

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 15.05.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 092 K 001/25
beim Amtsgericht Köln

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
Eigentumswohnung Nr. 25 des Aufteilungsplans
im 1. Obergeschoss rechts
des Mehrfamilienreihenendhauses



Wohnung Nr. 25 im 1. OG rechts



Garage Nr. XIV

Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide

und der

Garage Nr. XIV im Kellergeschoss Am Bramhoff 13

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 17 Seiten und ist in 23-facher Ausfertigung angefertigt.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des
25.755/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 12, Flurstück 745,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. 25 des Aufteilungsplans im
1. Obergeschoss rechts**
des Mehrfamilienreihenendhauses
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 28.04.2025 zu:

175.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
6.120/1.000.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 12, Flurstück 745,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Garage Nr. XIV im Kellergeschoss
des Mehrfamilienreihenendhauses
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 28.04.2025 zu:

15.000 €

Der Gesamtverkehrswert der
Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss rechts
und der **Garage Nr. XIV im Kellergeschoss**
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 28.04.2025 zu:

190.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	10
2.6.3	Wohnung Nr. 25 und Garage Nr. XIV	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Ertragswertverfahren	13
3.2.1	Bodenwertanteile	13
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 25	14
3.2.1.2	Bodenwertanteil Garage Nr. XIV	14
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	14
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. 25	15
3.2.2.2	Ertragswertanteil Garage Nr. XIV	17
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte	18
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 25	18
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert Garage Nr. XIV	18
3.2.4	Ertragswerte	18
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. 25	19
3.2.4.2	Ertragswert Garage Nr. XIV	20
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 25	20
3.3.2	Vergleichswert Garage Nr. XIV	21
4.	Verkehrswerte	21
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. 25	21
4.2	Verkehrswert Garage Nr. XIV	22
4.3	Gesamtverkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsobjekte: a) Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienreihenendhauses Am Bramhoff 13 in 51067 Köln-Holweide b) Garage Nr. XIV im Kellergeschoss des Mehrfamilienreihenendhauses Am Bramhoff 13 in 51067 Köln-Holweide • Beteiligte Behörden: - Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln • Nutzung: leerstehend • WEG-Verwalter: quick immobilien Verwaltungs GmbH Kölner Straße 145 51149 Köln 	
<p>Ertragswert Wohnung Nr. 25: 175.000 € Wohnfläche: rd. 63 m² jährlicher Rohertrag: 8.316 € Liegenschaftszinssatz: 1,75 %</p> <p>Vergleichswert Wohnung Nr. 25: 176.000 € Gebädefaktor: 2.990 €/m²</p> <p>Verkehrswert Wohnung Nr. 25: 175.000 €</p>	
<p>Ertragswert Garage Nr. XIV: 15.000 € jährlicher Rohertrag: 720 € Liegenschaftszinssatz: 1,75 %</p> <p>Vergleichswert Garage Nr. XIV: 15.000 €</p> <p>Verkehrswert Garage Nr. XIV: 15.000 €</p>	
<p>Gesamtverkehrswert: 190.000 €</p>	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 10.02.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 092 K 001/25 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. 25 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienreihenendhauses Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide sowie der Garage Nr. XIV im Kellergeschoss Am Bramhoff 13.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus sollen die in den Grundbüchern in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechte zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden. Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Gemäß Auftrag sind von besonderer Bedeutung (s. Ziffern 2.2 und 2.6.1):

- möglicherweise schuldner- oder eigentümerseits innerhalb des Objekts betriebene Unternehmen
- die Namen aller Mieter und Pächter
- etwaige Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Beachtung eventueller Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen mit entsprechendem Hinweis
- Anzeichen für mögliche Altlasten und deren Bewertung
- eventuelle Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke
- ob und eventuell wie lange eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- ob Denkmalschutz besteht
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Name und Anschrift des WEG-Verwalters
- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Die Besichtigung der Bewertungsobjekte habe ich am 28.04.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt in den Grundbüchern jeweils unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch Wichheim-Schweinheim, Blatt 415

*„25.755/1.000.000 (i.W. Fünfundzwanzigtausendsiebenhundertfünf- undfünfzig Ein Millionstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Köln, Flur 212, Flurstück 745, Hf., Bramhoff 9, 11, 13, Größe 1.770 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 25 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß rechts mit Keller- raum, Am Bramhoff 13.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Mitei- gentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 391 - 442, ausgenom- men dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.*

...

