

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 30.08.25

Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 092 K 019/25

beim Amtsgericht Köln

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Eigentumswohnung Nr. 17 des Aufteilungsplans
im 2. Obergeschoß links**

in dem Mehrfamilienreihenendhaus



Mülheimer Straße 19

in

Köln-Eil

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem

Pkw-Stellplatz Nr. B im Freien

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 7 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

559/10.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 563,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 17 des Aufteilungsplans
im 2. Obergeschoss links**
in dem Mehrfamilienreihenendhaus

Mülheimer Straße 19 in Köln-Eil

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz Nr. B im Freien

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 04.08.2025
inkl. Risikoabschlag

zu:

180.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 16 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges.....	6
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	9
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude.....	11
2.6.3	Wohnung	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	15
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	16
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	19
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebäudefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor.....	21
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 17 im 2. Obergeschoß links in dem Mehrfamilienreihenendhaus Mülheimer Straße 19 in 51145 Köln verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. B im Freien

• **Nutzung:** leerstehend

• **WEG-Verwalter:** René Nicol Immobilien
Bensberger Straße 249
51503 Rösrath

• **Ertragswert:** **194.000 €**

Wohnfläche: rd. 63 m²
jährlicher Rohertrag: 8.316 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

• **Vergleichswert:** **192.000 €**

Gebäudefaktor: 2.890 €/m²
Rohertragsfaktor: 23

• **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **180.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Köln vom 04.06.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 092 K 019/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 17 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoß links in dem Mehrfamilienreihenendhaus Mülheimer Straße 19 in Köln-Eil, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz B im Freien. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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 Baulistenverzeichnis
- 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

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

- Stadtverwaltung Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 04.08.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

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

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Eil auf dem Blatt 8.181 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:

*„559/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Eil, Flur 17, Flurstück 563,
Gebäude- und Freifläche, Mülheimer Str. 15, 17, 19,
Größe 2.504 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
17 gekennzeichneten Wohnung im Haus Mülheimer Straße 19 im 2.
Obergeschoß links mit Balkon nebst einem Kellerraum im Kellergeschoß.“*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 8165 bis 8182). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte an Gartenflächen, Kfz-Stellplätzen und Abstellflächen begründet und teilweise zugeordnet worden.

Veräußerungsbeschränkung: Keine.

Bezug: Bewilligung vom 25.01.2007 ...“

„Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. B des Lageplans zugeordnet. ...“

In der Teilungserklärung vom 25.01.2007 (UR-Nr. 466/2007 des Notars Ulf Scharrelmann in Düsseldorf) ist für das Bewertungsobjekt kein weiteres Sondernutzungsrecht begründet worden. Das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. B wurde mit Kaufvertrag vom 07.03.2007 dem Bewertungsobjekt zugewiesen.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 563 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „Wohnbaufläche“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Mülheimer Straße 19.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des o.a. Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk 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 15.08.2025 ruht auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulast.

Gemäß Schreiben der Stadt Köln vom 22.07.2025 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 des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die zu bewertende Eigentumswohnung ist René Nicol Immobilien, Bensberger Straße 249 in 51503 Rösrath.

Gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 21.08.2025 beträgt das monatliche Wohngeld z.Zt. 285 €; hierin sind keine Heizkosten enthalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem leerstehenden Bewertungsobjekt kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird (keine Innenbesichtigung).

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln liegt das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

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

Aufgrund der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung ergibt sich nach der Darstellung der Gebäudesubstanz in der amtlichen Liegenschaftskarte die Geschossflächenzahl zu rd. 0,6.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Mülheimer Straße (asphaltierte Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in Köln (rd. 1,1 Mio. Einwohner) im südöstlichen, rechtsrheinisch gelegenen Stadtteil Eil (rd. 10.000 Einwohner), der zum flächenmäßig größten Kölner Stadtbezirk Porz (rd. 116.000 Einwohner) gehört (s. Anlage 5 - Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte).

