

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 93 K 9/25

betreffend das mit einem Dreifamilienhaus und einem kleinen
Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Rösrather Straße 665

51107 Köln

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
8. Oktober 2025 ermittelt mit **525.000 €**.

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	Wertermittlungstichtag	5
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigungen	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	15
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
4.1	Ausführung und Ausstattung des Dreifamilienhauses.....	15
4.2	Ausführung und Ausstattung des Einfamilienhauses	22
4.3	Nebengebäude	25
4.4	Außenanlagen.....	25
4.5	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
5	Verkehrswertermittlung	26
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	26
5.2	Bodenwertermittlung	28
5.3	Ertragswertverfahren	31
5.4	Sachwertverfahren.....	39
6	Verkehrswert.....	45
7	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem 1-geschossigen Anbau mit Flachdach sowie einem teilunterkellerten 1-geschossigen Einfamilienhaus im Garten, Rösrather Straße 665 in Köln-Rath/Heumar.

Die Wohnungsgrößen liegen bei rd. 92 m², 68 m² und 52 m². Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt rd. 54 m².

Das Baujahr der Gebäude ist unbekannt. Das Dreifamilienhaus wurde im Jahr 2007 bzw. 2019 um einen rückseitigen Anbau erweitert und teilweise umgebaut/modernisiert. An beiden Gebäuden sind verschiedene Instandhaltungs-, Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten durchzuführen.

Sonstiges: In der Bauakte waren keine Unterlagen zur Errichtung des Einfamilienhauses vorhanden.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es ist kein Zubehör vorhanden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Mieter: Die Wohnungen im Dreifamilienhaus stehen leer. Das Einfamilienhaus im Garten ist seit 2019 vermietet.

Betriebene Unternehmen: Vom Eigentümer betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.

Baulasten: Im Falle der Bebauung des Grundstücks An der Mollburg 22a (Flurstück 1492) bzw. des Grundstücks Rösrather Straße 665 (Flurstück 850) ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze (zwischen den Punkten A und B) ohne Grenzabstand zu bauen.

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.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

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

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Köln
Reichenspergerplatz 1
50670 Köln

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten 2-geschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem 1-geschossigen Anbau mit Flachdach sowie einem teilunterkellerten 1-geschossigen Einfamilienhaus im Garten, Rösrather Straße 665 in Köln-Rath/Heumar.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln
Grundbuch von: Rath
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Rath
Flur: 79
Flurstück: 850, Gebäude- und Freifläche, Rösrather Straße 665
Größe: 488 m²

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 8. Oktober 2025

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

2.5 Qualitätsstichtag

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

2.6 Ortsbesichtigungen

1. Termin

Datum: 21. August 2025

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Weitere Beteiligte sind zu diesem Termin nicht erschienen. Eine Besichtigung der Gebäude war nicht möglich. Es wurde ein neuer Ortstermin festgelegt.

2. Termin

Datum: 8. Oktober 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Mieter des Einfamilienhauses
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Das Einfamilienhaus und das Dreifamilienhaus konnten besichtigt werden. Die nicht ausgebauten Dachbereiche der Gebäude waren nicht zugänglich. Die Räume in den Kellergeschossen und der Garten waren nur in Teilbereichen einsehbar.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.02.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 28.05.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 03.07.2025, 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 22.05.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen
7. Baugenehmigungen von 2007 und 2019 mit genehmigten Bauplänen (Grundrissen, Schnitt, Ansichten), Lageplan, Zusammenstellung der Wohnflächen
8. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
9. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
10. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln
11. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Landeshauptstadt Düsseldorf

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:	Kalk Der Stadtbezirk Kalk liegt im östlichen Teil von Köln auf der rechten Rheinseite und hat ca. 122.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst die Stadtteile Humboldt/Gremberg, Kalk, Vingst, Höhenberg, Ostheim, Merheim, Brück, Rath/Heumar und Neubrück.
Stadtteil:	Rath/Heumar Der Stadtteil Rath/Heumar befindet sich im Südosten des Stadtbezirks an der Kölner Stadtgrenze und hat ca. 12.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und eine Buslinie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle ca. 0,2 km Innenstadt/Hauptbahnhof ca. 12,0 km Autobahnauffahrt BAB 3 ca. 2,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 6,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, verschiedene Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind auf der Rösrather Straße zu finden.
Innerörtliche Lage:	im Osten des Stadtteils auf der Nordostseite der Rösrather Straße

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

Straßenart:	Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen
Lagequalität:	Vorortlage, einfache bis mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser, überwiegend mit wohnlicher Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Bundesautobahn 3 (ca. 350 m Entfernung)
Naherholung:	Königsforst (ca. 1,0 km Entfernung)
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr und Flugverkehr des Flughafens Köln/Bonn
Parkmöglichkeiten:	in der Rösrather Straße

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	leicht trapezförmig
Ausrichtung:	nach Nordosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 11 m
Grundstücksbreite:	ca. 9,50 m
Grundstückstiefe:	ca. 51 m im Mittel
Grundstücksgröße:	488 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. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird 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).

