

# GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 92 K 18/25

betreffend den 106,35/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit  
einer Wohnanlage bebauten Grundstück

Riphahnstraße 15-27

50769 Köln

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im  
1. Obergeschoss links, im Haus Riphahnstraße 19, im Auftei-  
lungsplan bezeichnet mit Nr. 61.

**Andrea Tschersich**

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS

Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stich-  
tag 4. Juli 2025 ermittelt mit **180.000 €**.

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

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck .....	4
2.2	Auftraggeber .....	4
2.3	Gegenstand der Wertermittlung .....	4
2.4	Wertermittlungsstichtag.....	5
2.5	Qualitätsstichtag .....	5
2.6	Ortsbesichtigung.....	5
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen .....	5
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung .....	7
<b>3</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>8</b>
3.1	Lage des Grundstücks.....	8
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit .....	9
3.3	Erschließung.....	10
3.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand .....	13
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks .....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums .....	14
4.2	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 61 .....	17
4.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>21</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren .....	21
5.2	Vergleichswertverfahren.....	23
5.3	Bodenwertermittlung .....	29
5.4	Ertragswertverfahren .....	32
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>40</b>

## 1 Zusammenfassung

Art des Wertermittlungsobjekts:	Wohnungseigentum; 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss links, mit Loggia sowie einem Abstellraum im Kellergeschoss, im Haus Riphahnstraße 19 in Köln-Seeberg, Wohnfläche ca. 78 m <sup>2</sup> .  Raumaufteilung: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Loggia sowie ein Kellerabstellraum  Das Gebäude wurde ca. 1973 errichtet.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Mieter:	Die Wohnung steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Von den Eigentümern betriebene Unternehmen sind nicht vorhanden.
Baulasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau:	Ein Teil des Gebäudes Riphahnstraße 23-25 wurde ab dem 2. Obergeschoss über die Robert-Grosche-Straße (Flurstück 1151) gebaut.
Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Eintragungen zugunsten des Grundstücks oder zulasten anderer Grundstücke vorhanden.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftrag, Gutachtenzweck**

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des zuvor genannten Wohnungseigentums wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Köln beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert zu erstellen (gemäß §§ 180, 74a Abs. 5 ZVG<sup>1</sup>).

### **2.2 Auftraggeber**

Amtsgericht Köln  
Reichenspergerplatz 1  
50670 Köln

### **2.3 Gegenstand der Wertermittlung**

106,35/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, Riphahnstraße 15-27 in Köln-Seeberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links (3-Zimmer-Wohnung mit Loggia), im Haus Riphahnstraße 19, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 61.

#### Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Köln  
Grundbuch von: Longerich  
Blatt: XXX

#### Bestandsverzeichnis

Laufende Nr. 1: 106,35/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung: Longerich  
Flur: 94  
Flurstücke: 1245, 1666, Gebäude- und Freifläche, Riphahnstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, Größe: 5.380 m<sup>2</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum im Kellergeschoß im Hause Riphahnstraße 19, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 61. (...).

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Abteilung I (Eigentümer)

XXX

## **2.4 Wertermittlungstichtag**

Datum: 4. Juli 2025

## **2.5 Qualitätsstichtag**

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

## **2.6 Ortsbesichtigung**

Datum: 4. Juli 2025

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

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die Eigentümer
- eine Mitarbeiterin der Sachverständigen
- sowie die beauftragte Sachverständige

Alle Räume der Wohnung konnten besichtigt werden. Das Kellergeschoss und das weitere Gemeinschaftseigentum im Haus Riphahnstraße 19 konnten nur in Teilbereichen besichtigt werden. Die Gemeinschaftsflächen in den anderen Wohnhäusern auf dem Grundstück waren nicht zugänglich.

## **2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen**

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2025, Maßstab 1:1000, Stadt Köln, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025
3. Beitragsbescheinigung vom 14.07.2025, Stadt Köln, Bauverwaltungsamt
4. Auszug aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 24.06.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
5. Baulastenauskunft vom 22.05.2025, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
6. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 22.05.2025, Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen

7. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
8. Auskünfte der WEG-Verwaltung vom 16.09.2025 (Wirtschaftsplan 2026, Höhe der Erhaltungsrücklage, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022 - 2024, Energieausweis)
9. Teilungserklärung vom 01.12.1982/83 mit Gemeinschaftsordnung und Aufteilungsplänen
10. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.10.1982
11. Genehmigung von 1972 mit Grundrissen, Schnitt, Lageplan
12. Gestattungsvertrag der Stadt Köln vom 22.03./05.04.1972
13. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln vom 30.07.2025
14. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, Stand April 2025
15. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln

## **2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung**

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

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

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

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

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

### 3 Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt:	Köln Die Stadt Köln besteht aus insgesamt 9 Stadtbezirken und hat ca. 1,1 Millionen Einwohner. <sup>2</sup>
Stadtbezirk:	Chorweiler Der Stadtbezirk Chorweiler liegt im nördlichen Teil von Köln am linken Rheinufer und hat ca. 84.000 Einwohner. Der Stadtbezirk umfasst insgesamt 12 Stadtteile.
Stadtteil:	Seeberg Der Stadtteil Seeberg befindet sich im Südosten des Stadtbezirks und hat ca. 11.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Innerhalb des Stadtteils verkehren eine Straßenbahnlinie und Buslinien. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Über den Bahnhof Köln-Chorweiler besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln Hbf./Neuss. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig.
Entfernungen:	Straßenbahnhaltestelle/Bahnhof Chorweiler..... ca. 0,7 km Autobahnauffahrt BAB 57..... ca. 3,0 km Innenstadt/Hauptbahnhof..... ca. 12,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 27,0 km
Soziales/Gesundheit:	Kinderbetreuungseinrichtungen, verschiedene Ärzte
Schulen:	2 Grundschulen, 1 Hauptschule und 1 Realschule sind im Stadtteil vorhanden. Alle weiteren Schulen sind im übrigen Stadtbezirk zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 300 m vorhanden. Das City-Center Köln-Chorweiler befindet sich in ca. 800 m Entfernung.