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

Seit Beginn des 20. Jahrhunderts hat Porz, bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts ein kleiner Straßenweiler, durch Anbindung an das Eisenbahnnetz, Industriearnsiedlung und Wohnbebauung einen zügigen Aufschwung genommen. Das heutige Porz bietet in seinem Erscheinungsbild ein kontrastreiches Nebeneinander dörflicher und städtischer Architektur. Als bis zur Gebietsreform im Jahre 1975 selbständige Stadt verfügt Porz über ein Einkaufs- und Geschäftszentrum, attraktive Wohnlagen und große Gewerbeflächen. Porz hat sich zu einem lebhaften Subzentrum der rechtsrheinischen Seite entwickelt und zieht vor allem Bewohner aus den umliegenden kleineren Stadtteilen zum Einkaufen an. Die Freizeitinsel Groov in Porz-Zündorf mit Auenwald, Binnengewässern, Sport- und Spielanlagen, Yachthafen und Freizeitbad bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Im Stadtteil Eil findet man vom Ein- und Zweifamilienhaus bis zum Hochhauskomplex alle Bebauungsformen. Im Bereich der Frankfurter Straße gibt es einige Geschäfte mit Waren für den täglichen Bedarf.

Das Mehrfamilienhaus mit dem Bewertungsobjekt liegt im Veedel Eil-Süd in Luftlinie gemessen rd. 3 km nordwestlich des Flughafens Köln/Bonn und rd. 0,3 km westlich der Frankfurter Straße in einer Tempo

30-Zone. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend III-geschossige Mehrfamilienhäuser. Vom Bewertungsobjekt ist die nächste Bushaltestelle Im Falkenhorst an der Frankfurter Straße fußläufig rd. 0,4 km entfernt. Mit dem Pkw fährt man in die Kölner Innenstadt über die Frankfurter Straße / A 559 sowie die Severinsbrücke bzw. die Deutzer Brücke rd. 11 km. Die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle der A 59 (Autobahnkreuz Flughafen) beträgt rd. 1,5 km.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Der Plötz-Immobilienführer stuft die Mülheimer Straße in Eil als mittlere Wohnlage ein.

Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen 55 und 60 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Die Einflugschneise des Flughafens Köln/Bonn ist rd. 1 km entfernt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) entnommen werden.

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

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Die Freiflächen des tlw. mit Hecken, tlw. mit einem Metallstabzaun mit Törchen im Bereich der hinteren Gartenflächen eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen,
- als Flächen mit überdachten Fahrradständern,
- als mit einem Metallgitterzaun eingezäunte Mülltonnenstandfläche,
- als Pkw-Stellplatzflächen (Sondernutzungsrechte) sowie
- als Grün- und Gartenflächen (überwiegend Sondernutzungsrechte) und einer mit Betonsteinpflaster befestigten Sitzecke.

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 das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*im Kataster der Altstandorte, Altablagerungen und sonstigen stofflichen Bodenveränderungen (Altlastenkataster) keine Erkenntnisse vor. Für den Bereich der Anfrage liegen Hinweise auf einen großflächigen Grundwasserschaden durch per- und polyfluorierte Chemikalien (PFC) vor. Hierzu hat das Umwelt- und Verbraucherschutzamt eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Nutzung des Grundwassers und des Wassers aus Oberflächengewässern erlassen.*“ Ein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts kann aus diesen Feststellungen nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit den drei voll unterkellerten, III-geschossigen Mehrfamilienreihenhäusern Mülheimer Straße 15, 17, 19 mit jeweils 2 Wohnungen je Geschoss bebaut (insgesamt 18 Wohnungen). Die Gebäude wurden in den Jahren 1962/1963 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Gebäudes Mülheimer Straße 19 mit dem Bewertungsobjekt sind als zufrie-

denstellend zu bezeichnen. Seit der Erstellung wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Hauseingangstür, Fenster). Wesentliche, den Verkehrswert mindernde Mängel oder Schäden wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt (tlw. Schäden an der Kellertreppe). Allerdings ist der Fassadenputz streichbedürftig, die Klinkerverkleidung ist tlw. instandsetzungsbedürftig.