... Bewilligung vom 19. Dezember 1972. ...“

b) Teileigentumsgrundbuch Wichheim-Schweinheim, Blatt 441

*„6.120/1.000.000 (i.W. Sechstausendeinhundertzwanzig Ein Millions- tel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Köln, Flur 212, Flurstück 745, Hf., Bramhoff 9, 11, 13, Größe 1.770 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. XIV bezeichneten Garage, Am Bramhoff 9 - 13.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Mitei- gentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 391 - 442, ausgenom- men dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.*

...

... Bewilligung vom 19. Dezember 1972. ...“

In der Teilungserklärung vom 19.12.1972 (UR.Nr. 4.778 des Notars Dr. Kurt Jovy in Köln) sind für die Bewertungsobjekte keine Sondernutzungsrechte begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 745 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch mit der aktuellen Gemarkung Wichheim-Schweinheim, der aktuellen Flur 12 und der aktuellen Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Mehrfamilienreihenendhauses mit den Bewertungsobjekten ist Am Bramhoff 13.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher bestehen jeweils folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Recht zum Betreiben einer Trafostation. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 19. Dezember 1972 für die GEW-Werke Köln AG ...“

lfd. Nr. 3:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in den Abteilungen II der Grundbücher eingetragenen Dienstbarkeiten ermittelt. Im Übrigen hätten diese Eintragung im Hinblick auf ihre Lage keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte.

Die Teilungsversteigerungsvermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 14.05.2025 ruhen auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten keine die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte beeinflussende Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 09.01.2025 unterliegt die zu bewertende Wohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die quick immobilien Verwaltungs GmbH, Kölner Straße 145 in 51149 Köln. Das monatliche Wohngeld beträgt nach dem aktuellen Wirtschaftsplan 302 € (inkl. Heizkostenvorauszahlung).

Die zu bewertende Wohnung steht nach Eigentümerangabe seit rd. 5 Jahren leer. Die zu bewertende Pkw-Garage ist vermietet. Mitzubewertendes Zubehör ist nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist.

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 1,2.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Straße Am Bramhoff (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in Köln (rd. 1 Mio. Einwohner) im rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Holweide (rd. 21.000 Einwohner), der zum Stadtbezirk Mülheim (rd. 151.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

Köln ist als viertgrößte Stadt Deutschlands und bedeutendstes Wirtschaftszentrum in Nordrhein-Westfalen Sitz zahlreicher Industrie-, Handels-, Bank-, Versicherungs- und Medienunternehmen, verfügt als Universitätsstadt über ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot und ist Verkehrsknotenpunkt mit sehr guten Anbindungen an das Autobahn- und Bahnnetz sowie an den Flughafen Köln-Bonn.

In Holweide - nördlich und südlich der Bergisch Gladbacher Straße und unmittelbar östlich der Autobahn A 3 gelegen - entstanden in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts viele Neubauten infolge der großen Industriebetriebe im benachbarten Mülheim. In der Märchensiedlung mit Gartenstadtcharakter stehen einige der Einfamilienhäuser heute unter Denkmalschutz. Nach dem Ende des zweiten Weltkriegs entwickelte sich der Stadtteil konstant weiter. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Holweide entlang der Bergisch Gladbacher Straße. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen etc. sind in Holweide bzw. im nahe gelegenen Subzentrum Mülheim oder in Dellbrück vorhanden.