---

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

Innerörtliche Lage:	im Nordwesten des Stadtteils auf der Südwestseite der Riphahnstraße bzw. auf der Nordostseite des Mataréwegs, Ecke Robert-Grosche-Straße bzw. Zörgiebelstraße
Straßenarten:	Nebenstraßen mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen Mataréweg: Fußgängerzone
Lagequalität:	Vorortlage, mittlere Wohnlage <sup>3</sup>
Nachbarbebauung:	Wohnanlagen, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschoss, Bebauungen in geschlossener Bauweise, Grundschule, Kindergarten
Naherholung:	Fühlinger See (Entfernung ca. 1,5 km)
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr möglich
Parkmöglichkeiten:	in der Riphahnstraße, Robert-Grosche-Straße und Zörgiebelstraße

### **3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit**

Form:	Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, die nahezu rechteckig geschnitten sind.
Ausrichtung:	nach Südwesten
Lage:	3- bis 4-seitige Frontlagen
Straßenfronten:	ca. 150 m zur Riphahnstraße ca. 34 m bzw. 36 m zur Robert-Grosche-Straße ca. 160 m zum Mataréweg ca. 8 m zur Zörgiebelstraße
Grundstückstiefe:	ca. 34 m bzw. 36 m
Grundstücksgröße:	5.380 m <sup>2</sup>
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlast bzw. als altlastverdächtige Fläche registriert.

---

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

Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

Hochwasser: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.<sup>4</sup>

### 3.3 Erschließung

Erschließung: Die Wohnhäuser werden über die Riphahnstraße erschlossen. Zusätzlich ist der Zugang zu den Häusern Riphahnstraße 15-25 vom Mataréweg aus über Hausdurchgänge möglich. Der Mataréweg grenzt an die Robert-Grosche-Straße und die Zörgiebelstraße.

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahnen aus Asphalt, mit Parkmöglichkeiten, beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung  
Mataréweg: mit Betonpflastersteinen/Betonsteinplatten befestigt, mit Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.4.1 Privatrechtliche Situation

##### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:<sup>5</sup>

Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köln, 92 K 18/25). Eingetragen am 24.03.2025.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.<sup>6</sup>

---

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

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

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

### Wohnungsbindung

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

### Überbau

Ein Teil des Gebäudes Riphahnstraße 23-25 wurde ab dem 2. Obergeschoss über die Robert-Grosche-Straße (Flurstück 1151) gebaut. Für die Überbauung des öffentlichen Straßenlandes der Robert-Grosche-Straße zwischen den Hausgrundstücken Riphahnstraße 23 und 25 besteht ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Köln vom 22.03./05.04.1972.

Mit Schreiben der Stadt Köln vom 29.02.1984 wurde dem Notar, der die Teilungserklärung beurkundet hat, mitgeteilt, dass die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenlandes mit dem Gestattungsvertrag ausreichend gesichert ist. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht erforderlich.

### Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

## **3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation**

### Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 63540/02 vom 15.01.1968 folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 4 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, Baugrenzen sind vorgegeben, textliche Festsetzungen sind vorhanden

### Bodenordnung/Städtebauliche Maßnahmen

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

### Schutzgebiete

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das Grundstück nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich im Wasserschutzgebiet Weiler in der Wasserschutzzone III B.<sup>7</sup> Bei Um- oder Erweiterungsbauten ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Haus Riphahnstraße 19 wurde am 08.07.2025 beim Aktenarchiv der Stadt Köln eingesehen. In der Bauakte war nur eine Genehmigung vom 28.03.1972 für die Entwässerung des Gebäudes vorhanden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die erkennbare Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Teilungserklärung überein. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

### Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaute Fläche <sup>8</sup>	= 1.790 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	= 5.380 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	= 1.790 / 5.380 = 0,33
Geschossflächenzahl (GFZ) <sup>9</sup>	= 10.249 / 5.380 = 1,90

### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln sind zulasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

---

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

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

<sup>8</sup>  $4 \times 280 \text{ m}^2 + 225 \text{ m}^2 + 235 \text{ m}^2 + 210 \text{ m}^2 = 1.790 \text{ m}^2$

<sup>9</sup> Geschossfläche:  $1.790 \text{ m}^2 \times 5 - 190 \text{ m}^2 + 3 \times 188 \text{ m}^2 + 430 \text{ m}^2 + 380 \text{ m}^2 + 115 \text{ m}^2 = 10.249 \text{ m}^2$

### Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln zum örtlichen Bau- und Planungsrecht sind die Gebäude nicht in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

### **3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand**

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

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

Der darüber hinaus angrenzende Wohnweg Mataréweg übt keine Erschließungsfunktion für das zu bewertende Grundstück aus.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) in der alten Fassung ist für das Grundstück zurzeit nicht zu entrichten. Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben werden.

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

### **3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks**

Die Wohnung steht leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

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

## **4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, die aus sieben unterkellerten 4- bis 7-geschossigen Wohnhäusern mit Flachdächern besteht.

Insgesamt befinden sich 105 Wohnungen in den Gebäuden. Der nicht bebaute Bereich des Grundstücks ist überwiegend begrünt und zum Teil mit Hecken eingefriedet. Die Eingänge zu den Wohnhäusern befinden sich jeweils in den Hausdurchgängen, die auch vom Mataréweg aus zu erreichen sind. Des Weiteren befinden sich im Bereich der Hausdurchgänge je ein Mülltonnenabstellplatz und ein Abstellraum.

Die Wohnanlage wurde 1983 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 1. Obergeschoss links im Haus Riphahnstraße 19 über dem Hausdurchgang und dem Eingangsbereich.