Gemäß den Niederschriften über die beiden letzten Eigentümerversammlungen sind keine Beschlüsse zu Sonderumlagen gefasst worden. Allerdings steht in Zukunft eine Strangsanierung an.

„Das Objekt hat keine eigene Heizungsanlage. Die Beheizung erfolgt durch eine Heizungsanlage, die auf dem benachbarten Flurstück 478 installiert ist. Diese Heizungsanlage dient ferner der Beheizung für einen Teil der Gebäulichkeiten des Flurstücks 573 und für das Flurstück 478. Beziiglich des Haltens, der Betreibung und Unterhaltung sowie Instandsetzung und Erneuerung der Heizungsanlage ist im Grundbuch von Eil zu Lasten des Flurstücks Flur 17, Flurstück 478 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Flurstücke 563 und 573 eingetragen. Die Dienstbarkeitsbestellung sowie die schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks und der herrschenden Grundstücke ist in der Urkunde vom 04.01.2007 - UR.Nr. 55 des Notars Ulf Scharrelmann in Düsseldorf - niedergelegt“.³

Die Heizungsanlage befindet sich in dem Gebäude Mülheimer Straße 23.

Am 19.01.2007 hat die Stadt Köln die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes für das Bewertungsobjekt erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 17 des Aufteilungsplans mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele und Loggia liegt im 2.

³ zitiert aus der Teilungserklärung vom 25.01.2007

Obergeschoss links vom Hauseingang aus gesehen und ist mit dem Wohnzimmer mit der Loggia zum hinteren Grundstücksbereich nach Westen hin ausgerichtet.

Die Wohnfläche errechnet sich nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan zu rd. 63 m² (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 11.1); sie konnte - wie auch der Unterhaltungszustand der Wohnung - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Nach Eigentümerangabe der Nachbarwohnung soll die zu bewertende Wohnung seit rd. 1 Jahr leer stehen; in ihr soll sich ein Wasserschaden befinden.

Zum Bewertungsobjekt gehören der Kellerraum Nr. 17 (Lage im Kellergeschoß s. Anlage 11.2) und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. B vor dem Haus Mülheimer Straße 15 (asphaltiert, Schloss, Lage s. Lageplan zum Aufteilungsplan - Anlage 10).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit mehrgeschossiger Wohnbebauung und den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: III
- Geschossflächenzahl: 1,2

zum Stichtag 01.01.2025 zu 760 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Bodenpreisentwicklung in Köln-Eil in diesem Jahr bisher nicht festzustellen ist. Im Hinblick auf die kleinere Geschossflächenzahl von 0,6 ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Umrechnungskoeffizient von 0,80 anzubringen.

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohnflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoß berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$2.504 \text{ m}^2 * 760 \text{ €/m}^2 * 559/10.000 * 0,80 = 85.104 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 85.000 \text{ €}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

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 abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der 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 marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Mülheimer Straße in Eil z.Zt. im Mittel bei rd. 11,40 €/m². Der aktuelle Kölner Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen (Stand April 2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 50 m² bis 70 m² Nettokaltmieten von 7,10 €/m² bis 9,90 €/m² aus.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Alters des Gebäudes sowie der Wohnfläche und des Sondernutzungsrechts an dem Pkw-Stellplatz Nr. B im Freien eine monatliche Nettokalmtiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 11,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$63 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 8.316 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV⁴ = 18 %

Reinertrag:

$$8.316 \text{ €} * 0,82 = 6.819 \text{ €}$$

⁴ Verwaltungskosten = 429 €

Instandhaltungskosten: $63 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 882 \text{ €}$

Mietausfallwagnis: $8.316 \text{ €} * 0,02 = 166 \text{ €}$

Summe = 1.477 €

= rd. 18 %

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln für vermietetes Wohnungseigentum, rechtsrheinisch, 60 m² = 2,40 % ± 1,10 %