3.3 Erschließung

Erschließung: über die Rösrather Straße

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen 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 25.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:⁵

Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 93 K 9/25). Eingetragen am 25.02.2025.

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.⁶

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, Notwegrechte, 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.

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

⁵ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

⁶ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im aktuellen Flächennutzungsplan⁷ (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.

Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Erker Mühle in der Wasserschutzzone III A.⁸ Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Schutzbereiche

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück im Bauschutzbereich/Anlagenschutz⁹ (§ 12 / § 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG) und im Radarschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn.

⁷ Veröffentlicht unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/flaechennutzungsplan>.

⁸ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter www.umweltportal.nrw.de/karten.

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).

⁹ Liegt ein Bauvorhaben im Anlagenschutzbereich, muss das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) entscheiden, ob durch das Bauwerk Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Der

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 17.07.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 17.04.2007 für die Änderung eines bestehenden Wohnhauses mit 3 Wohnungen durch Erweiterung der Erdgeschosswohnung mit einem 1-geschossigen Anbau vor.

Am 01.04.2019 wurde die Änderung eines bestehenden Mehrfamilienhauses durch eine rückseitige Erweiterung im Erdgeschoss mit Errichtung einer Dachterrasse im Obergeschoss genehmigt. Gemäß Grundrissplan ist die nutzbare Fläche der Dachterrasse auf 3,60 m x 6,00 m begrenzt. Die Fertigstellung wurde am 10.06.2021 angezeigt. Auf die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung wurde seitens des Bauamts verzichtet.

Zur Errichtung des Einfamilienhauses im Garten waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Die Grundrisse des Einfamilienhauses stammen aus einem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung, der am 01.10.2002 vom Bauaufsichtsamt der Stadt Köln genehmigt wurde.¹⁰

Für die an der Außenfassade montierten Werbeschilder waren ebenfalls keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Ob die Werbeschilder nachträglich genehmigungsfähig sind, kann endgültig nur mit dem Bauaufsichtsamt der Stadt Köln geklärt werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus den Baugenehmigungen und mit den Aufteilungsplänen überein. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks grundsätzlich der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche ¹¹	= 193 m ²
Grundstücksgröße	= 488 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 193 / 488 = 0,40
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹²	= 288 / 488 = 0,59

Anlagenschutzbereich selbst hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit. Er löst zunächst nur eine Beteiligungspflicht des BAF aus.

¹⁰ Im Antrag waren die Räume des Einfamilienhauses mit Nr. 1 gekennzeichnet.

¹¹ 11,10 m x 8,60 m + 5,00 m x 6,00 m + 12,00 m x 4,40 m + 6,00 m x 2,50 m = 193 m²

¹² Geschossfläche: 193 m² + 11,10 m x 8,60 m = 288 m²

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln besteht zugunsten bzw. zulasten des Grundstücks folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:¹³

Im Falle der Bebauung des Grundstücks An der Mollburg 22a (Flurstück 1492) bzw. des Grundstücks Rösrather Straße 665 (Flurstück 850) ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 1 BauO NW zwischen den Punkten A und B, wie im Lageplan durch grüne Eintragung dargestellt, ohne Grenzabstand zu bauen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen. Die Gebäude befinden sich allerdings in unmittelbarer Nähe eingetragener Baudenkmäler und unterliegen 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 fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an.

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.

¹³ Siehe Anlage 9. Durch die Eintragung der Baulast wird die Bebauung des Einfamilienhauses im Garten an der Grundstücksgrenze im Sinne des Baurechts ermöglicht.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Die Wohnungen im Dreifamilienhaus stehen leer. Das Einfamilienhaus im Garten ist seit 2019 vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Gemäß Auskunft der Mieter beträgt die Miete inklusive Nebenkosten 700 €/Monat.

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 Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem 1-geschossigen Anbau mit Flachdach sowie einem teilunterkellerten 1-geschossigen Einfamilienhaus mit Pultdach bebaut.

Das Dreifamilienhaus befindet sich auf dem vorderen Teil des Grundstücks. Der Anbau schließt rückseitig an das Wohnhaus an und ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet. Das Dach des Anbaus wird als Terrasse genutzt und ist von der Wohnung im Obergeschoss aus zu begehen. An den Anbau grenzt im Erdgeschoss eine Terrasse mit einem kleinen Gartenbereich. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Weg, über den die beiden Wohnhäuser zu erreichen sind. Der Zugang zum Dreifamilienhaus ist über einen seitlichen und einen rückseitigen Eingang möglich. Das Einfamilienhaus befindet sich im hinteren Grundstücksteil und ist einseitig an die Grenze zum Grundstück An der Mollburg 22a angebaut. Der hintere Grundstücksteil ist mit einem Zaun abgetrennt und zum Teil begrünt.

