

Verkehrswertgutachten Einfamiendoppelhaushälfte mit Carport
Bilsteiner Straße 9 in 51109 Köln-Merheim - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 08.09.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94381378

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 013/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einer

**Einfamiendoppelhaushälfte mit Carport
bebauten Grundstücks**



Bilsteiner Straße 9

in

Köln-Merheim

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einer

**Einfamiendoppelhaushälfte mit Carport
bebauten Grundstücks**

Bilsteiner Straße 9

in

Köln-Merheim

wird ermittelt

ohne Berücksichtigung

des Aufbau- und Anpflanzungsverbots,

der Rückauflassungsvormerkung und

des Wohnungsrechts

zum Bewertungsstichtag 18.08.2025 zu:

600.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 23 Seiten und ist in 2-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	10
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	12
2.6.1	Grundstück	12
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Sachwertverfahren	15
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte.....	15
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	17
3.2.2.1	Einfamilien-doppelhaushälfte	17
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	18
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	18
3.2.4	Sachwert.....	18
3.3	Ertragswertverfahren.....	21
3.3.1	Bodenwert	21
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	21
3.3.3	Ertragswert	24
3.4	Vergleichswertverfahren	24
4.	Verkehrswerte	26
4.1	Gesamtverkehrswert	26
4.2	Verkehrswert Flurstück 2245.....	26
4.3	Verkehrswert Flurstück 2246.....	27
5.	Allgemeine Hinweise	28
6.	Anlagen	29

0. Zusammenstellung

<p>Bewertungsobjekt:</p> <p>Nutzung:</p> <p>Beteiligte Behörden:</p>	<p>Grundstück mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Carport Bilsteiner Straße 9 in 51109 Köln-Merheim</p> <p>eigengenutzt</p> <p>- Stadtverwaltung Köln - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in der Stadt Köln</p>
<p>• Sachwert:</p> <p>Bodenwerte insgesamt : Gebäudewert: Wert der Außenanlagen: vorläufiger Sachwert:</p>	<p style="text-align: right;">600.000 €</p> <p>167.000 € 391.000 € 23.000 € 581.000 €</p>
<p>• Ertragswert:</p> <p>Wohnfläche: jährlicher Rohertrag: Liegenschaftszinssatz:</p>	<p style="text-align: right;">629.000 €</p> <p>rd. 137 m² 21.372 € 2,50 %</p>
<p>• Vergleichswert:</p> <p>Gebäudedefaktor:</p>	<p style="text-align: right;">594.000 €</p> <p>4.410 €/m²</p>
<p>• Verkehrswert Flurstück 2245:</p>	<p style="text-align: right;">556.000 €</p>
<p>• Verkehrswert Flurstück 2246:</p>	<p style="text-align: right;">44.000 €</p>
<p>• Gesamtverkehrswert:</p>	<p style="text-align: right;">600.000 €</p>

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 15.05.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 013/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Carport bebauten Grundstücks Bilsteiner Straße 9 in Köln-Merheim erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Darüber hinaus sollen die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1 - 3 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet und die Bewertung in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sollen neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte ausgewiesen werden. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

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

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 des Bewertungsobjekts habe ich am 18.08.2025 vorgenommen. Dabei konnten im Staffelgeschoss nicht alle Räume aufgemessen werden.

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- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke, im Folgenden auch als das Bewertungsobjekt bezeichnet, sind im Grundbuch von Merheim auf dem Blatt 9.184 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 2245,
Gebäude- und Freifläche, Bilsteiner Str. 9,
Größe 137 m²“*

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

*„Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstück 2246,
Gebäude- und Freifläche, Bilsteiner Str. 9,
Größe 58 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die zu bewertenden Flurstücke (Gesamtfläche 195 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden aktuellen Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 2245: 137 m²: *„Wohnbaufläche“*
- Flurstück 2246: 45 m²: *„Weg“*
13 m²: *„Wohnbaufläche“*

Die Flurstücke 2245 und 2246 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Bilsteiner Straße 9 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf dem Flurstück 2246:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit 100184 des Inhalts, daß Aufbauten und Anpflanzungen, die die Übersicht für die Verkehrssicherheit der Kleinbahn bei der Kreuzung des Bevingswegs behindern, nicht gestattet sind für die Stadt Köln.

Bezug: Bewilligung vom 09.02.1934 ...“

lfd. Nr. 2, lastend auf den Flurstücken 2245 und 2246:

„Rückkauflassungsvormerkung für ...