#### **4.1 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums**

##### **4.1.1 Ausführung und Ausstattung des Gebäudes Riphahnstraße 19**

Nutzungseinheiten:	16 Wohnungen
Baujahr:	ca. 1973
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine wesentlichen erkennbar bzw. bekannt
Konstruktionsart:	Massivbau, 5- bis 6-geschossig
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	vermutlich Dachabdichtungsbahnen
Dachentwässerung:	nicht sichtbar
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminium mit Glasfüllung, Klingelleiste, Gegensprechanlage, überdacht, beleuchtet, 3 Eingangsstufen
Heizung:	über Fernwärme
Warmwasserbereitung:	zentral
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Elektroinstallation:	vermutlich dem Baujahr entsprechend

Leitungen:	sichtbare Leitungen im Kellergeschoss überwiegend dem Baujahr entsprechend
Treppenhaus:	massive Treppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer, Böden gefliest (Werkstein), Wände und Decken verputzt und gestrichen, Belichtung über Treppenhausfenster, Eingangsbereich mit Briefkastenanlage und Zugang zum Aufzug
Kellergeschoss:	Estrichboden, Wände und Decke gestrichen, feuerhemmende Türen zum Treppenhaus, Kellerabstellräume mit Drahtgittern abgetrennt
Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss:	Wasch- und Trockenraum, Hausanschlussraum (gemäß Aufteilungsplan)
Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss:	Mülltonnenabstellplatz, Abstellraum
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Aufzug für 6 Personen mit 7 Haltepunkten (Kellergeschoss bis 5. Obergeschoss), Umbaujahr 2015
Sonstige Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Balkone

#### **4.1.2 Nebengebäude**

keine vorhanden

#### **4.1.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen**

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

#### **4.1.4 Allgemeinzustand, sonstige Informationen**

Instandhaltungsarbeiten:	keine wesentlichen erkennbar bzw. bekannt
Allgemeinzustand:	- Am Gebäude wurden einzelne Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (Fenster, Bal-

- konabdichtungen, Aufzugsumbau, Übergabestation Fernwärme).
- Insgesamt ist der bauliche Zustand des besichtigten Gemeinschaftseigentums als durchschnittlich zu bezeichnen.
- Besonderheiten:
- Es konnten folgende Abweichungen zum Aufteilungsplan festgestellt werden:  
Im Haus Riphahnstraße 19 stimmt die Lage des Wasch- und Trockenraums sowie des Hausanschlussraums nicht mit der Lage im Aufteilungsplan überein. Der Wasch- und Trockenraum befindet sich im Hausanschlussraum, der mit dem Bereich der Kellerabstellräume Nr. 71 und Nr. 72 verbunden wurde. Die beiden Kellerabstellräume wurden in den Bereich der Kellerabstellräume Nr. 61-64 und 73-76 verlegt. Dort befinden sich daher 5 statt 4 nebeneinander liegende Kellerabstellräume. Die Zuordnung der Räume zu den Wohnungen ist nicht bekannt.
  - Die Wohnanlage konnte nur in einem Teilbereich besichtigt werden. Die Gutachtenerstellung basiert daher auch auf den Informationen der WEG-Verwaltung.
- Barrierefreiheit:
- Das Gebäude ist u. a. aufgrund der Zugangssituation zum Hauseingang über Eingangsstufen als nicht barrierefrei einzustufen.
- Mieteinnahmen aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden
- Beschlüsse der Eigentümergeinschaft:
- Nach Auskunft der Verwaltung bestehen zurzeit keine besonderen Beschlüsse der Gemeinschaft (z. B. Sonderumlagen, Modernisierungsmaßnahmen).
- Geplante Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum:
- Es ist geplant, die Fassaden zu dämmen. In der Eigentümersammlung 2024 wurde beschlossen, hierfür einen Energieberater zu beauftragen.
- Energetischer Zustand:
- Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 128,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Ausweis basiert auf der Auswertung

des Energieverbrauchs für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2018. Der Energieausweis ist gültig bis zum 22.07.2029.

- Am Gebäude wurden bis auf die Erneuerung der Fenster keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

## 4.2 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 61

### Beschaffenheit

Lage der Wohnung:	1. Obergeschoss links																				
Modernisierungen:	ca. 2000: Badezimmer (Fliesen, WC, Waschbecken), Bodenbeläge, Küchenfliesen, teilweise Innentüren erneuert																				
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Abstellraum, Loggia sowie ein Kellerabstellraum																				
Wohnfläche: <sup>10</sup>	<table> <tr> <td>Wohn-/Esszimmer.....</td> <td>ca. 25,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer.....</td> <td>ca. 13,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer.....</td> <td>ca. 12,10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Flur.....</td> <td>ca. 4,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Badezimmer.....</td> <td>ca. 4,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Küche.....</td> <td>ca. 8,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Diele.....</td> <td>ca. 6,80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Abstellraum.....</td> <td>ca. 1,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Loggia (Flächenanteil 25 %)... ..</td> <td>ca. 1,80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche gerundet.....</td> <td>ca. 78,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Wohn-/Esszimmer.....	ca. 25,40 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer.....	ca. 13,90 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer.....	ca. 12,10 m <sup>2</sup>	Flur.....	ca. 4,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer.....	ca. 4,00 m <sup>2</sup>	Küche.....	ca. 8,00 m <sup>2</sup>	Diele.....	ca. 6,80 m <sup>2</sup>	Abstellraum.....	ca. 1,50 m <sup>2</sup>	Loggia (Flächenanteil 25 %)... ..	ca. 1,80 m <sup>2</sup>	Wohnfläche gerundet.....	ca. 78,00 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer.....	ca. 25,40 m <sup>2</sup>																				
Schlafzimmer.....	ca. 13,90 m <sup>2</sup>																				
Kinderzimmer.....	ca. 12,10 m <sup>2</sup>																				
Flur.....	ca. 4,40 m <sup>2</sup>																				
Badezimmer.....	ca. 4,00 m <sup>2</sup>																				
Küche.....	ca. 8,00 m <sup>2</sup>																				
Diele.....	ca. 6,80 m <sup>2</sup>																				
Abstellraum.....	ca. 1,50 m <sup>2</sup>																				
Loggia (Flächenanteil 25 %)... ..	ca. 1,80 m <sup>2</sup>																				
Wohnfläche gerundet.....	ca. 78,00 m <sup>2</sup>																				
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,45 m																				
Grundrissgestaltung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Wohn-/Esszimmer ist Durchgangszimmer zu den Schlafzimmern und zum Badezimmer.</li> <li>- Vom Wohn-/Esszimmer aus besteht ein Zugang zur Loggia.</li> <li>- Die Küche ist sowohl von der Diele als auch vom Wohn-/Esszimmer aus zu begehen.</li> </ul>																				

<sup>10</sup> In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Kölner Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Berechnung ist in der Anlage 6 dargestellt.