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

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
85.000 € * 0,0250 = 2.125 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
6.819 € - 2.125 € = 4.694 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 2025 - 1963 = 62 Jahre, mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt) = rd. 35 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren = 23,145

Gebäu dewertanteil:
4.694 € * 23,145 = 108.643 €
= rd. **109.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

- Bodenwertanteil = 85.000 €
 - Gebäudewertanteil = 109.000 €
-
- | | |
|-------|--------------------|
| Summe | = 194.000 € |
|-------|--------------------|

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu 194.000 € - 0 € = **194.000 €**

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Gebäudefaktor

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich des Luzerner Wegs in Köln-Eil z.Zt. im Mittel 3.260 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Eil / Porz-Ost / Urbach zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 2.620 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: 60 m²
- Modernisierungsgrad: teilmodernisiert
- Geschosslage 2
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 16
- Anzahl der Geschosse: 1 - 8
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebäudefaktor von 2.890 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Sichttag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2620 €/m ²		
Gemeinde	Köln		
Immobilienrichtwertnummer	705/01		
Baujahr	1975	1963	7,0 %
Wohnfläche	60 m ²	63 m ²	0,0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	16	18	0,0 %
Anzahl der Geschosse	1	3	0,0 %
Geschosslage	2	3	3,0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn- und Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.890 €/m ²	

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für Außenstellplätze in rechtsrheinischen Vorortlagen ein Wert von 9.900 € angegeben, abgeleitet aus 113 Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2024. Unter Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz B im Freien errechnet sich für das Bewertungsobjekt folgender Wert:

$$63 \text{ m}^2 * 2.890 \text{ €/m}^2 + 9.900 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{192.000 \text{ €}}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu Rohertrag wiedergeben, allerdings nicht für Eigentumswohnungen. Der Rohertragsfaktor für Mietwohnhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss zu 21 mit einer Spanne von 15 bis 29 ermittelt. Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für wieder verkauft, eigengenutzte Eigentumswohnungen einen Rohertragsfaktor von 25,5 mit einer Spanne von 15,1 bis 41,8 ermittelt. Im vorliegenden Fall wird nach sachverständigem Ermessen ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 10 % unter dem Mittelwert liegt: $25,5 * 0,90 = \text{rd. } 23$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2 folgender Wert:

$$8.316 \text{ €} * 23 = \text{rd. } \mathbf{191.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebäudefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten zu:

$$(192.000 € + 191.000 €) : 2 = \text{rd. } \mathbf{192.000 €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **194.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **192.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 17 des Aufteilungsplans im 2. Obergeschoß links in dem Mehrfamilienreihenendhaus Mülheimer Straße 19 in Köln-Eil, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. B im Freien, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände **nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 14.000 € (= rd. 13 % des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 109.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche sowie des Unterhaltungszustands der Wohnung** auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 194.000 € - 14.000 € =

180.000 €

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 Befall 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. Wohnflächenzusammenstellung
5. Stadtteilübersicht Köln - Gebietsgliederungskarte
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Lageplan zur Teilungserklärung mit Pkw-Stellplätzen
11. Grundrisse
12. 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 30.08.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 2

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

Baubeschreibung⁵

**III-geschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienreihenendhaus
Mülheimer Straße 19**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmputz, Sockel mit Rillenputz, Giebelseiten und Treppenhausbereiche mit Klinkerverkleidung
Decken	Beton
Dach	flaches Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metallstabgeländern mit PVC-ummantelten Handläufen, Fußböden mit Kunststeinbelag, Wände mit Rauputz
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Lichtausschnitten (2007)
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Fenster, Loggiatüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung (2007)

⁵ Beschreibung aufgrund der Außenbesichtigung.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Anlage 4