Bezug: Bewilligung vom 13.05.2015 ...“

lfd. Nr. 3, lastend auf den Flurstücken 2245 und 2246:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ...,
geboren am 07.08.1976.*

Bezug: Bewilligung vom 13.05.2015 ...“

lfd. Nr. 4: lastend auf den Flurstücken 2245 und 2246:

„Die Zwangsversteigerung 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 der Abteilung II des Grundbuchs unter den lfd. Nrn. 1, 2 und 3 eingetragenen Belastungen ermittelt.** Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Köln vom 09.07.2025 bestehen **zu Lasten** der zu bewertenden Grundstücke die Vereinigungsbaulasten 367/2013 Seite 1 und 366/2013 Seite 1 und **zu Gunsten** der zu bewertenden Grundstücke bzw. zu Lasten der Nachbarflurstücke 2243 und 2244 (Bilsteiner Straße 7) die Baulasten 368/2013 Seite 2 und 369/2013 Seite 2, die beiden letzteren mit folgendem Inhalt:

„Es wird geduldet, dass auf der im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW eine befahrbare Zufahrt und Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den nachstehenden Grundstücken angelegt, unterhalten und genutzt werden.“ Es ist davon auszugehen, dass die begünstigenden Baulasten auch auf den Flurstücken 2240 bis 2244 ruhen.

Die Vereinigungsbaulast stellt keine Wertminderung für die zu bewertenden Grundstücke dar, da auch ohne diese Baulast keine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich wäre. Die Wege- und Leitungsbaulast hat keinen gesondert zu berücksichtigenden Einfluss auf die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke, da sie als erschlossene Grundstücke (mit Zuwegung und Leitungen) bewertet werden.

Das Gebäude Bilsteiner Straße 9 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 16.07.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Wohnhaus wird eigengenutzt. In dem Gebäude ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben. Die vorhandene hochwertige, aber ausbaubare Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „Grünfläche“¹ ausgewiesen ist.

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Bebauung wurde im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 Abs. 1

¹ „Flächen, die insbesondere der Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Zu ihnen gehören zum Beispiel Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Dauerkleingärten und auch Friedhöfe.“

BauGB beurteilt (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Gebietscharakter: Gemengelage).

Das Bewertungsobjekt liegt im Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn gemäß § 12 LuftVG und in der Nachtschutzzone des Flughafens.

2.4 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird durch die Bilsteiner Straße (3,5 m breite asphaltierte bzw. mit Betonsteinpflaster befestigte Anliegerstraße ohne Gehwege, aber mit Entwässerung und Beleuchtung) sowie durch die o.a. Wege- und Leitungsrechte und durch die Plettenberger Straße (asphaltierte Straße bis zum Straßenbahnübergang mit hohem Baumbestand, ohne Gehwege) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Merheim (rd. 11.000 Einwohner), der zum Kölner Stadtbezirk Kalk (rd. 121.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 6 - 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. Der ehemals dörfliche Charakter des Stadtteils Merheim wird heute durch

städtische Wohngebäude mit Mehrfamilienhäusern überprägt. Östlich der Ostheimer Straße beginnt ein geschütztes Landschaftsareal. In Merheim ist die Olpener Straße die Hauptgeschäftsstraße. Schulen, kulturelle und sonstige öffentliche Einrichtungen sowie Freizeitangebote sind in Merheim bzw. im Stadtbezirk Kalk vorhanden. Das Bezirksratshaus dieses Stadtbezirks, zu dem außer Merheim noch Humboldt/Gremberg, Kalk, Vingst, Höhenberg, Ostheim, Brück, Rath/Heumar und Neubrück gehören, befindet sich in Kalk im Gebäude Kalker Hauptstraße 247 - 273.

Das Bewertungsobjekt liegt im Veedel „*Mehrheimer Heide*“ zwischen der Plettenberger Straße und der Bilsteiner Straße, rd. 0,1 km nördlich der Olpener Straße (B 55 mit beidseitigen Geh- und Radwegen), über die man in westlicher Richtung nach Kalk und Deutz bzw. in die Kölner Innenstadt gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich II-geschossige, neuere Wohnbebauung. Unmittelbar nördlich an das Bewertungsobjekt angrenzend verläuft - geschützt durch eine hohe Lärmschutzwand - eine Straßenbahntrasse, rd. 0,3 km östlich des Bewertungsobjekts verläuft die Trasse der Autobahn A 3. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig in einem Umkreis von rd. 0,3 km zu erreichen. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt über Kalk rd. 7 km. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zur Autobahn 4 Köln-Olpe (Anschlussstelle Köln-Merheim) beträgt rd. 3 km. Auf dem Nachbargrundstück zur Plettenberger Straße befindet sich hoher Eichenbaumbestand, deren Laub und Eicheln auf das Bewertungsobjekt fallen.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Bilsteiner Straße als mittlere bis gute Wohnlage ein. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn, also einem Gebiet mit starkem Nachtfluglärm (s. Anlage 10). Nachtschutzgebiete umfassen alle Bereiche rund um den Flughafen, in denen ein durch Luftverkehr verursachter Lärmwert von 75 dB(A) mindestens sechsmal pro Nacht erreicht wird. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszüge s. Anlagen 11.1 und 11.2) liegt der mittlere jährliche, durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr verursachte Lärmpegel