Besonnung/Belichtung: Zimmer nach Nordosten und Südwesten, Loggia nach Südwesten ausgerichtet

#### Ausstattung Wohnung

Heizung: Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen und elektronischen Heizkostenverteilern, Heizungsleitungen über Putz verlegt

Warmwasserbereitung: zentral

Verbrauchserfassung: Wasserzähler

Elektroinstallation: in einfacher Ausführung und Ausstattung

Türen: Eingangstür: Holztür, Stahlzarge  
Innentüren: Holztüren, Stahlzargen

Bodenbeläge: Laminat, Küche gefliest (weiß)

Wandverkleidungen: tapeziert, Küche gefliest (weiß)

Deckenverkleidungen: verputzt und gestrichen

Badezimmer: innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC, Waschbecken und Badewanne, Boden gefliest (weiß), Wände türhoch gefliest (hell), weiße Sanitärobjekte (Waschbecken, WC) in durchschnittlicher Ausführung, petrolfarbene Badewanne, Waschmaschinenanschluss

Loggia: Boden gefliest (weiß), massive Brüstung, überdacht, Stromanschluss

#### Ausstattung Kellerabstellraum

Abstellraum Nr. 61: Der Kellerabstellraum konnte nicht besichtigt werden. Die Aufteilung der Kellerabstellräume entspricht nicht der Darstellung im Aufteilungsplan. Wie die Abstellräume den einzelnen Wohnungen zugeordnet wurden, ist nicht bekannt.

#### Zustand

Instandhaltungsarbeiten: - In den Räumen besteht allgemeiner Renovierungsbedarf an den Wand- und Deckenbekleidungen.  
- In der Küche ist kein Heizkörper vorhanden.

- Im Badezimmer sind die Fugen der Wandfliesen in Teilbereichen vergilbt. Die Badewanne ist erneuerungsbedürftig.
- Im Schlafzimmer sind an der Außenwanddecke über dem Fenster und im Sockelbereich dunkle Verfärbungen (vermutlich durch erhöhte Feuchtigkeit) erkennbar. Die Ursache dafür ist nicht bekannt und ggf. näher zu untersuchen (z. B. Wärmebrücke, nicht ausreichender Luftwechsel im Bereich der Wanddecke).

Sonstiges:

Im Schlaf- und Kinderzimmer sind Rauchwarnmelder nachzurüsten.<sup>11</sup>

Allgemeine Beurteilung  
des Sondereigentums:

- Die Wohnung verfügt über einen baujahrtypischen Grundriss. Die Raumgrößen genügen insgesamt noch heutigen Wohnansprüchen.
- Es wurden verschiedene Modernisierungen in der Wohnung vorgenommen (Badezimmer, Bodenbeläge, Küchenfliesen, teilweise Innentüren). Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Räume der Wohnung befinden sich über dem Hausdurchgang und dem Eingangsbereich sowie über Gemeinschaftsräumen (Mülltonnenabstellplatz, Abstellraum). Dadurch können erhöhte Immissionen auftreten.

Sondernutzungsrechte:

Für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

### 4.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemeinschaftseigentum:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren für das Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen.

---

<sup>11</sup> Vgl. § 47 Abs. 2 Landesbauordnung NRW: „In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. (...)“

Der rechtliche Mangel in Bezug auf die abweichende Anordnung der Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss und der Kellerabstellräume kann nur über die Änderung des Aufteilungsplans behoben werden. Ob diese Änderung tatsächlich durchgeführt wird und ob hierdurch Kosten für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten entstehen kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden.

Sondereigentum:

Die beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und die sonstigen Beanstandungen am Sondereigentum werden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

## **5 Verkehrswertermittlung**

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

### **5.1 Wertermittlungsverfahren**

#### **5.1.1 Allgemeines**

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

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

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

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

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

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

Die Verfahren sind geeignet, wenn

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

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

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

Dazu zählen insbesondere

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

### **5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

## 5.2 Vergleichswertverfahren

### 5.2.1 Allgemeines

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

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

Das Vergleichswertverfahren kann unter den folgenden Voraussetzungen angewendet werden:

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

Oder

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

Und

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

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

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

### 5.2.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Beim zuständigen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Stadtteil Seeberg eingeholt. Die Auskunft zu den Kaufpreisen erfolgte auf Grundlage folgender Angaben:

Adresse: Riphahnstraße 15-27 und nähere Umgebung  
Gebäudetyp: Wohnanlage, 4 - bis 7-geschossig  
Baujahr Gebäude: ca. 1973  
Wohnungsgröße: ca. 78 m<sup>2</sup>  
Kaufzeitpunkt: 2024 - 2025  
Teilmarkt: Weiterverkäufe  
Vermietungssituation: unvermietet

Es wurden insgesamt 10 vergleichbare Kaufpreise ausgewertet, die aus Weiterverkäufen in den Jahren 2024 und 2025 stammen. Auf Grundlage der erhaltenen Kaufpreise wird nachfolgend ein Vergleichswertverfahren für die zu bewertende Wohnung durchgeführt. Um das Verfahren durchführen zu können, sind die einzelnen Vergleichskaufpreise der Wohnungen bezüglich ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale zu definieren und ggf. an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im vorliegenden Fall werden die wertbeeinflussenden Merkmale wie folgt definiert:

#### Wohnfläche

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen beschlossen. In den örtlichen Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte sind Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen veröffentlicht.

Für Wohnungsgrößen von 41 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> ist der Umrechnungskoeffizient mit 1,0 und für Wohnungsgrößen von 81 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> mit 1,02 angegeben. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen der Vergleichswohnungen werden in Anlehnung an die vorgenannten Koeffizienten an die Größe der zu bewertenden Wohnung angepasst. Der Anpassungsfaktor wird für Wohnungen von über 80 m<sup>2</sup> auf 0,98 geschätzt.