4.1 Ausführung und Ausstattung des Dreifamilienhauses

Baujahr:	unbekannt; ca. 2007 bzw. 2019 um einen rückseitigen Anbau erweitert und teilweise umgebaut/modernisiert
Modernisierungen:	Fenster, Leitungen, Innenausstattung, Badezimmer, WC/Dusche
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Betondecke mit Stahlträgern über dem Kellergeschoss

Dachkonstruktion:	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und 3-fach Verglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Seitlicher Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasfüllung, Klingelleiste, überdacht, beleuchtet, Eingangstreppe
Rückseitiger Hauseingang:	Eingangstür in Holz mit Glasfüllung, beleuchtet
Heizung:	vermutlich Gaszentralheizung
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Gauben, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung

Kellergeschoss

Bodenbeläge:	Estrich
Wandverkleidungen:	gestrichen
Deckenbekleidungen:	z. T. gestrichen

Treppenhaus

Treppen:	geschlossene Holzterasse mit Holzgeländer, einfache Holzstiege zum Kellergeschoss
Bodenbeläge:	Holzboden, Erdgeschoss gefliest
Wandverkleidungen:	verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Wohnungseingangstüren:	Holztüren
Belichtung:	über Fenster
Sonstiges:	Klappe zur nicht ausgebauten Dachspitze

Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, 3 Kellerabstellräume, Waschraum, Heizungs-/Hausanschlussraum
Erdgeschoss:	Wohnung Nr. 1: 3 Zimmer, Flur, Badezimmer, WC/Dusche, Terrasse
Obergeschoss:	Wohnung Nr. 2: 3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Dachterrasse
Dachgeschoss:	Wohnung Nr. 3: 3 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, Balkon

4.1.1 Beschreibung der Wohneinheiten

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).¹⁴ Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße ermittelt. Die Raumbezeichnungen werden aus den Grundrissplänen übernommen.

4.1.2 Wohnung Nr. 1

Beschaffenheit

Lage:	Erdgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer/Küche/Wintergarten ca. 44,40 m ²
	Schlafzimmer ca. 16,00 m ²
	Arbeitszimmer.....ca. 15,00 m ²
	Flur ca. 5,30 m ²
	Badezimmer ca. 4,20 m ²
	WC/Dusche ca. 2,80 m ²
	Terrasse (Flächenanteil 25 %) ca. <u>4,50 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 1 gerundet ca. 92,00 m ²

¹⁴ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel. Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Lichte Raumhöhe: ca. 2,75 m

Grundrissgestaltung: - Wohnzimmer mit Küchenanschluss und breitem Durchgang zum Anbau (Wintergarten).
 - Anbau mit Zugang zur Terrasse.
 - Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen.
 - In der Wohnung ist kein Abstellraum vorhanden.

Besonnung/Belichtung: Wohnzimmer/Küche/Wintergarten nach Nordosten, Schlaf- und Arbeitszimmer nach Südwesten ausgerichtet

Ausstattung

Bodenbeläge: Holzboden

Wandverkleidungen: tapeziert und gestrichen

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen

Badezimmer: mit Hänge-WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände zum Teil gefliest (beige, großformatig), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Belichtung und Belüftung über Fenster

WC/Dusche: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschbecken und Eckdusche, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände zum Teil gefliest (beige, großformatig), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung

Türen: Holztüren, Holzzargen

Terrasse: Betonboden, beleuchtet, 2 Stufen zum Garten, Rampe zum rückseitigen Hauseingang

4.1.3 Wohnung Nr. 2

Beschaffenheit

Lage: Obergeschoss

Wohnfläche: Wohnzimmer ca. 17,20 m²
 Schlafzimmer ca. 16,10 m²
 Kinderzimmer ca. 14,90 m²
 Küche.....ca. 4,50 m²

	Flur ca. 5,30 m ²
	Badezimmer ca. 4,50 m ²
	Dachterrasse (Flächenanteil 25 %)...ca. <u>5,40 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundet ca. 68,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,80 m
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse. - Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen. - In der Wohnung ist kein Abstellraum vorhanden.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Nordosten, Schlaf- und Kinderzimmer nach Südwesten ausgerichtet
<u>Ausstattung</u>	
Bodenbeläge:	Holzboden
Wandverkleidungen:	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände zum Teil gefliest (beige, großformatig), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Handtuchheizkörper, Belichtung und Belüftung über Fenster
Türen:	Holztüren, Holzzargen
Dachterrasse:	Betonboden, Metallgeländer, beleuchtet, Sichtschutz zum Nachbarn