Wohnflächenzusammenstellung⁶

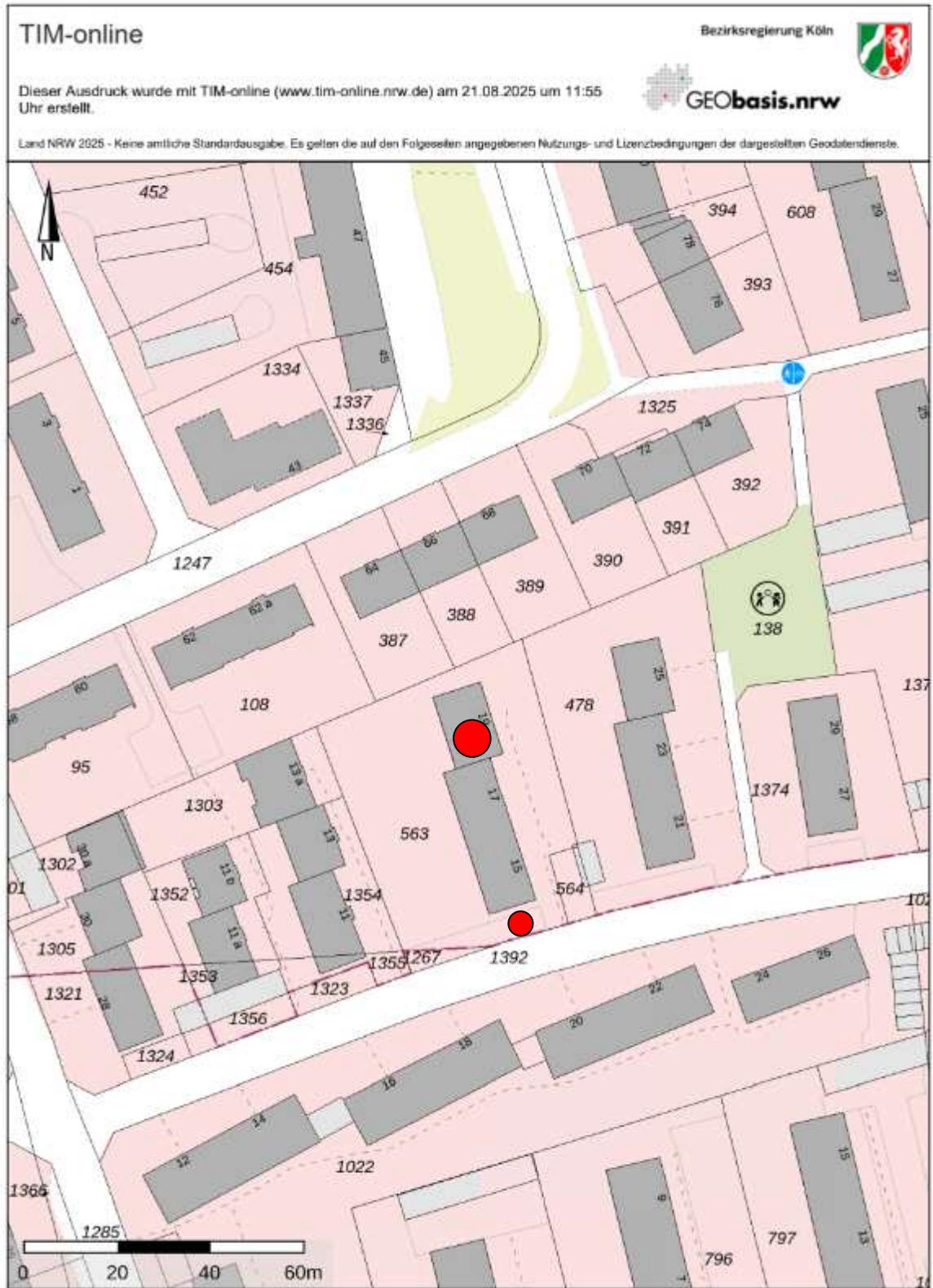
aufgrund Berechnung nach der Grundrisszeichnung
zum Aufteilungsplan und der Wohnflächenverordnung

Wohnzimmer	=	rd. 21 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 14 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 10 m ²
Küche	=	rd. 6 m ²
Bad	=	rd. 3 m ²
Diele	=	rd. 6 m ²
Loggia (zu ½)	=	rd. 3 m ²

Summe	=	rd. 63 m²

⁶ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Auszug aus der Liegenschaftskarte Anlage 7



Lageplan zur Teilungserklärung mit Pkw-Stellplätzen Anlage 10

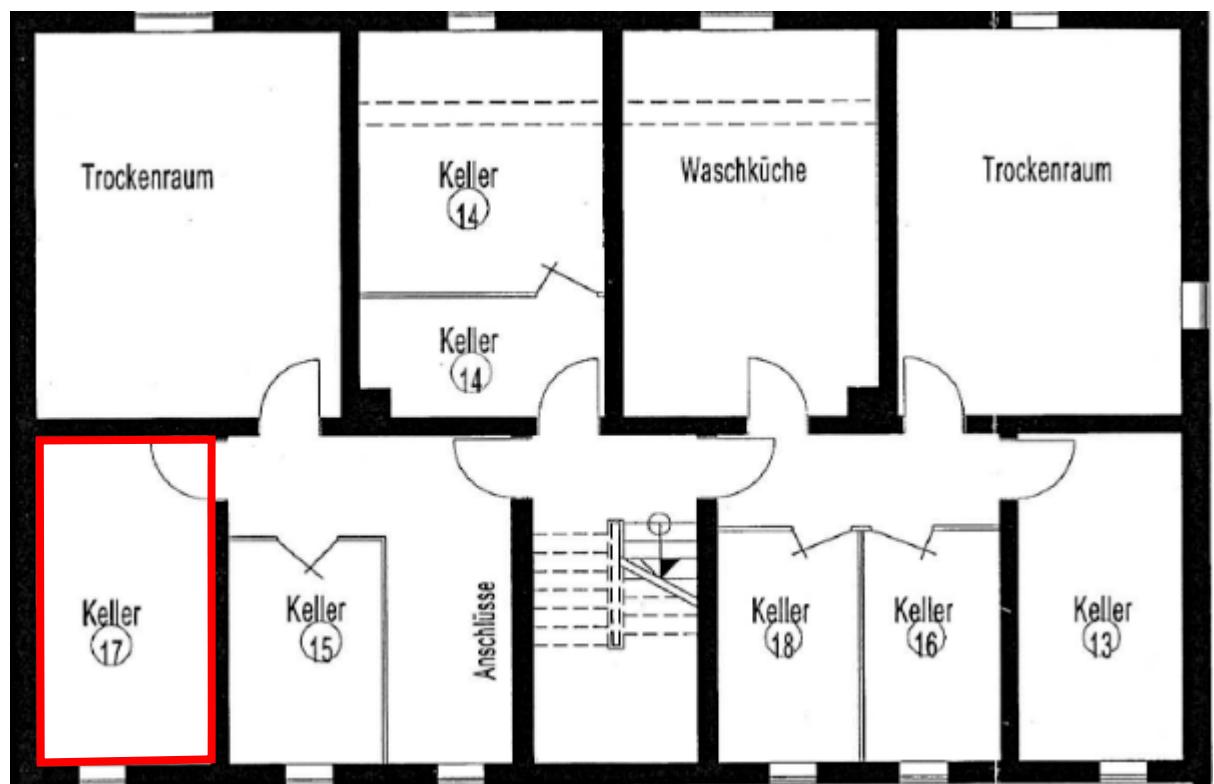


Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 11.1



Kellergeschoßgrundriss (tlw.) gemäß Aufteilungsplan Anlage 11.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Mehrfamilienreihenhäuser Mülheimer Straße 15, 17, 19



Mehrfamilienreihenhäuser Mülheimer Straße 15, 17, 19



Mehrfamilienreihenendhaus Mülheimer Straße 19

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Rückwärtige Ansicht Mülheimer Straße 19



Wohnung Nr. 17 Mülheimer Straße 19



Hauseingang Mülheimer Straße 19

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Treppenschaden



Eingangstür Wohnung Nr. 17



Pkw-Stellplatz Nr. B