L_{den}^2 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 70 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^3 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 60 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt der ebenen Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf den Flurstücken 2245 und 2246 sowie die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) sowie dem beigefügten Luftbild von Google Earth (Anlage 9) entnommen werden. Die Freiflächen der seitlich durch einen Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz mit einem Metallgittertörchen und einem Metallgittertor mit Elektroantrieb zur Plettenberger Straße, zur Straßenbahntrasse durch eine hohe Lärmschutzwand und rückwärtig durch eine Mauer eingefriedigten Grundstücke werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang und Zufahrt zum Carport (überwiegend Flurstück 2246) sowie
- als mit Betonplatten befestigte Flächen hinter dem Carport und hinter dem Wohnhaus, die als Terrassen- und Spielflächen genutzt werden.

Die nördliche Seite des Gebäudes Bilsteiner Straße 9 ist geringfügig (rd. 6 m²) auf das Flurstück 2246 überbaut (Eigengrenzüberbau). Auch der Carport steht mit einem Anteil von 4 m² auf dieser Fläche.

² 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.

³ L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 24.07.2025 liegen für die zu bewertenden Grundstücke „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Die Flurstücke 2245 und 2246 sind mit einer unterkellerten, II-geschosigen Einfamiendoppelhaushälfte mit Staffelgeschoss und mit einem angebauten Carport bebaut. Das Gebäude wurde auf einem ehemaligen Gaststättengelände in den Jahren 2013/2014 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung nach § 68 BauO NRW vom 19.04.2013).

Auf- und Ausbau des Wohnhauses sind als gut bis gehoben zu bezeichnen; der Unterhaltungszustand ist zufriedenstellend. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. streichbedürftiger Außenputz
- leichte Feuchtigkeitserscheinungen und Setzrisse an Kellergeschosswänden
- zwei zu erneuernde Lichtausschnitte in der Hauseingangstür
- einige Putzschäden im Treppenbereich
- tlw. Streichbedarf und Dübellöcher
- im Bereich der Dachentwässerung tlw. instandsetzungsbedürftige Holzkonstruktion des Carports

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses errechnet sich nach den Bauzeichnungen in der Bauakte zu rd. 250 m² (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen

Aufmaß zu rd. 137 m², wobei das Staffelgeschoss nicht komplett aufgemessen werden konnte und insofern hier die Angaben in der Bauzeichnung zugrunde gelegt wurden (Berechnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 12.1 und 12.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, so auch den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13, 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 Verkehrswerts 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 Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und zur groben Kontrolle das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wobei dem Sachwertverfahren die entscheidende Bedeutung zukommt.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung der Bodenwerte

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II
- Fläche: 450 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 760 €/m² ermittelt. Dieser Wert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Köln-Merheim in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die im Vergleich zum Richtwertgrundstück kleinere Grundstücksfläche ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von rd. 1,25 anzubringen. Im Hinblick auf die trotz der hohen Lärmschutzwand bestehenden Verkehrslärmimmissionen (besonders auf dem Balkon im Staffelgeschoss) und wegen der Beschattung durch die benachbarten Bäume sowie wegen deren Laub bzw. Eicheln, die auf die zu bewertenden Grundstücke fallen, wird ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von insgesamt 10 % für erforderlich gehalten.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

a) Flurstück 2245

$$137 \text{ m}^2 * 760 \text{ €/m}^2 * 1,25 * 0,90 = 117.135 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 117.000 \text{ €}$$

b) Flurstück 2246

$$58 \text{ m}^2 * 760 \text{ €/m}^2 * 1,25 * 0,90 = 49.590 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 50.000 \text{ €}$$

c) Gesamtbodenwert: = rd. 167.000 €

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilien-doppelhaushälfte

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 250 m²

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten⁴ = 1.820 €/m²

250 m² * 1.820 €/m² = 455.000 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus ist rd. 11 Jahre alt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) zu 69 Jahren. Die gemäß ImmoWertV anzuwendende lineare Altersabschreibung beträgt:

$(80 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,14$

⁴ vergleichbarer Gebäudetyp = 2.13

Standardstufe = rd. 4

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 965 €/m²

Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Mai 2025) = 1,886

NHK: 965 €/m² * 1,886 = rd. 1.820 €/m²

$$455.000 \text{ €} * 0,14 = 63.700 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$455.000 \text{ €} - 63.700 \text{ €} = 391.300 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{391.000 \text{ €}}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$391.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{23.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind die Bodenbefestigungen, die Grundstückseinfriedigungen, der Carport und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	167.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	391.000 €
• Wert der Außenanlagen	=	23.000 €

Summe	=	581.000 €
-------	---	------------------

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die besonderen ob-

jektspezifischen Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Grundstücke („*boG's*“) zu berücksichtigen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen „*boG's*“ des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,05 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

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 Belas-

tungen 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.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt⁵ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 10.000 €⁶ angesetzt.