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt auf der westlichen Seite der Straße Am Bramhoff rd. 50 m südlich der Abzweigung dieser Straße von der Schnellweider Straße. Über die Schnellscheider Straße und die Rodstraße gelangt man nach rd. 0,3 km in nordwestlicher Richtung auf die Bergisch Gladbacher Straße. Von dort sind es nach Mülheim rd. 3 km und in die Kölner Innenstadt rd. 8 km. Die Geschäftslage von Dellbrück ist vom Bewertungsobjekt rd. 3 km entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten befindet sich II- bis III-geschossige, überwiegend ältere Wohnbebauung. Die Autobahnanschlussstelle Köln-Dellbrück der A 3 ist in rd. 1,5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) sind in einem Umkreis von rd. 0,3 km fußläufig zu erreichen.

Die Verkehrslage der Bewertungsobjekte ist als gut zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Straße Am Bramhoff als gute Wohnlage ein. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr auf der Schnellweider Straße verursachte Lärmpegel L_{den} ¹ im

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten zwischen 55 und 60 dB(A); erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können der beigefügten Übersichtskarte 1 : 5.000 (Anlage 6), dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 7) und dem beigefügten Auszug aus der Luftbildkarte (Anlage 8) entnommen werden.

Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen bzw. Pkw-Stellplatzflächen,
- als Standflächen für Mülltonnenboxen,
- als mit Rasengittersteinen befestigte Zufahrt zu den Pkw-Garagen im Kellergeschoss (hinter den Häusern),
- als Grünflächen vor den Häusern mit Hecken, Rasen, Sträuchern und Bäumen sowie
- als Grünfläche hinter den Häusern mit Bäumen und Sträuchern.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anzeichen vor. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 19.03.2025 liegen für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastkataster) keine Erkenntnisse vor*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist bebaut mit den III-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienreihenhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen Am Bramhoff 9, 11, 13 mit insgesamt 31 Wohneinheiten und 14 Pkw-Garagen, die I-geschossig hinter den Gebäuden an das Kellergeschoss angebaut sind, sowie mit 6 Hobbyräumen und 1 Raum für eine Trafostation. Die Gebäude wurden überwiegend im Jahr

1973 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Gemäß Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch 161 kWh/m*a.

Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Wohnhauses Am Bramhoff 13 mit den Bewertungsobjekten sind als zufriedenstellend zu bezeichnen.

In der Wohnungseigentümerversammlung am 29.11.2023 ist der Beschluss gefasst worden, den Verwalter zu bevollmächtigen, *„im Falle einer durch Wohnungsleerstand entstandenen Legionellen-Belastung den Rechtsweg gegen den jeweiligen Wohnungseigentümer zu beschreiten, um alle rechtlichen und technischen Möglichkeiten durchzusetzen, die Legionellen-Belastung ausgehend, von dieser Wohnung, zu verhindern und der Eigentümergemeinschaft hierdurch entstandene bzw. noch entstehende Kosten geltend zu machen.“* Gemäß Protokoll über die Eigentümerversammlung am 09.10.2024 sollte im ersten Quartal 2025 entschieden werden, ob bzw. wie die vorhandene Gaszentralheizung durch den Einbau einer Gas/Wärmepumpe mit zentraler Wasserversorgung oder den Einbau einer Wärmepumpe mit dezentraler Wasserversorgung ersetzt wird. Weiterhin soll in den kommenden Jahren eine schrittweise Erneuerung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Kalt-, Warm-, Zirkulations-, Heizungs-Steigleitungen sowie der Abflussleitungen erfolgen, insbesondere im Rahmen von Bad- und Küchensanierungen durch die Eigentümer.

2.6.3 Wohnung Nr. 25 und Garage Nr. XIV

Am 28.11.1972 hat die Stadt Köln für die Bewertungsobjekte die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz erteilt.

Die Wohnung Nr. 25 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Am Bramhoff 13 (mit insgesamt 11 Wohneinheiten) und ist mit dem Wohnzimmer mit der Loggia nach Westen zum hinteren Grundstücksbereich ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung zu rd. 63 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 10.2).

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung und der Garage folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Renovierungsbedarf: Tapeten, Anstrich
- Leichte Feuchtigkeitserscheinungen an einer Innenwand und an einem Rollladenkasten
- instandsetzungsbedürftige Zimmertür

- Aufbruch an der Dusche im Bad
- fehlender Verteilerkasten für die Verteilerrohre der Fußbodenheizung
- nicht funktionierender Elektroantrieb des Garagentores

Zur Wohnung Nr. 25 gehört der Abstellraum Nr. 25 im Kellergeschoss (Mauerwerksabtrennung, Handwaschbecken, rd. 7 m² Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10.1).

Die Lage der Pkw-Garage Nr. XIV im hinteren Grundstücksbereich ergibt sich aus der Anlage 10.1. Sie besitzt ein Metalldeckenschwingtor mit Elektroantrieb und hat eine Nutzfläche (Fliesenbelag) von rd. 17 m² (2,85 m * 6,00 m). Die Zufahrt zu dieser Garage erfolgt seitlich des Hauses Am Bramhoff 9.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, so auch den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das

Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteile

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für die Lage, in dem die Bewertungsobjekte liegen, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit gemischter / mehrgeschossiger Bebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschoszahl: III - IV
- Geschossflächenzahl: 1,5

zum Stichtag 01.01.2025 zu 960 €/m² ermittelt. Dieser Richtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Holweide in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl von 1,2 im Vergleich zur Geschossflächenzahl des Richtwertgrundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,83 anzusetzen. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück Am Bramhoff 9, 11, 13 insgesamt zu:

$$1.770 \text{ m}^2 * 960 \text{ €/m}^2 * 0,83 = 1.410.336 \text{ €}$$

3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 25

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. 25 soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$1.410.336 \text{ €} * 25.755/1.000.000 = 36.323 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 36.000 \text{ €}$$

3.2.1.2 Bodenwertanteil Garage Nr. XIV

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2.1 und unter Ziffer 3.2.1.1 ergibt sich der Bodenwertanteil für die zu bewertende Garage Nr. XIV zu:

$$1.410.336 \text{ €} * 6.120/1.000.000 = 8.631 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 9.000 \text{ €}$$

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminde-

rung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Straße Am Bramhoff 13 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 11,80 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 - 1989² bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer bzw. sehr guter Wohnlage bei einer Wohnfläche von 50 m² bis 70 m² Nettokaltmieten von 7,60 €/m² - 10,40 €/m² bzw. von 8,50 €/m² - 11,30 €/m² aus.

Im Mietspiegel (Stand September 2023) 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, ist für Stellplätze in Einzelgaragen (im gewerblichen Bereich) in mittleren Lagen von Köln eine Mietwertspanne von 50,00 € - 75,00 € ausgewiesen.

3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. 25

Unter Berücksichtigung der Größe und der Lage der zu bewertenden Wohnung wird für das Bewertungsobjekt nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in einer dem Liegenschaftszinssatz entsprechenden Höhe von 11,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

² fiktives Baujahr: 2025 + 32 Jahre (s.u. Ziffer 3.2.2.1) - 80 Jahre = 1977

<p>Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 16 -</p>
--

Jährlicher Rohertrag: 63 m ² * 11,00 €/m ² * 12	=	8.316 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ³	=	18 %
Reinertrag: 8.316 € * 0,82	=	6.819 €
Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum	=	2,00 % ± 1,1 %
Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zinsentwicklung auf dem Grundstücksmarkt	=	1,75 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: 36.000 € * 0,0175	=	630 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag: 6.819 € - 630 €	=	6.189 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 1973, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)	=	32 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren	=	24,344
Gebäudewertanteil: 6.189 € * 24,344	=	150.665 €
	=	rd. 151.000 €
<hr/>		
³ Verwaltungskosten	=	429 €
Instandhaltungskosten: 63 m ² * 14,00 €/m ²	=	882 €
Mietausfallwagnis: 8.316 € * 0,02	=	166 €

Summe	=	1.477 €
	=	rd. 18 %

3.2.2.2 Ertragswertanteil Garage Nr. XIV

Für die zu bewertende Pkw-Garage Nr. XIV wird unter Berücksichtigung der Lage im hinteren Grundstücksbereich und der aktuell gezahlten monatliche Miete eine Miete in Höhe von 60 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag: 60 € * 12	=	720 €
Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁴	=	23 %
Reinertrag: 720 € * 0,77	=	554 €
Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Zinsentwicklung auf dem Grundstücksmarkt	=	1,75 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: 9.000 € * 0,0175	=	158 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag: 554 € - 158 €	=	396 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 1973, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)	=	18 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren	=	15,327
Gebäudewertanteil: 396 € * 15,327	=	6.069 €
	=	rd. 6.000 €

⁴ Verwaltungskosten	=	47 €
Instandhaltungskosten:	=	106 €
Mietausfallwagnis: 720 € * 0,02	=	14 €

Summe	=	167 €
	=	rd. 23 %

3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 25

• Bodenwertanteil	=	36.000 €
• Gebäudewertanteil	=	151.000 €

Summe	=	187.000 €

3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert Garage Nr. XIV

• Bodenwertanteil	=	9.000 €
• Gebäudewertanteil	=	6.000 €

Summe	=	15.000 €

3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen,

Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Mängel bzw. Schäden wurden bis auf die Feuchtigkeiterscheinungen im Kellergeschoss bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt.

Wegen der unter der Ziffer 2.6.2 aufgeführten Mängel bzw. Schäden im Bereich der zu bewertenden Wohnung Nr. 25 im 1. OG rechts wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁵ ein Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert in Höhe von pauschal rd. 12.000 € ⁶ angesetzt. Hierin soll auch ein Risikoabschlag für künftig evtl. zu erwartende Aufwendungen für energetische Maßnahmen und die Leitungserneuerung berücksichtigt sein.

Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags.

Bei der Pkw-Garage Nr. XIV ist kein Abschlag wegen „*boG's*“ erforderlich.

3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. 25

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	187.000 €
• „ <i>boG's</i> “	=	- 12.000 €

Ertragswert	=	175.000 €

⁵ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „*Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss*“ (in „*Grundstücksmarkt und Grundstückswert*“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „*Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €*“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁶ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 5.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 20 -

3.2.4.2 Ertragswert Garage Nr. XIV

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	15.000 €
• „boG´s“	=	0 €

Ertragswert	=	15.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 25

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei 3.840 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Holweide zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 3.050 €/m² Wohnfläche ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

• Baujahr:	1975
• Wohnfläche:	60 m ²
• Gebäudestandard:	mittel
• Modernisierungstyp:	teilmodernisiert
• Geschosslage:	2
• Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage:	16
• Anzahl der Geschosse:	1 - 8
• Mietsituation:	unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 2.990 €/m²:

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 21 -

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3050 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	904701		
Baujahr	1975	1973	0.0 %
Wohnfläche	60 m ²	63 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16	31	-2.0 %
Anzahl der Geschosse	1	3	0.0 %
Geschosslage	2	2	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.990 €/m²	

Hiermit ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 12.000 € der Vergleichswert der Wohnung Nr. 25 zu:

$$63 \text{ m}^2 * 2.990 \text{ €/m}^2 - 12.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{176.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Vergleichswert Garage Nr. XIV

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ist für Garagen in rechtsrheinischen Vorortlagen ein Mittelwert von 15.700 € mit einer Spanne von 2.400 € bis 36.000 € angegeben, abgeleitet aus 141 Verkaufsfällen in den Jahren 2022 bis 2024. Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 15.000 € als marktangemessen angesehen. Der Vergleichswert der Garage Nr. XIV ergibt sich somit zu:

15.000 €

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. 25

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **175.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1: **176.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,6 %).

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 22 -

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienreihenendhauses Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

175.000 €

4.2 Verkehrswert Garage Nr. XIV

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **15.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **15.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen exakt überein.