#### Wohnungsausstattung

Zur Wohnungsausstattung waren in der Auskunft des Gutachterausschusses keine Angaben vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass in den Wohnungen einzelne Modernisierungen vorgenommen wurden und die Wohnungen über eine vergleichbare Ausstattung verfügen.

### Geschosslage

In den örtlichen Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sind auch Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Geschosslagen veröffentlicht. Für eine Geschosslage im 1. und 2. Obergeschoss ist der Umrechnungskoeffizient mit 1,00 und für eine Geschosslage im 3. bis 5. Obergeschoss mit 1,03 angegeben. Die unterschiedlichen Geschosslagen der Vergleichswohnungen werden in Anlehnung an die vorgenannten Koeffizienten an die Lage der zu bewertenden Wohnung angepasst. Der Anpassungsfaktor wird für Wohnungen im 3. bis 5. Obergeschoss auf 0,97 geschätzt.

### Weitere Merkmale

Die weiteren Merkmale (Gebäudeart, Baujahr, Lage im Stadtgebiet, Teilmarkt) stimmen in etwa mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum überein, da sich alle Wohnungen in vergleichbaren Wohnanlagen (4- bis 7-geschossig) im Stadtteil Seeberg befinden. Die Gebäude wurden zwischen 1972 und 1976 errichtet und befinden sich – nach äußerem Anschein – in einem vergleichbaren baulichen Zustand. Alle Wohnungen wurden an Dritte verkauft (Weiterverkauf).

### Bereinigung der Kaufpreise

Aus der Summe der angepassten Kaufpreise wird zunächst der Mittelwert ( $y$ ) gebildet. Um die Genauigkeit des Mittelwerts<sup>12</sup> zu überprüfen bzw. um einen mathematischen Bezug zum Mittelwert zu schaffen, wird die Standardabweichung ( $s$ ) ermittelt. Die Standardabweichung<sup>13</sup> ist ein Maß für die Streubreite der Werte rund um deren Mittelwert. Eine kleinere Standardabweichung gibt in der Regel an, dass die gemessenen Ausprägungen eines Merkmals (hier Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>) eher enger um den Mittelwert liegen, eine größere Standardabweichung gibt eine stärkere Streuung an. Mit der Standardabweichung wird die obere und untere Intervallgrenze der heranzuziehenden Kaufpreise festgelegt, zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten. Im vorliegenden Fall wird die obere/untere Grenze mit der 2-fachen Standardabweichung um den Mittelwert gebildet. Das heißt, dass ca. 95 % aller Ergebnisse innerhalb des gewählten Intervalls liegen. Kaufpreise, die außerhalb des Intervalls liegen, werden aus den angepassten Kaufpreisen ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall liegen alle angepassten Kaufpreise innerhalb der festgelegten Intervallgrenze.

---

<sup>12</sup> Mittelwert = Summe der Einzelkaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kaufpreise

<sup>13</sup>  $s = \sqrt{\sum v_{yi}^2 / (n-1)}$  mit  $n$  = Anzahl der Fälle,  $v_{yi} = y_i - y$ ,  $y_i$  = einzelner Kaufpreis,  $y$  = Mittelwert

Um die Qualität des Mittelwerts und die Streuung der einzelnen Daten zu untersuchen, wird zusätzlich der Variationskoeffizient (V) ermittelt.<sup>14</sup> Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Daten und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Datenmaterials. Für Kauffälle des Immobilienmarktes zeigt ein Variationskoeffizient von  $< 0,2$  eine hohe bis ausreichende Genauigkeit auf. Im vorliegenden Fall liegt der Variationskoeffizient bei  $0,16$ , sodass von einer ausreichenden statistischen Genauigkeit ausgegangen werden kann.

#### Sonstiges

Aus datenschutzgründen werden die Kaufpreise nachfolgend anonymisiert aufgeführt.

---

<sup>14</sup>  $V = s / y$

Nr.	Vergleichs- kaufpreise (€)	Kauf- zeitpunkt	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Lage	Vergleichs- kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Angepasster Vergleichs- kaufpreis
		Index- anpassung	Anpassungs- faktor	Anpassungs- faktor	Anpassungs- faktor gesamt	€/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungs- eigentum</b>		<b>Juli 2025</b>	<b>78</b>	<b>1. OG</b>	(gerundet)	
		1,00	1,00	1,00		
1	160.000	Feb. 2024	73,00	2. OG	2.192	2.192
		1,00	1,00	1,00	1,00	
2	230.000	März 2024	77,00	4. OG	2.987	2.897
		1,00	1,00	0,97	0,97	
3	200.000	Juni 2024	78,00	5. OG	2.564	2.487
		1,00	1,00	0,97	0,97	
4	194.600	Juli 2024	90,00	5. OG	2.162	2.054
		1,00	0,98	0,97	0,95	
5	180.000	Aug. 2024	70,00	5. OG	2.571	2.494
		1,00	1,00	0,97	0,97	
6	250.000	Sep. 2024	80,00	3. OG	3.125	3.031
		1,00	1,00	0,97	0,97	
7	160.000	Okt. 2024	74,00	2. OG	2.162	2.162
		1,00	1,00	1,00	1,00	
8	225.000	Nov. 2024	79,00	2. OG	2.848	2.848
		1,00	1,00	1,00	1,00	
9	220.000	April 2025	79,00	4. OG	2.785	2.701
		1,00	1,00	0,97	0,97	
10	142.600	Mai 2025	76,00	1. OG	1.876	1.876
		1,00	1,00	1,00	1,00	
<b>Summe</b>						24.742
Anzahl der Kaufpreise						10
Mittelwert (y) der Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>						2.474
Standardabweichung (s) in €/m <sup>2</sup>						393
Variationskoeffizient (V)						0,16
2-fache Standardabweichung (2 x s) in €/m <sup>2</sup>						786
obere Grenze des Intervalls (y + 2 x s) in €/m <sup>2</sup>						3.260
untere Grenze des Intervalls (y - 2 x s) in €/m <sup>2</sup>						1.688
<b>Durchschnittlicher Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>						<b>2.474</b>

Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wird auf 2.500 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums ermittelt sich somit bei einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> wie folgt:

2.500 €/m <sup>2</sup> x 78 m <sup>2</sup>	= 195.000 €
Sondernutzungsrechte	+ 0 €
	<hr/>
Vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	= 195.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 5.4.3)	- 5.000 €
	<hr/>
	= 190.000 €
<b>Vergleichswert des Wohnungseigentums</b>	<b><u>rd. 190.000 €</u></b>

## **5.3 Bodenwertermittlung**

### **5.3.1 Allgemeines**

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

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

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

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

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

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

### **5.3.2 Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück**

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.<sup>15</sup> Der Bodenrichtwert wurde mit benachbarten bzw. lagegleichen Werten vergli-

---

<sup>15</sup> Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

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

	<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	= 01.01.2025	04.07.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	= Robert-Grosche-Straße	Riphahnstraße
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet	allg. Wohngebiet
Gebäudeart	= mehrgeschossige Bebauung	mehrgeschossige Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse	= III - VII	IV - VII
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,6	ca. 1,9
Grundstücksgröße	= keine Angaben	5.380 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	= 810 €/m <sup>2</sup>	

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

#### Lage

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

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (siehe Baunutzungsverordnung § 20 Abs. 2). Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der angegebenen GFZ für den Bodenrichtwert handelt es sich um die wertrelevante GFZ.<sup>16</sup> Das heißt, dass bei der Ermittlung der GFZ auch die Geschossflächen berücksichtigt werden, die nach dem Bauplanungs-/Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben (z. B. Dach- und Staffelgeschosse).

---

<sup>16</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.7.4.

Grundstücksgröße: 5.380 m<sup>2</sup>

Vorhandene Bebauung:<sup>17</sup>

Grundfläche Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss	= 8.760 m <sup>2</sup>
Grundfläche 6. Obergeschoss	= 1.139 m <sup>2</sup>
Grundfläche 7. Obergeschoss	= <u>350 m<sup>2</sup></u>
Summe der Grundflächen	= 10.249 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl = 10.249 m<sup>2</sup> / 5.380 m<sup>2</sup> = 1,9

Die Abweichung der Geschossflächenzahl vom Richtwertgrundstück wird über einen Umrechnungskoeffizienten<sup>18</sup> berücksichtigt. Der Koeffizient (Wertzahl WZ) beträgt für das zu bewertende Grundstück  $WZ_{GFZ\ 1,9} = 2,00$  und für das Richtwertgrundstück  $WZ_{GFZ\ 1,6} = 1,79$ . Daraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von  $2,00 / 1,79 = 1,12$ .

#### Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	5.380 m <sup>2</sup>	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:	810 €/m <sup>2</sup> x 1,12 = 907 €/m <sup>2</sup>	
	5.380 m <sup>2</sup> à 907 €/m <sup>2</sup>	= 4.879.660 €
Bodenwert beitragsfrei:		= <b>4.879.660 €</b>

### **5.3.3 Bodenwertermittlung für das Wohnungseigentum**

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zu bewertenden 106,35/10.000 Miteigentumsanteils (MEA) am Grundstück ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

Demnach beträgt der Bodenwert für den 106,35/10.000 MEA:

4.879.660 € x 106,35/10.000 = 51.895 € **rd. 52.000 €**

<sup>17</sup> Siehe auch Seite 12 des Gutachtens.

<sup>18</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 4.8.2.

## **5.4 Ertragswertverfahren**

### **5.4.1 Allgemeines**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze**

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind im Abschnitt 6.1.5 sowie im Abschnitt 8 zur Ableitung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze u. a. folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

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

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

### **5.4.3 Ertragswertermittlung**

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der beim Ortstermin genommenen Maße, mit hinreichender Genauigkeit für den Wertermittlungszweck, ermittelt. Die Wohnfläche stimmt in etwa mit den Angaben in der Teilungserklärung überein. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei wird die Fläche für die Loggia zu 1/4 angerechnet.<sup>19</sup> Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 78 m<sup>2</sup>.

#### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

---

<sup>19</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 1: Größe der Wohnung.

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

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m <sup>2</sup> )
Wohnungen 70 m <sup>2</sup> - 89,9 m <sup>2</sup>	7,40 - 10,00

Unter Berücksichtigung der Wertigkeitsmerkmale der Wohnung (Lage im Stadtgebiet, Lage innerhalb des Gebäudes, Art, Beschaffenheit, Ausstattung) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren bis oberen Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	marktübliche Nettokaltmiete monatlich gerundet (€)
1. Obergeschoss	78,00	9,25	722

Nettokaltmiete pro Monat 722 €

**Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)** **8.664 €**

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten:	78 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 14,00 €/m <sup>2</sup>	= 1.092 €
Verwaltungskosten:	429 €/Wohnung	= 429 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	= 173 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr</b>		<b>1.694 €</b>

<sup>20</sup> Siehe Kölner Mietspiegel, Besondere Erläuterungen, Punkt 5: Modernisierungen.

#### Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 52 Jahren (2025 - 1973) und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 4 Punkten<sup>22</sup> wird die Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung mit 32 Jahren angesetzt.<sup>23</sup>

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht.<sup>24</sup> Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen liegt der Zinssatz bei einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich 37 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Miete von 12,00 €/m<sup>2</sup>, bei 2,0 % (+/- 1,1). Vom Gutachterausschuss wurde ein signifikanter Einfluss der Wohnungsgröße und der Lage auf den Liegenschaftszinssatz festgestellt.

---

<sup>21</sup> Vgl. Modelldescription mit Tabellen in Anlage 2 ImmoWertV.

<sup>22</sup> Teilpunkte für die Erneuerung der Fenster, für eine unterstellte Teilmodernisierung des Innenausbaus und der Badezimmer, für die Erneuerung der Fernwärmeübergabestation.

<sup>23</sup> Vgl. ImmoWertA zu Anlage 2, Tabelle b.

<sup>24</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Köln Abs. 6.1.5.

Im Marktbericht wurde hierzu eine zusätzliche Tabelle veröffentlicht. Für das linksrheinische Stadtgebiet wurde für Wohnungsgrößen von 80 m<sup>2</sup> ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,3 % veröffentlicht. Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (32 Jahre), die Gebäudeart (Wohnanlage), die Größe der Wohnungen (78 m<sup>2</sup>), die Lage (Seeberg), die Vermietungssituation (unvermietet), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 2,20 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

#### Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 22,80 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 2,20 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.<sup>25</sup>

#### Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen in Form der beschriebenen Instandhaltungsarbeiten und der sonstigen Beanstandungen am Sondereigentum.