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 der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$581.000 \text{ €} * 1,05 - 10.000 \text{ €} = \text{rd. } 600.000 \text{ €}$$

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 „Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 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. Hinweise unter Ziffer 5).

3.3 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.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich 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 Wertminderung 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 abziehen, 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 Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich der Bilsteiner Straße z.Zt. im Mittel bei rd. 15 €/m² bzw. bei rd. 12 €/m².

Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand 4/2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden, mit besonderer Ausstattung in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 110 m² bis 140 m² Nettokaltmieten mit einer Spanne von 10,70 €/m² bis 13,70 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Größe der Wohnfläche und der Mietpreisentwicklung wird 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 13,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$137 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 21.372 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^7 = 13 \%$$

Reinertrag:

$$21.372 \text{ €} * 0,87 = 18.594 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, ermittelt aus dem Datenmaterial der Geschäftsjahre 2023 und 2024 = 1,70 % ± 0,5 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts = 2,50 %

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:

$$167.000 \text{ €} * 0,0250 = 4.175 \text{ €}$$

⁷ Verwaltungskosten	=	359 €
Instandhaltungskosten: 137 m ² * 14,00 €/m ²	=	1.918 €
Mietausfallwagnis: 21.372 € * 0,02	=	427 €

Summe	=	2.704 €
	=	rd. 13 %

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$18.594 \text{ €} - 4.175 \text{ €} = 14.419 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 69

$$\text{Jahren Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1} = 32,720$$

Gebäudeertragswert:

$$14.419 \text{ €} * 32,720 = 471.790 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{472.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

- | | | |
|---|---|------------|
| • Bodenwert | = | 167.000 € |
| • Gebäudeertragswert | = | 472.000 € |
| • Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 | = | - 10.000 € |
| | | ----- |

Summe	=	629.000 €
-------	---	------------------

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Verkaufsangebote für Häuser im Bereich der Bilsteiner Straße z.Zt. im Mittel bei 4.325 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte freistehende Einfamilienhäuser inkl. Doppelhaushälften in Merheim zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in

Höhe von 3.800 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 120 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 450 m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von rd. 4.640 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3800 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	806601		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0,0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	0,0 %
Baujahr	1955	2013	23,0 %
Wohnfläche	120 m ²	137 m ²	+14,2 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Gebäudestandard	mittel	gehoben - stark gehoben	14,0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Grundstücksgröße	450 m ²	195 m ²	-56,7 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		4.640 €/m ²	

Die Eigenschaften des Bewertungsobjekts weichen hinsichtlich des Baujahrs, der Grundstücksgröße und des Gebäudestandards stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft ist sachverständig einzuschätzen. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die bestehenden Immissionen ein Abschlag vom Immobilienpreis in Höhe von 5 % als marktangemessen angesehen: 4.640 €/m² * 0,95 = rd. 4.410 €/m².

Unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 10.000 € ergibt sich überschlägig folgender Vergleichswert:

137 m² * 4.410 €/m² - 10.000 € = rd. **594.000 €**

4. Verkehrswerte

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

4.1 Gesamtverkehrswert

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **600.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **629.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **594.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 4,8 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt insbesondere den Sachwert.

Der Gesamtverkehrswert des mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte mit Carport bebauten Grundstücks Bilsteiner Straße 9 in Köln-Merheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ohne Berücksichtigung des Aufbau- und Anpflanzungsverbots, der Rückauflassungsvormerkung und des Wohnungsrechts auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

600.000 €

4.2 Verkehrswert Flurstück 2245

Die Ermittlung der Einzelverkehrswerte erfolgt rein fiktiv, da das Flurstück 2245 ohne das Flurstück 2246 nicht ohne Einräumung

**eines Wege- und Leitungsrechts und ohne Zahlung einer Überbau-
rente genutzt werden könnte.**

Auf dem Flurstück 2245 steht die Hauptgebäudesubstanz. Der Ver-
kehrswert dieses Flurstücks ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert
gemäß Ziffer 4.1 abzüglich des Verkehrswertes des Flurstücks 2246 ge-
mäß Ziffer 4.3 zu 600.000 € - 44.000 € =