4.1.4 Wohnung Nr. 3

Beschaffenheit

Lage:	Dachgeschoss
Wohnfläche:	Wohnzimmer ca. 14,70 m ² Schlafzimmer ca. 12,70 m ² Kinderzimmer ca. 11,30 m ² Küche.....ca. 4,40 m ² Flur ca. 5,20 m ²

	Badezimmer ca. 2,60 m ²
	Balkon (Flächenanteil 25 %) ca. 0,90 m ²
	Wohnfläche Wohnung Nr. 3 gerundet ca. 52,00 m ²
Lichte Raumhöhe:	bis max. ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. - Alle Räume werden vom Flur aus erschlossen. - In der Wohnung ist kein Abstellraum vorhanden.
Besonnung/Belichtung:	Wohnzimmer nach Nordosten, Schlaf- und Kinderzimmer nach Südwesten ausgerichtet
<u>Ausstattung</u>	
Bodenbeläge:	Holzboden
Wandverkleidungen:	tapeziert bzw. verputzt und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenverkleidungen:	verputzt und gestrichen
Badezimmer:	mit Hänge-WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (grau, großformatig), Wände raumhoch gefliest (beige, großformatig), weiße Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Handtuchheizkörper, Belichtung und Belüftung über Fenster
Türen:	Holztüren, Holzzargen
Balkon:	Boden gefliest, Metallgeländer

4.1.5 Zustand, sonstige Informationen

Instandhaltungs-/

Fertigstellungsarbeiten:	- Die Stahlträger im Kellergeschoss sind z. T. stark ange-rostet. - Die Hauseingangstür ist erneuerungsbedürftig. - Auf der Decke des Anbaus, die als Dachterrasse genutzt wird, fehlt der Bodenbelag. Die Decke ist in Teilbereichen gerissen und vermoost. Des Weiteren fehlt an der Decke bzw. Dachterrasse die Entwässerung. Dadurch sind an der Fassade des Anbaus Feuchtigkeitsschäden durch herablaufendes Regenwasser entstanden.
--------------------------	---

- Die Fuge zwischen dem Anbau und dem Wohnhaus ist undicht. Dadurch ist in der Erdgeschosswohnung starke Feuchtigkeit mit großflächiger Schimmelbildung im Bereich der Deckenfuge entstanden.
- In den Wohnungen besteht teilweise Renovierungsbedarf an den Wandbekleidungen und den Bodenbelägen. An den Türen fehlen die Drückergarnituren und zum Teil die Schlösser.
- In der Erdgeschosswohnung ist im Duschbad die Trennwand zum Treppenhaus großflächig verschimmelt. Vermutlich ist eine Leitung im darüberliegenden Badezimmer undicht. Im Badezimmer fehlt der Heizkörper.
- In der Wohnung im Obergeschoss sind in der Wand zwischen dem Badezimmer und dem Wohnzimmer diagonale Setzrisse vorhanden. Im Badezimmer sind das WC und vermutlich eine Leitung undicht.
- In der Wohnung im Dachgeschoss ist die Fensterscheibe des Küchenfensters gerissen.

Baulicher Brandschutz:

- Die Ausstattung des Treppenhauses entspricht zum Teil nicht den heutigen Brandschutzbestimmungen¹⁵ (u. a. Tür zum Kellergeschoss, Zimmertüren als Wohnungseingangstüren, Klappe zur Dachspitze).
- Im Kellergeschoss wurden an verschiedenen Stellen Deckendurchbrüche für neue Leitungen hergestellt. Es ist zu überprüfen, ob die Verlegung der Leitungen und die Durchstoßpunkte in der Decke den Vorschriften entsprechen.
- Es ist zu überprüfen, ob ein Fenster in der Wohnung im Dachgeschoss als Rettungsfenster für die Feuerwehr geeignet ist.¹⁶

¹⁵ Vgl. § 35 Landesbauordnung NRW.

¹⁶ Dies ist zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs aus dem Dachgeschoss erforderlich. Die Mindestgröße eines Rettungsfensters beträgt 0,90 m x 1,20 m. Haben Fensteröffnungen bei Bestandsgebäuden lediglich Maße von 0,60 m x 0,90 m bis 0,80 m x 1,00 m (im Lichten), ist hier eine Einzelfallprüfung durch die Feuerwehr erforderlich (vgl. Runderlass vom 13.12.2017 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Az.: 601 - 100/40.4).

Sonstiges:	- Die Räume im Kellergeschoss sind größtenteils mit Gegenständen, Baumaterialien und Sperrmüll vollgestellt. Das Kellergeschoss konnte daher nur in einem Teilbereich besichtigt werden. Auch war nicht erkennbar, ob eine Heizungsanlage vorhanden ist. - In den Wohnungen sind noch verschiedene Möbel, Gegenstände und Sperrmüll vorhanden, die ggf. zu entsorgen sind. - Für die an der Außenfassade montierten Werbeschilder waren keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden.
Energetischer Zustand:	- Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis für das Gebäude erstellt wurde. Bei Vermietung des Gebäudes besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁷ - Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht vermutlich bis auf die Erneuerung der Fenster dem Baujahr.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist u. a. aufgrund der Zugangssituation zum Hauseingang bzw. zu den Wohnungen über eine Treppe als nicht barrierefrei einzustufen.

4.2 Ausführung und Ausstattung des Einfamilienhauses

Baujahr:	unbekannt
Modernisierungen:	Fenster, Leitungen, teilweise Innenausstattung, Badezimmer
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecke über dem Kellergeschoss
Dachkonstruktion:	Pulldach
Dacheindeckung:	Bitumenabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink bzw. Kunststoff

¹⁷ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden
Hauseingang:	Eingangstür in Holz, überdacht, beleuchtet, Klingel, Eingangspodest
Innentüren:	Holztüren (weiß), Holzzargen
Heizung:	Gastherme, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	in durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend erneuert
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Eingangüberdachung, Kelleraußentreppe
<u>Raumaufteilung</u>	
Kellergeschoss:	1 Raum
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Flur, Küche, Badezimmer
<u>Wohnfläche¹⁸</u>	
Erdgeschoss:	Wohnzimmer ca. 19,20 m ²
	Flur ca. 4,80 m ²
	Schlafzimmer ca. 9,00 m ²
	Ankleide.....ca. 9,90 m ²
	Küche.....ca. 7,60 m ²
	Badezimmer ca. <u>3,40 m²</u>
	Wohnfläche gerundet ca. 54,00 m ²
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,10 m im Kellergeschoss
	ca. 2,45 m im Erdgeschoss

¹⁸ In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt. Die Raumbezeichnungen werden aus dem Grundrissplan übernommen.

- Grundrissgestaltung:
- Der Hauseingang befindet sich in der Küche.
 - Von der Küche aus besteht ein Zugang zum Wohnzimmer und zum Badezimmer.
 - Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zum Garten.
 - Das Wohnzimmer ist Durchgangszimmer zum Schlafzimmer und Ankleidezimmer.
 - Der Zugang zum Kellergeschoss ist nur über die Kelleraußentreppe möglich.
- Besonnung/Belichtung: Wohnzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer und Ankleide nach Südosten ausgerichtet

Ausstattung Kellergeschoss

- Bodenbeläge: Estrich
- Wandverkleidungen: ohne
- Deckenbekleidungen: ohne
- Sonstiges: Gastherme, Warmwasserspeicher

Ausstattung Erdgeschoss

- Bodenbeläge: Laminat, Wohnzimmer und Küche gefliest (hell)
- Wandverkleidungen: tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand (blau)
- Deckenverkleidungen: tapeziert und gestrichen
- Badezimmer: mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände raumhoch gefliest (weiß), weiße bzw. graue Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausführung, Handtuchheizkörper, Belichtung und Belüftung über Fenster

4.2.1 Zustand, sonstige Informationen

- Instandhaltungsarbeiten:
- Die Gastherme ist defekt und zu erneuern.
 - Die Hauseingangstür ist erneuerungsbedürftig.
 - Die Regenrinne ist im Bereich des Hauseingangs zu erneuern.
 - An der Fassade sind im Sockelbereich Putzabplatzungen vorhanden.

- Sonstiges:
- Im Flur und im Ankleidezimmer ist an der Außenwand erhöhte Feuchtigkeit mit Schimmelbildung erkennbar.
 - Der Raum im Kellergeschoss war größtenteils mit Gegenständen vollgestellt. Das Kellergeschoss konnte daher nur in einem Teilbereich besichtigt werden.
 - In der Bauakte waren keine Unterlagen zur Errichtung des Einfamilienhauses vorhanden.
- Energetischer Zustand:
- Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis für das Gebäude erstellt wurde. Bei Vermietung des Gebäudes besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.¹⁹
 - Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht vermutlich bis auf die Erneuerung der Fenster dem Baujahr.
- Barrierefreiheit:
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser bestehen gemäß Landesbauordnung NRW keine Anforderungen in Bezug auf die Barrierefreiheit der Gebäude.

4.3 Nebengebäude

keine vorhanden

4.4 Außenanlagen

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

- Zustand:
- Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Im Garten sind verschiedene Gegenstände und Baumaterialien vorhanden, die zu entsorgen sind.

4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die zuvor beschriebenen Instandhaltungs-/Fertigstellungsarbeiten, die Maßnahmen in Bezug auf den baulichen Brandschutz und die sonstigen Beanstandungen werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

¹⁹ Vgl. § 80 Gebäudeenergiegesetz - GEG.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungsstichtag „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 Wertermittlungsstichtag) 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 Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren 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 Bodenwertermittlung

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.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.²⁰ Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten verglichen und auf Plausibilität geprüft. Die Bodenwertermittlung kann daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts durchgeführt werden.