Der Verkehrswert der Garage Nr. XIV im Kellergeschoss des Mehrfamilienreihenendhauses Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

15.000 €

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 25 des Aufteilungsplans im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienreihenendhauses Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide sowie der Garage Nr. XIV im Kellergeschoss des Mehrfamilienreihenendhauses Am Bramhoff 13 wird als Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 4.1 und 4.2 ermittelt zu:

175.000 € + 15.000 € =

190.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarte 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Grundrisszeichnungen
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 15.05.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

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

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln:

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

**III-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienreihenendhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk, Bimssteinwände
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Garagen mit Betonflachdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Treppenhaus	Böden und Treppen mit Kunststeinbelag, Metallstabgeländer mit kunststoffum- mantelten Handläufen, Wände mit Rau- putz, Fenster mit Einfachverglasung
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Licht- ausschnitten, Gegensprechanlage
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte mit Holzuntersicht
Kellerausgangstür	in Metall mit Drahtglaslichtausschnitt

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss rechts

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, eine Tür mit Lichtausschnitt, eine Glasschiebetür
Fenster, Loggiatür	in Metall mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten, im Bad Wandfliesen rd. 2 m hoch, Decken mit Anstrich, tlw. mit Styroporverkleidung
Elektrische Installation	in altersentsprechender Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Loggia	Betonboden mit Fliesenbelag, Markise mit Handkurbel, Brüstung mit Fliesenverkleidung (innen) und Blechauflage

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.5) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung ⁸
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnzimmer	$4,68 * 4,78$	=	22,37 m ²
Schlafzimmer	$3,25 * 4,73$	=	15,37 m ²
Küche	$2,96 * 3,31 - 0,29 * 1,12$	=	9,47 m ²
Bad	$1,98 * 3,20 - 0,22 * 0,80$	=	6,16 m ²
Flur	$1,21 * 2,98 + 1,32 * 2,11$ $+ 1,03 * 0,40$	=	6,80 m ²
Loggia (zu ½)	$1,41 * 4,70 * 0,50$	=	3,31 m ²

Summe		=	63,48 m ²
		=	rd. 63 m²

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 31 -

Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 6

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 32 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 33 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 8

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 34 -

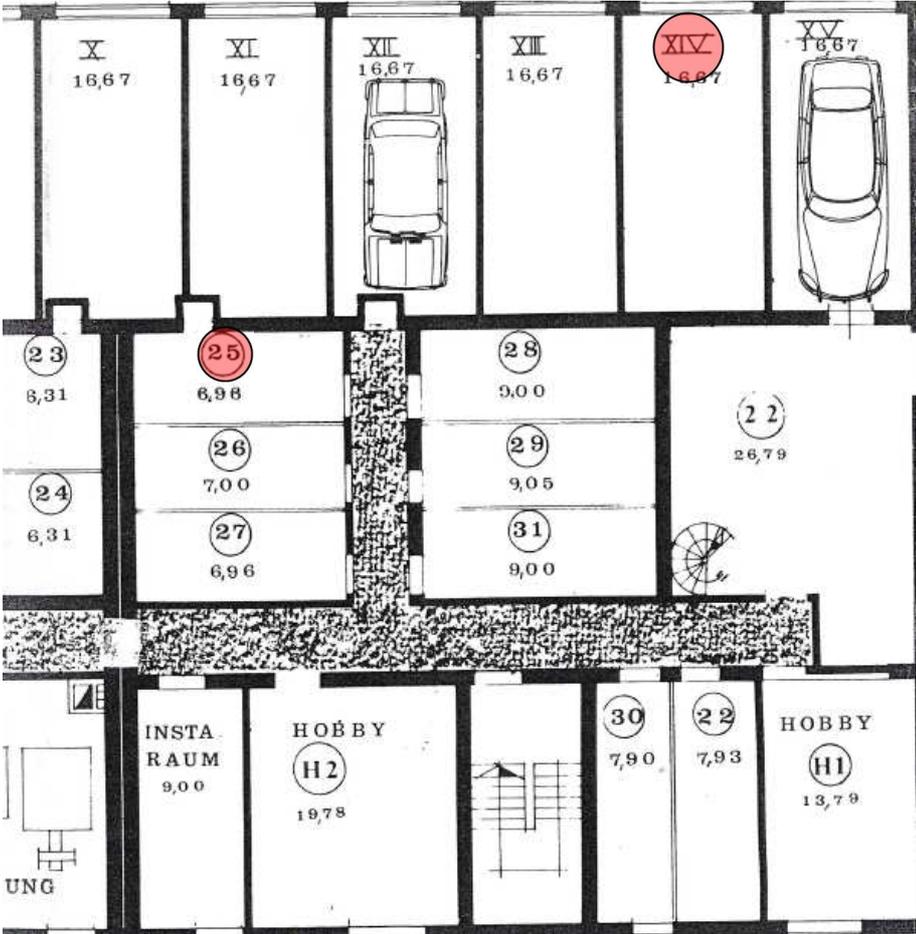
Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 9
Straße, 24h-Pegel LDEN

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 35 -

Grundriss Kellergeschoss

Anlage 10.1

mit Darstellung des Kellerraums Nr. 25 und der Pkw-Garage Nr. XIV

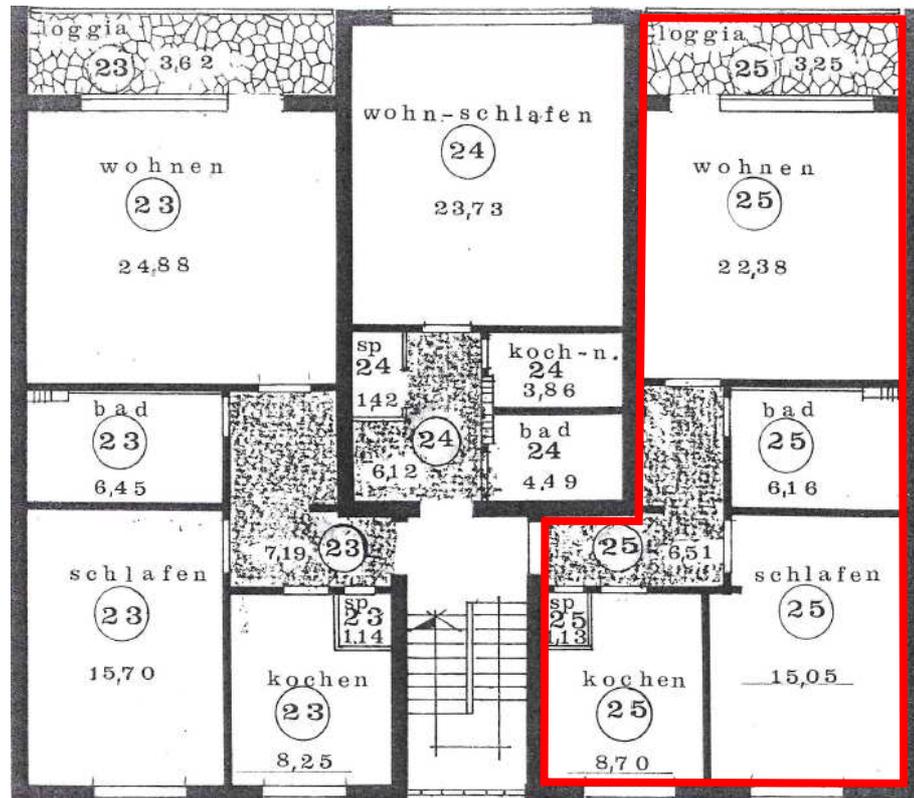


Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 36 -

Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 10.2

mit Darstellung der Wohnung Nr. 25



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 37 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Mehrfamilienreihenendhaus Am Bramhoff 13



Rückwärtige Ansicht



Eingang Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss rechts

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 38 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Wohnungseingangstür



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 39 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.3



Schlafzimmer



Küche



Bad

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 40 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.4



Feuchtigkeitserscheinung



Blick vom Balkon auf den hinteren Grundstücksbereich



Verteiler Fußbodenheizung

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. OG rechts
Am Bramhoff 13 in Köln-Holweide und Garage Nr. XIV - 41 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.5



Abstellraum Nr. 25 im Kellergeschoss



Pkw-Garage Nr. XIV im Kellergeschoss



Pkw-Garage Nr. XIV