556.000 €

4.3 Verkehrswert Flurstück 2246

Das Flurstück 2246 wird überwiegend als Zuwegung und Zufahrt ge-
nutzt, auf einer Teilfläche von 6 m² befindet sich ein Überbau des zu
bewertenden Wohnhauses. Auch der Carport steht mit einem Anteil von
4 m² auf dieser Fläche. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung
ist die überbaute Gebäudesubstanz der Hauptgebäudesubstanz auf dem
Flurstück 2245 zuzurechnen. Somit ergibt sich der Verkehrswert des 58
m² großen Flurstücks 2246 auf der Grundlage des Bodenwerts gemäß
Ziffer 3.2.1 unter Berücksichtigung eines Anteils von 50 €/m² für den
Zeitwert der Bodenbefestigung und eines Anteils von rd. 1.000 für die
Grundstückseinfriedigung zu:

$(58 \text{ m}^2 - 6 \text{ m}^2 - 4 \text{ m}^2) * (760 \text{ €/m}^2 * 1,25 * 0,90 + 50 \text{ €/m}^2) + 1.000 \text{ €} =$

rd. **44.000 €**

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. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Luftbild Google Earth
10. Lärmschutzbereiche Flughafen Köln/Bonn
11. Auszüge aus der Umgebungslärmkartierung 2017
12. Bauzeichnungen
13. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 08.09.2025



(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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 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 zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (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 ⁸

**II-geschossige, unterkellerte Einfamilien-doppelhaushälfte
mit Staffelgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Wärmedämmputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach mit Bitumeneindeckung
Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangspodest	Betonplatten
Hauseingangstür	Metalltür mit drei isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Edelstahl-/Glaskonstruktion
Treppen	in Beton mit Natursteinbelag, Edelstahlgeländer
Fußböden	schwimmender Estrich mit Naturstein- bzw. überwiegend großformatigem Fliesenbelag, auch im KG Fliesenbelag

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Türen	weiße Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fenster, Terrassen- und Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. bodentief, tlw. mit Metallstabvorsatz, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb, Terrassen- und Balkontüren mit zusätzlichen Fliegenschutzschiebetüren
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen raumhoch, im Wohnzimmer eine Wand mit Riemchenverkleidung, Decken tlw. abgehängt, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe Dimplex LAWC 9IMR
Wärmeausstrahlung	durch Fußbodenheizung (auch im Kellergeschoss)
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- EG: Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken- OG: Bad mit Eckwanne (mit Whirlpoolfunktion), bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken- SG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Doppelwaschtisch

noch Anlage 3

Balkon im SG	Betonplattenbelag, Mauerwerksbrüstung, tlw. Metallstabgeländer (Edelstahl), Markise mit Elektroantrieb
Carport	Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten als Dacheindeckung, Metallstabtor nach hinten, Betonstein- pflaster
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">- Klimageräte im EG und im SG- Entkalkungsanlage im KG- Überwachungskameras- Terrasse mit Wasseranschluss und mit Markise mit Elektroantrieb

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlage 13.1 - 13.5) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

Einfamilien-doppelhaushälfte:

KG, EG, OG	$6,25 * 11,00 * 3$		
SG	$+ 5,25 * 9,00 - 0,90 * 3,35$	=	250,48 m ²
		=	rd. 250 m²

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ⁹ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnen / Küche	$4,26 * 10,30 + 4,12 * 1,18$ $- 0,62 * 1,38 - 0,62 * 0,15$ $+ 1,41 * 1,37 - 0,80 * 0,25$	=	49,52 m ²
Gäste-WC	$1,21 * 1,54$	=	1,86 m ²
Terrasse (zu ¼)	in Größe gemäß Bauzeichnung	=	3,08 m ²

		=	54,46 m ²

Obergeschoss:

Kinderzimmer I	$2,73 * 4,56$	=	12,45 m ²
Kinderzimmer II	$2,75 * 4,12$	=	11,33 m ²
Kinderzimmer III	$2,75 * 4,10$	=	11,28 m ²
Bad	$2,86 * 2,77 - 0,33 * 0,80$	=	7,66 m ²
Flur	$2,90 * 1,14 + 0,61 * 0,52$ $+ 1,23 * 2,90$	=	7,19 m ²

Summe		=	49,91 m ²

Staffelgeschoss ¹⁰

gemäß Bauzeichnung		=	28,78 m ²
Balkon (zu ¼)	$\{6,35 + 5,24 + 4,37\} * 0,65$ $+ 1,53 * 3,33\} * 0,25$	=	3,87 m ²