²⁰ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

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:

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	=	01.01.2025	08.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Rösrather Straße	Rösrather Straße
Art der baulichen Nutzung	=	allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche
Gebäudeart	=	mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	=	II - IV, a. DG	II, a. DG, I
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2	ca. 0,74
Zuschnitt	=	rechteckig	leicht trapezförmig
Bodenrichtwert	=	820 €/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.²¹ Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflächen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse²²).

²¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.7.4 ff.

²² Die Geschossfläche des ausgebauten Dachgeschosses wird mit dem 0,75-fachen Wert der anderen Geschosse berücksichtigt.

Grundstücksgröße: 488 m²

Vorhandene Bebauung:²³

Grundfläche Erdgeschoss = 193 m²

Grundfläche Obergeschoss = 95 m²

Grundfläche Dachgeschoss rd. 95 m² x 0,75 = 71 m²

Summe der Grundflächen = 359 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 359 m² / 488 m² = 0,74

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 Umrechnungskoeffizienten²⁴ berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück $WZ_{GFZ\ 0,74} = 1,30$ und für das Richtwertgrundstück $WZ_{GFZ\ 1,2} = 1,54$. Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von $1,30 / 1,54 = 0,84$.

Zuschnitt

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

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 488 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 820 €/m² x 0,84 = 689 €/m²

488 m² à 689 €/m² = 336.232 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 336.000 €**

²³ Siehe auch Seite 14 des Gutachtens.

²⁴ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln, Abs. 4.8.2.

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 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.

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus und einem kleinen Einfamilienhaus im Garten bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung angewendet wird.

5.3.2 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 5.2.3 und 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.
- Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- 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 und gemischt genutzte Gebäude mit 80 Jahren.
- Die Restnutzungsdauer beträgt mindestens 25 Jahre.

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

5.3.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).²⁵ Dabei werden die Flächen für Balkone/Terrassen je zu 1/4 angerechnet. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 266 m² (212 m² + 54 m²).

²⁵ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohrertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Nettokaltmieten werden als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln abgeleitet.

Die Mieten für die Wohnungen und das Einfamilienhaus orientieren sich aufgrund der Ausstattung und den angenommenen Modernisierungen an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels.²⁶ Im Mietspiegel sind für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspannen angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m²)
Wohnungen 50 m² - 69,9 m²	7,60 - 10,40
Wohnungen 90 m² - 109,9 m²	7,60 - 10,40

Unter Berücksichtigung der Lage des Dreifamilienhauses (einfache bis mittlere Wohnlage) und der Wertigkeitsmerkmale der Wohnungen (Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, angenommene Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhen für die Wohnungen im mittleren Bereich der Mietpreisspannen einzuordnen (9,00 €/m²).

Der Mietansatz für das Einfamilienhaus kann ebenfalls auf Grundlage der Mieten für den Geschosswohnungsbau ermittelt werden, wenn der Vorteil (Wohnen in einem Einfamilienhaus) und ggf. eine Wohnungsgrößenanpassung durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.²⁷ Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Einfamilienhauses (Lage, Art, Beschaffenheit, angenommene Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im unteren bis mittleren Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen. Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) wird über einen Zuschlag von rd. 15 % berücksichtigt. Insgesamt ist eine marktüblich erzielbare Miete von 9,50 €/m² angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohrertrag zugrunde gelegt:

²⁶ Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen.

²⁷ Vgl. Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA der AGVGA.NRW Abs. 2.4, Rohrertrag für Ein- und Zweifamilienhäuser, Zuschlag je nach Gebäudeart zwischen 5 % und 20 %, Abschlag um 1 % je 10 m² Übergröße vom oberen Grenzwert des Mietspiegels.

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m²)	marktüblich erzielbare Netto- kaltmiete (€/m²)	marktübliche Nettokaltmiete pro Monat (€) gerundet
Wohnung Nr. 1	92,00	9,00	828
Wohnung Nr. 2	68,00	9,00	612
Wohnung Nr. 3	52,00	9,00	468
Einfamilienhaus	54,00	9,50	513

Mietwert pro Monat gesamt 2.421 €

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag) **29.052 €**

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:

Instandhaltungskosten:	266 m² Wohnfläche x 14,00 €/m²	= 3.724 €
Verwaltungskosten:	359 €/Wohnung x 4 Stück	= 1.436 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 581 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr		5.741 €

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 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.

An den Gebäuden und in den Wohnungen wurden verschiedene Modernisierungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung der durchgeführten bzw. angenommenen Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung auf 30 Jahre geschätzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat einen Liegenschaftszinssatz für Mietwohnhausgrundstücke veröffentlicht. Er liegt bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 36 Jahren, einer durchschnittlichen Größe des Objekts von 523 m² und einer durchschnittlichen Miete von 10,60 €/m² bei 2,90 % (+/- 1,0). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (30 Jahre), die Objektart (Dreifamilienhaus mit einem kleinen Einfamilienhaus), die Größe des Objekts (266 m²), die Lage (einfach bis mittel), die angenommene Ausstattung, die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 3,00 % 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 19,60 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 3,00 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Mieten marktüblich angesetzt wurden 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Sie sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Werterhöhung/Wertminderung hat dabei marktgerecht zu erfolgen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungs-/Fertigstellungsarbeiten, der Maßnahmen in Bezug auf den baulichen Brandschutz und der sonstigen Beanstandungen.

Die Wertminderung infolge der Fertigstellungsarbeiten/Instandhaltungen/Beanstandungen und der Brandschutzmaßnahmen wird insgesamt auf 60.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 10 % auf den marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Berücksichtigt wird auch, welchen Werteinfluss ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den Beanstandungen beimessen wird (marktgerechte Wertminderung). Die genauen Kosten sind erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Zusätzlich bestehen in der Zeit bis zur Fertigstellung der Arbeiten in den Wohnungen des Dreifamilienhauses keine Mieteinnahmen. Der Zeitraum bis zur Fertigstellung und Vermietung wird auf 6 Monate geschätzt. Der Barwert der fehlenden Mieteinnahmen ergibt sich somit zu $6 \times (828 + 612 + 468) = 11.448 \text{ €}$.

Insgesamt wird für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Betrag in Höhe von rd. 70.000 € angesetzt (60.000 € + 11.448 €).

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	29.052 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>5.741 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 23.311 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
3,00 % vom Bodenwertanteil 336.000 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>10.080 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 13.231 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>19,60</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 259.328 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>336.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 595.328 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 595.328 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>70.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	= 525.328 €
	rd. <u><u>525.000 €</u></u>

5.4 Sachwertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Das Verfahren basiert auf der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts. Das Sachwertverfahren sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, die vorrangig zur Eigennutzung, also ohne Renditeabsichten, verwendet werden.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist abhängig von der Gebäudeart und dem Gebäudestandard und wird von den jeweils zugehörigen, durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, zu ermitteln.

Die Summe der zuvor beschriebenen vorläufigen Sachwerte und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Es ist zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt realisiert werden kann. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts führt zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben. Die Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 Sachwert.

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus und einem kleinen Einfamilienhaus im Garten bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise nicht zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Daher wird das Sachwertverfahren nur zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden für Mehrfamilienhäuser bisher keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Von den umliegenden Gutachterausschüssen wurden nur in der Stadt Düsseldorf Sachwertfaktoren für diese Gebäudeart veröffentlicht. Im Hinblick auf die Vergleichbarkeit des Grundstücksmarktes von Düsseldorf und Köln wird es als sachgerecht angesehen, den Sachwertfaktor hilfsweise von dem veröffentlichten Sachwertfaktor in der Stadt Düsseldorf abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf hält sich in seinen verwendeten Modellen an die Vorgaben der ImmoWertV und der ImmoWertA. Im Grundstücksmarktbericht Düsseldorf sind im Abschnitt 8.7 zur Ableitung und Anwendung der Sachwertfaktoren u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelt.
- Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahre festgelegt.
- Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Normobjekt mit neuzeitlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage, unter Berücksichtigung eines Baulandgrundstücks mit der typischen Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks.
- Der Bodenwert wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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

5.4.3 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung²⁸ der Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der Pläne aus der Bauakte und des Ortstermins durchgeführt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüb-

²⁸ Siehe Anlage 6.

lich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachgeschossebenen, von konstruktiv bedingten Hohlräumen und von Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden) sind dabei nicht zu berücksichtigen.²⁹ Die Bruttogrundfläche (BGF) des Dreifamilienhauses beträgt rd. 410 m² und des Einfamilienhauses rd. 86 m².

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV dargestellt. Sie enthalten Kostenkennwerte für verschiedene Gebäudearten, die in tabellarischer Form in bis zu fünf Standardstufen untergliedert sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten sind in den Kennwerten enthalten. Sie sind auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Basisjahr) bezogen.

Der Kostenkennwert für die Gebäudeart der Wertermittlungsobjekte ist entsprechend der vorhandenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen. Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Der Kostenkennwert³⁰ wird für das Dreifamilienhaus mit 840 €/m² BGF angesetzt (825 €/m² x 1,05 x 0,97). Für das Einfamilienhaus beträgt der ermittelte Kostenkennwert³¹ 873 €/m² BGF.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt über die Multiplikation des ermittelten Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen oder auch Balkone. Nicht erfasste Bauteile sind für das Dreifamilienhaus nicht zu berücksichtigen. Sie sind bereits in den angesetzten Herstellungskosten enthalten. Für das Einfamilienhaus werden die nicht erfassten Bau-

²⁹ Vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

³⁰ Gebäudeart 4.1: Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen, Zweispänner, Wohnungsgrößen Ø 50 m², Kostenkennwert Standardstufe 3: 825 €/m² BGF. Anpassungsfaktoren: 1,05 (Einspänner), 0,97 (Wohnungsgrößen Ø 70 m²).

³¹ Siehe Anlage 7. Gebäudeart 2.03/2.23: 1-seitig angebaut, Teil-Keller (42 %), 1 Geschoss, Flachdach.

teile (Eingangüberdachung, Kelleraußentreppe) mit einem Wert in Höhe von 6.000 € angesetzt.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 189,6.³²

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ist abhängig von der vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wie bei der Ertragswertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 30 Jahren angesetzt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich daraus ein Alterswertminderungsfaktor von 0,38 (30 Jahre / 80 Jahre).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 4 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 12.000 €.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Düsseldorf ist für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von < 20 % ein Sachwertfaktor veröffentlicht. Der Faktor liegt für die Gebäudebaujahre von 1919 bis 1948 bei 1,05. Zusätzlich sind Zu- und Abschläge

³² Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes August 2025, BPI = 134,3. Der Baupreisindex wurde ab dem Berichtsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($134,3 / 70,84 \times 100$).

bei Abweichungen vom definierten Normobjekt angegeben.³³ Das Normobjekt ist wie folgt definiert:

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,0 bis 3,0
Lage im Stadtgebiet:	mittel (mittlere Randlage)
Modernisierung, nicht bei Neubauten:	umfangreiche Modernisierung innerhalb der letzten 20 Jahre
Ausstattung:	mittel/gehoben

Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor in Bezug auf die bauliche Ausnutzung des Grundstücks und den Modernisierungsgrad sowie die Ausstattung der Gebäude wie folgt angepasst:

- Geringere bauliche Ausnutzung des Grundstücks: - 5 %.
- Gebäude nur teilweise modernisiert: - 10 %.
- Einfache bis mittlere Ausstattung der Gebäude - 5 %.

Aufgrund der Lage, Ausstattung und Dimensionierung der Gebäude wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor, unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Anpassungen, auf 0,85 geschätzt (1,05 x 0,95 x 0,90 x 0,95).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wie im Ertragswertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 70.000 € berücksichtigt.

³³ Vgl. Grundstücksmarktbericht Düsseldorf 2025, Seite 41.

Sachwertermittlung

Gebäude		DFH	EFH
Berechnungsbasis			
Bruttogrundfläche (BGF) in m²		410	86
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m²	*	840 €	873 €
Gebäude (BGF x NHK 2010)	=	344.400 €	75.078 €
Nicht erfasste Bauteile	+	0 €	6.000 €
Herstellungskosten 2010		344.400 €	81.078 €
Baupreisindex	*	1,896	1,896
Gebäudewert	=	652.982 €	153.724 €
Alterswertminderungsfaktor	*	0,38	0,38
Vorläufiger Sachwert Dreifamilienhaus	=	248.133 €	58.415 €
Vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	+	58.415 €	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	12.000 €	
Vorläufiger Sachwert gesamt	=	318.548 €	
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	336.000 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	654.548 €	
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	*	0,85	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	556.366 €	
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	70.000 €	
Sachwert des Grundstücks	=	486.366 €	
	rd.	<u>486.000 €</u>	

6 Verkehrswert

Ertragswert:	525.000 €
Sachwert:	486.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 10 % voneinander abweichen.

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus und einem kleinen Einfamilienhaus im Garten bebaut. Grundstücke dieser Art werden üblicherweise unter Renditegesichtspunkten gehandelt, so dass das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist. Die erforderlichen Daten standen für das Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Durch den Kölner Mietspiegel waren Vergleichsmieten vorhanden. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für Mietwohnhausgrundstücke abgeleitet.

Das Sachwertverfahren wurde nur zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt. Für dieses Verfahren standen die erforderlichen Daten in mäßiger Qualität zur Verfügung, da beim Sachwertfaktor auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düsseldorf veröffentlichten Faktoren zurückgegriffen wurde.

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten³⁴ Verkehrswert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Rath
Flur: 79
Flurstück: 850, Gebäude- und Freifläche, Rösrather Straße 665
Größe: 488 m²

zum Wertermittlungstichtag 8. Oktober 2025 auf **525.000 €**

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht der Wert in etwa dem 20-fachen des Jahresrohertrags (Rohetragsfaktor). Der Rohetragsfaktor liegt damit innerhalb der Spanne von 15 bis 29, die der Gutachterausschuss in der Stadt Köln für Mietwohnhausgrundstücke ermittelt hat.

Der Vergleichsfaktor des Grundstücks beträgt rd. 2.200 €/m² Wohnfläche.

³⁴ Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

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, 13. Februar 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 Bauakte (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen, Bruttogrundflächenberechnungen
- Anlage 7: Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus (Auszug aus der von der AGVGA veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)