Die Wertminderung infolge der Instandhaltungen/Beanstandungen wird insgesamt auf 5.000 € geschätzt. Dies entspricht einem Abschlag von rd. 3 % auf vorläufigen Ertragswert.

Es handelt sich dabei um eine pauschale Schätzung, die sich auf das beim Ortstermin offensichtlich zu erkennende Ausmaß bezieht. Des Weiteren ist der Betrag nicht identisch mit den Beseitigungskosten. Die Kosten werden z. T. nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Die genauen Kosten sind ggf. erst nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

---

<sup>25</sup> Vgl. ImmoWertA Anhang B, Barwertfaktoren für die Kapitalisierung.

Ertragswertermittlung

<b>Jährliche Nettokaltmiete (Rohertrag)</b>	8.664 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	- <u>1.694 €</u>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>	= 6.970 €
<b>Anteil des Bodenwerts am Reinertrag</b> (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
2,20 % vom Bodenwertanteil                      52.000 €	
(Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>1.144 €</u>
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	= 5.826 €
<b>Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)</b>	* <u>22,80</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	= 132.833 €
<b>Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <u>52.000 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 184.833 €
<b>Zusätzliche Marktanpassung</b>	+/- <u>0 €</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 184.833 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <u>5.000 €</u>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 179.833 €
	<b>rd. <u><u>180.000 €</u></u></b>

## 6 Verkehrswert

Vergleichswert:	<b>190.000 €</b>
Ertragswert:	<b>180.000 €</b>

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

Die Art des Wertermittlungsobjekts (Wohnungseigentum) wird üblicherweise zu Preisen gehandelt, die sich an Vergleichskaufpreisen oder Vergleichsfaktoren orientieren. Die Daten standen für die Vergleichswertermittlung in mittlerer Qualität zur Verfügung. Es lag eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vor. Der Ausstattungsstandard der Vergleichswohnungen konnte allerdings nur geschätzt werden. Daher wird die Vergleichswertermittlung zur Stützung des Ertragswerts herangezogen.

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

Auf Grundlage des ermittelten Ertragswerts schätze ich den unbelasteten<sup>26</sup> Verkehrswert für den

106,35/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Longerich

Flur: 94

Flurstücke: 1245, 1666, Gebäude- und Freifläche, Riphahnstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, Größe: 5.380 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Abstellraum im Kellergechoß im Hause Riphahnstraße 19, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 61,

zum Wertermittlungstichtag 4. Juli 2025 auf **180.000 €**

---

<sup>26</sup> Gemäß ZVG, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entspricht das einem Wert von rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Wert entspricht in etwa dem 21-fachen des Jahresrohertrags (Rohertragsfaktor).

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

Köln, 24. September 2025

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Grundrisse aus der Teilungserklärung (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 9: Objektbezogene Auskünfte der Stadt Köln (in der Internetversion nicht enthalten)

## **Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Literaturverzeichnis**

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

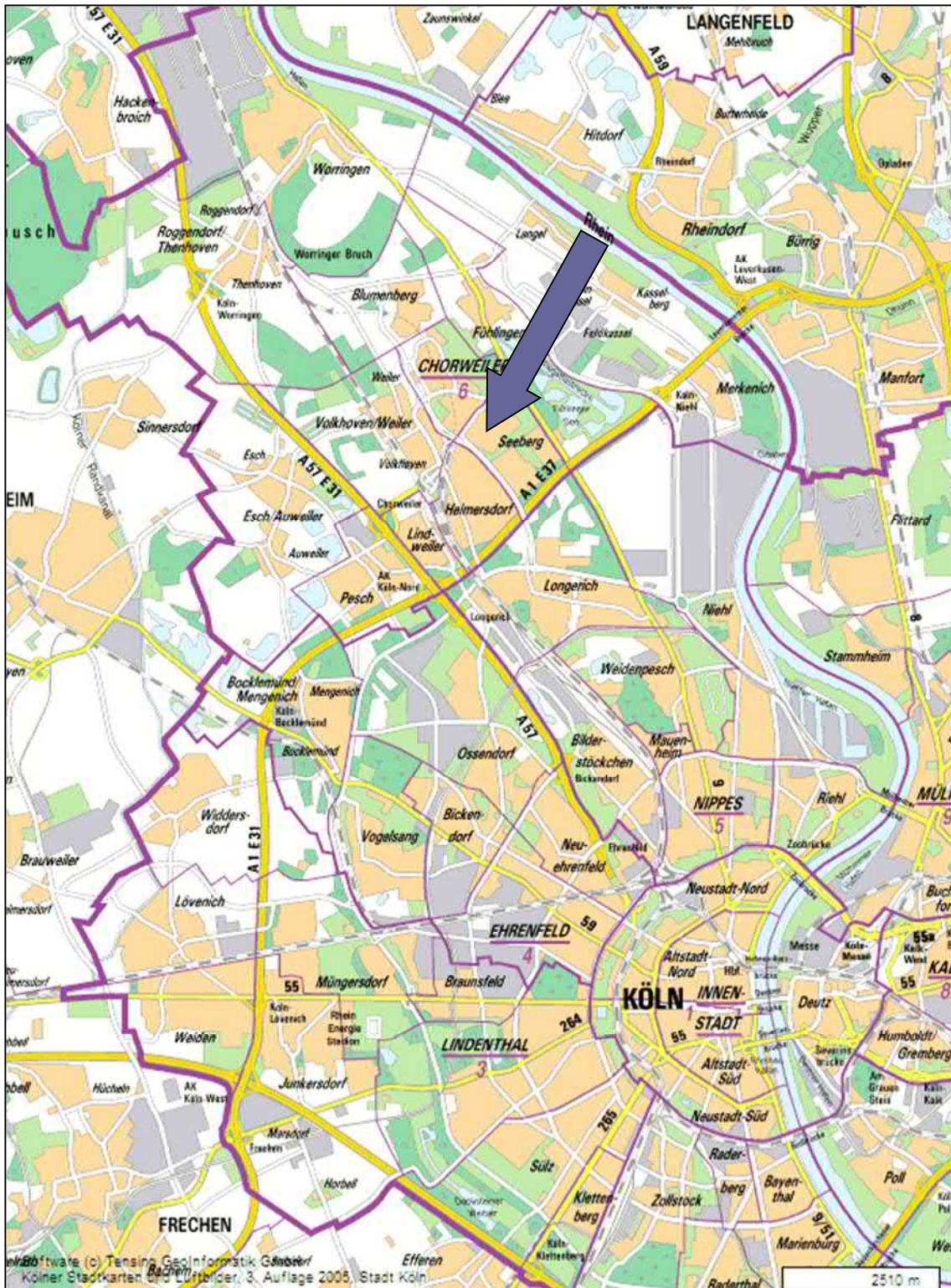
**Kleiber** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