		=	32,65 m ²

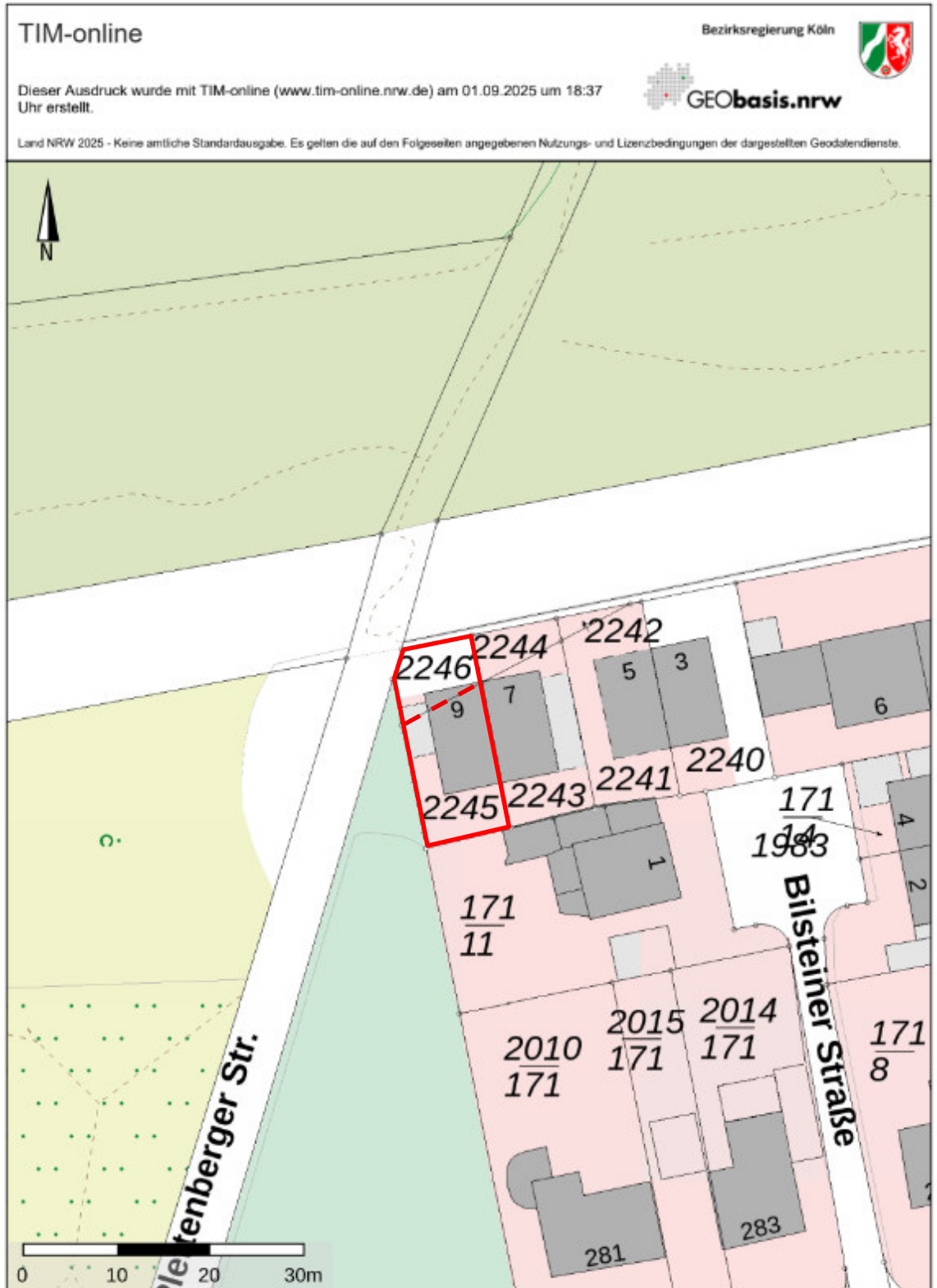
Wohnfläche insgesamt		=	137,02 m ²
		=	rd. 137 m ²

⁹ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

¹⁰ Das Staffelgeschoss konnte nicht komplett aufgemessen werden.

