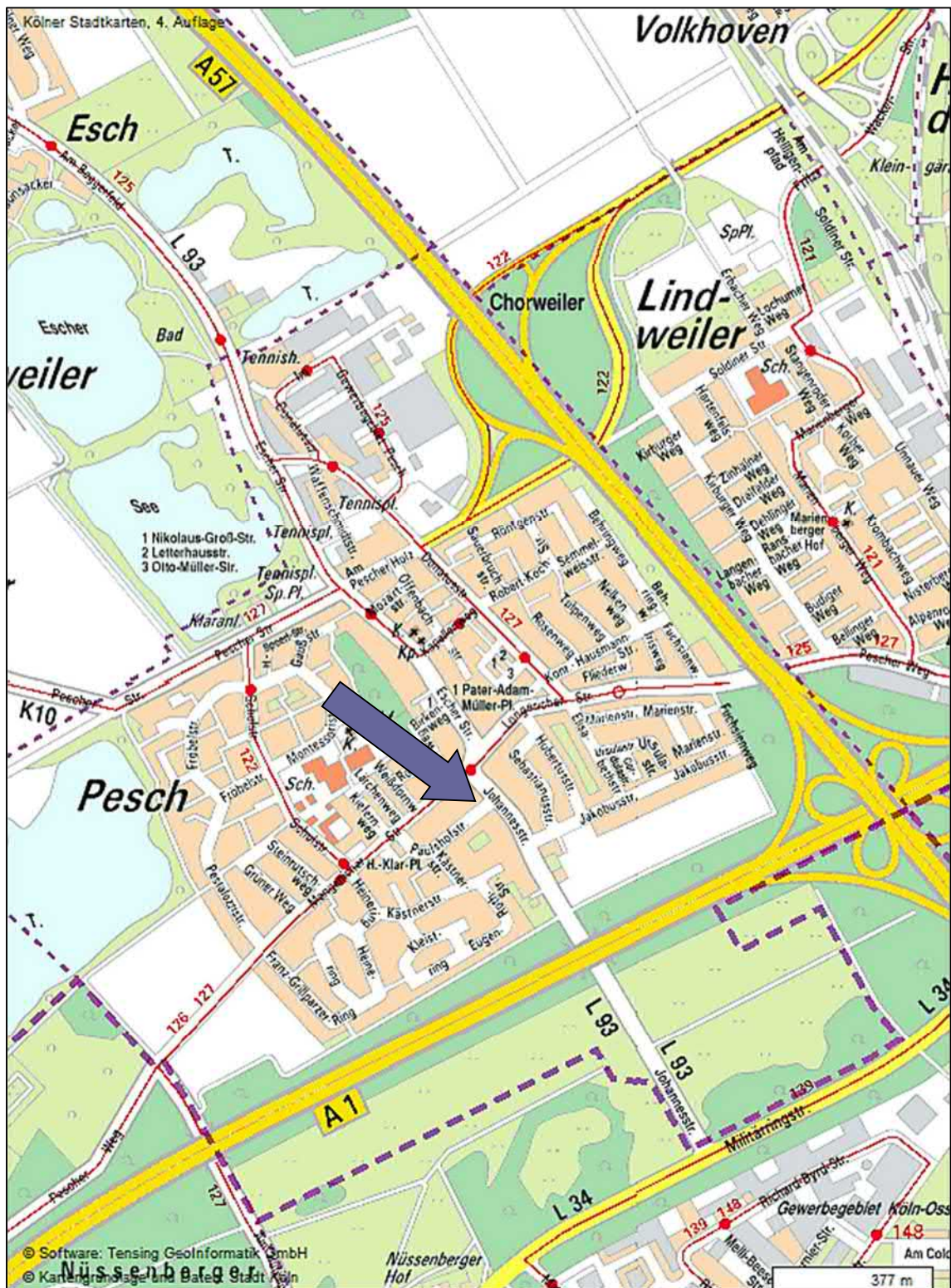
Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Bayerlein Praxishandbuch Sachverständigenrecht, C.H. Beck Verlag München, 5. Auflage

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 07124)

Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m²) gerundet
Obergeschoss	Wohnzimmer	4,99	* 4,25	21,21	1,00	21,20
	Schlafzimmer	4,22	* 4,22	17,81	1,00	17,80
	Kinderzimmer	2,98	* 2,95			
		- 0,25	* 0,42	8,69	1,00	8,70
	Küche	3,85	* 2,48			
		- 0,26	* 0,36	9,45	1,00	9,50
	Diele	1,10	* 2,95			
		+ 1,36	* 1,60	5,42	1,00	5,40
	Badezimmer	2,58	* 1,58			
		- 0,34	* 0,54	3,89	1,00	3,90
	Loggia	1,28	* 3,49	4,47	0,25	1,10
Wohnfläche rd.						67,60
Summe Wohnfläche gerundet						68,00



**Ansicht von Osten (von der Johannesstraße) mit Pkw-Stellplätzen
Nr. S 5 und Nr. S 6**



Ansicht von Nordosten



Straßenansicht von Süden (von der Paulshofstraße)



**Straßenansicht von Südwesten
(mit Einzelgarage und Pkw-Stellplatz neben der Doppelgarage)**