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

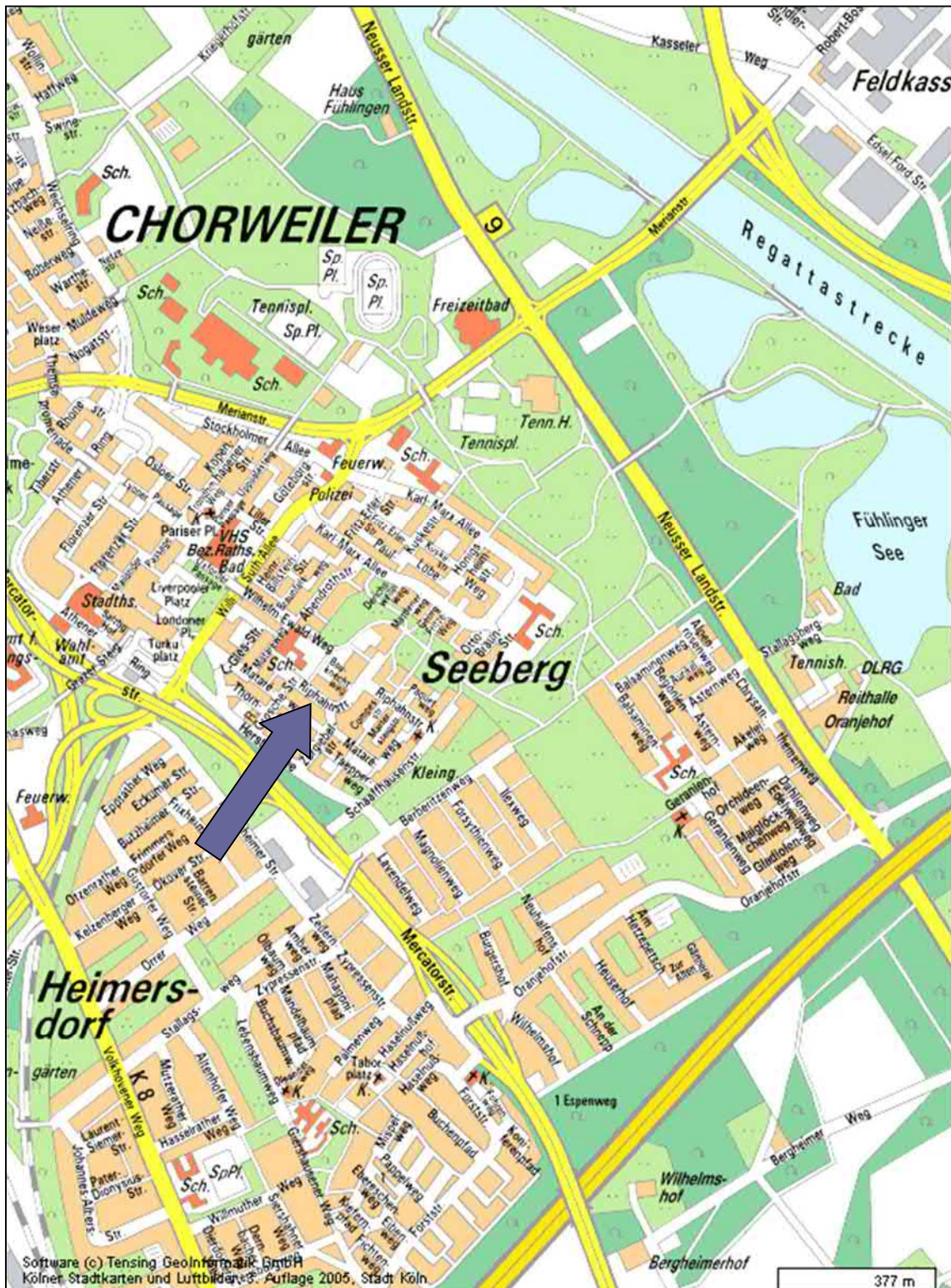
**Dipl.-Ing. Daniela Unglaube** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

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

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



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



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

**Wohnflächenberechnung**

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WoFIV	Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) gerundet
1. Obergeschoss	Wohn-/Ess zimmer	7,28	* 3,49	25,41	1,00	25,40
	Schlafzimmer	3,99	* 3,48	13,89	1,00	13,90
	Kindertimmer	3,51	* 3,45	12,11	1,00	12,10
	Flur	2,74	* 1,61	4,41	1,00	4,40
	Badezimmer	2,71	* 1,67			
		- 0,20	* 0,60			
		- 1,32	* 0,29	4,02	1,00	4,00
	Küche	2,36	* 3,48			
		- 0,67	* 0,37	7,96	1,00	8,00
	Diele	1,93	* 3,51	6,77	1,00	6,80
	Abstellraum	1,74	* 0,84	1,46	1,00	1,50
	Loggia	2,06	* 3,35			
		+ 0,58	* 0,24	7,04	0,25	1,80
Wohnfläche rd.					77,90	
<b>Summe Wohnfläche gerundet</b>						<b>78,00</b>



**Straßenansicht von Norden**



**Straßenansicht von Nordosten**



Hauseingang



Rückseitige Ansicht