Auszug aus der Liegenschaftskarte

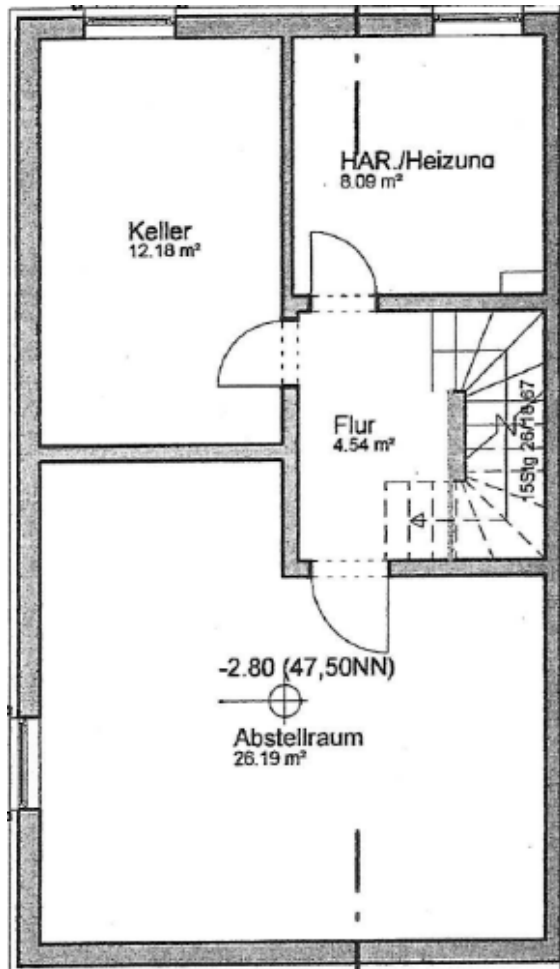
Anlage 8.1



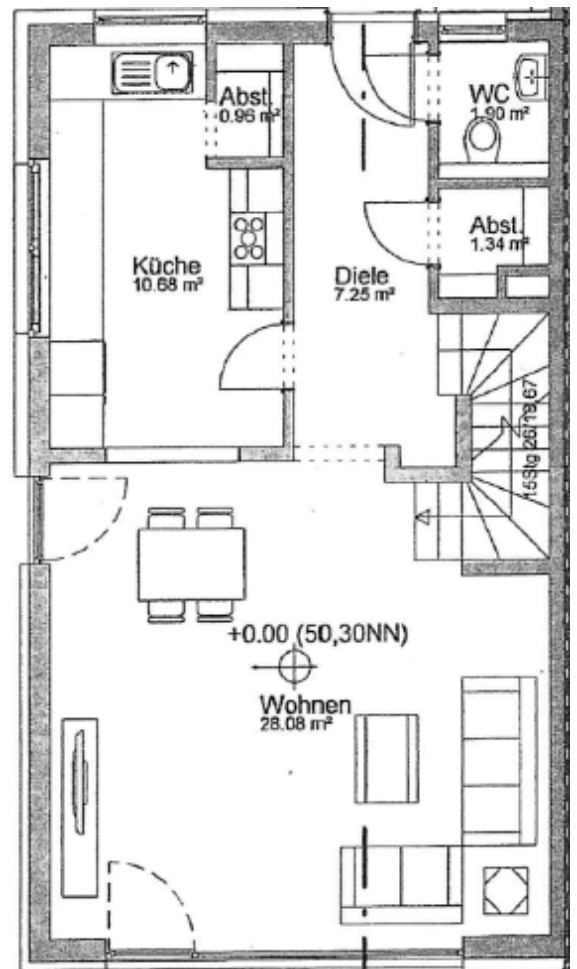
Bauzeichnungen

Anlage 12.1

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Kellergeschoss

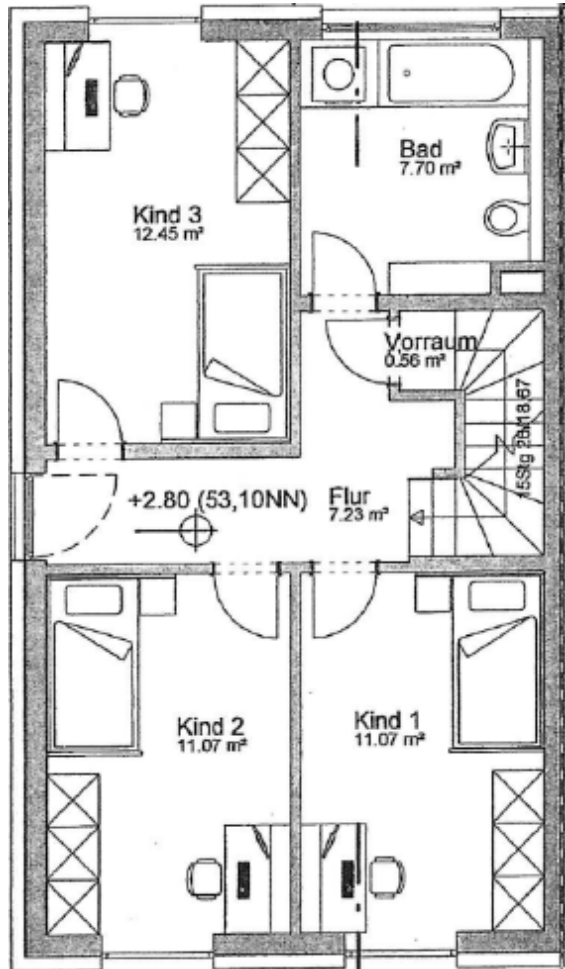


Erdgeschoss

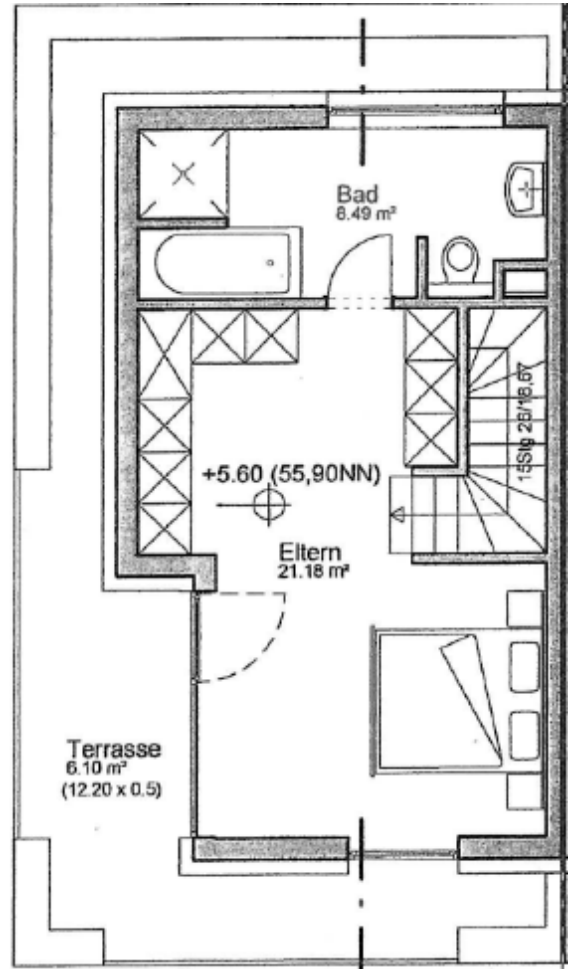
Bauzeichnungen

Anlage 12.2

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Obergeschoss



Staffelgeschoss

Fotografische Aufnahmen

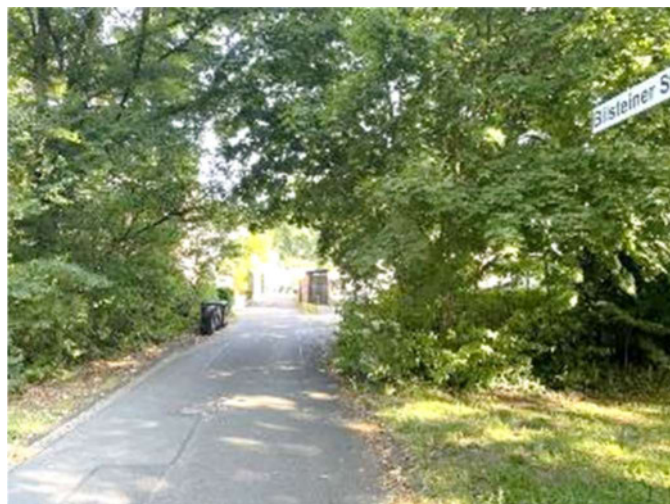
Anlage 13.1



Zufahrt zum Bewertungsobjekt über die Plettenberger Straße



Einfahrt zum Bewertungsobjekt von der Plettenberger Straße



Zufahrt zum Bewertungsobjekt über die Bilsteiner Straße

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.2



Zufahrt von der Bilsteiner Straße über Wegerechtsflächen



Doppelhaus Bilsteiner Straße 7, 9



Einfamiendoppelhaushälfte Bilsteiner Straße 9 mit Carport

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.3



Westansicht von der Plettenberger Straße



Tore an der Plettenberger Straße



Carport

Fotografische Aufnahmen

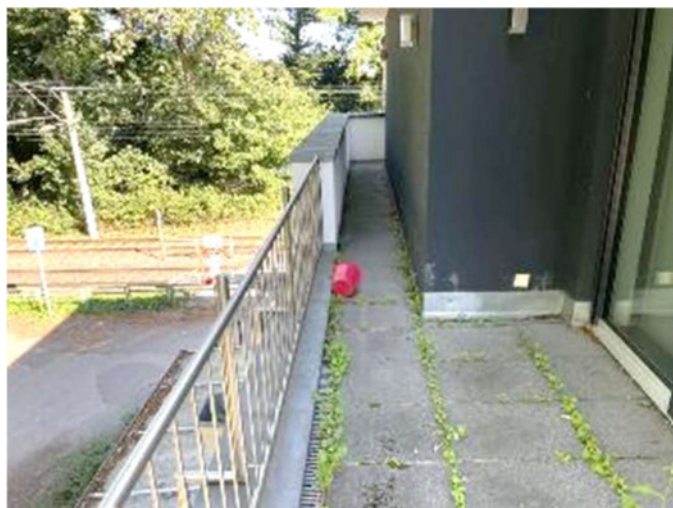
Anlage 13.4



Freifläche hinter dem Haus Bilsteiner Straße 9



Freifläche hinter dem Haus Bilsteiner Straße 9



Balkon mit Blick auf die Straßenbahntrasse

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.5



Renovierungsbedürftige Fassade



Schäden im Treppenbereich



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss